

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Motivering Ceresstraat 41 te Asten

Definitief

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
Motivering Ceresstraat 41 te Asten

datum
20 april 2026

projectnummer
P07625

opdrachtgever
Bravamij

Movares | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
MOo

projectteam
JEn, KVh

bron kaft
Movares | BRO Adviseurs B.V.

review
MOo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Aanleiding en doel 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Grens BOPA 3
1.3 Leeswijzer 4

2 Afwijken van het omgevingsplan met BOPA 5
2.1 Beschrijving huidige situatie 5
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 6
2.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige opzet 7
2.4 Afwijkingen ten opzichte van het geldende omgevingsplan 9
2.4.1 Strijdigheid met omgevingsplan 9
2.4.2 Randvoorwaarden op grond van het omgevingsplan 9

3 Relevante regelgeving en beleid 11
3.1 Instructieregels Rijk 11
3.1.1 Nationale omgevingsvisie 11
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 11
3.1.3 Conclusie 12
3.2 Instructieregels provincie 12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 12
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant 12
3.2.3 Brabantse Agenda Wonen 13
3.3 Regionale regelgeving 14
3.3.1 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 14
3.3.2 Conclusie 15
3.4 Gemeentelijke regelgeving 15
3.4.1 Omgevingsvisie Asten 15
3.4.2 Toekomstagenda Asten 15
3.4.3 Programma wonen Asten 15
3.4.4 Programma groen 16
3.4.5 Conclusie 16

4 Fysieke leefomgeving 17
4.1 Inleiding 17
4.2 Omgevingsveiligheid 17
4.2.1 Wettelijk kader 17
4.2.2 Onderzoek 18
4.2.3 Conclusie 18
4.3 Waterbelang 18
4.3.1 Wettelijk kader 18
4.3.2 Onderzoek 19
4.3.3 Conclusie 21
4.4 Luchtkwaliteit 22
4.4.1 Wettelijk kader 22
4.4.2 Onderzoek 22
4.4.3 Conclusie 22
4.5 Geluid 22
4.5.1 Wettelijk kader 22
4.5.2 Onderzoek 23
4.5.3 Conclusie 23
4.6 Bodem 23
4.6.1 Wettelijk kader 23
4.6.2 Onderzoek 23
4.6.3 Conclusie 24
4.7 Geur 24
4.7.1 Wettelijk kader 24
4.7.2 Onderzoek 25
4.7.3 Conclusie 25
4.8 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 25
4.8.1 Wettelijk kader 25
4.8.2 Onderzoek 25
4.8.3 Conclusie 25
4.9 Ladder voor duurzame verstedelijking 25
4.9.1 Wettelijk kader 25
4.9.2 Onderzoek 26
4.9.3 Conclusie 26
4.10 Verkeer en parkeren 26
4.10.1 Wettelijk kader 26
4.10.2 Onderzoek 26
4.10.3 Conclusie 27
4.11 Duurzaamheid en gezondheid 27
4.11.1 Wettelijk kader 27
4.11.2 Onderzoek 27
4.11.3 Conclusie 27
4.12 Natuur 27
4.12.1 Wettelijk kader 27
4.12.2 Onderzoek 28
4.12.3 Conclusie 29
4.13 Mer-beoordeling 29
4.13.1 Wettelijk kader 29
4.13.2 Onderzoek 29
4.13.3 Conclusie 29
4.14 Archeologie 29
4.14.1 Wettelijk kader 29
4.14.2 Onderzoek 30
4.14.3 Conclusie 30
4.15 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 30
4.15.1 Wettelijk kader 30
4.15.2 Onderzoek 30
4.15.3 Conclusie 30
4.16 Klimaatadaptatie 30
4.16.1 Wettelijk kader 30
4.16.2 Onderzoek 30
4.16.3 Conclusie 30
4.17 Activiteiten en milieuzonering 31
4.17.1 Wettelijk kader 31
4.17.2 Onderzoek 31
4.17.3 Conclusie 31
4.18 Bezonning 31
4.18.1 Wettelijk kader 31
4.18.2 Onderzoek 31
4.18.3 Conclusie 32

5 Uitvoerbaarheid 33
5.1 Economische uitvoerbaarheid 33
5.1.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
5.2.1 Participatie en omgevingsdialoog 33
5.2.2 Vaststellingsprocedure 33

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 3: AERIUS notitie
Bijlage 4: Rapportage onderzoek verkeerslawaai
Bijlage 5: Participatie verslag
Bijlage 6: Bezonningsstudie

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing ter plaatse van de Ceresstraat 41 te transformeren tot een appartementencomplex met 18 appartementen. Hiervoor vindt er gedeeltelijke sloop van de bestaande winkelruimte en 1 appartement plaats. 8 bestaande appartementen worden gerenoveerd. Ter plaatse van de bestaande winkel worden 10 nieuwe appartementen gerealiseerd.

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan ‘Woongebieden Asten’ geldend, zoals vastgesteld op 15 december 2009.

Op basis van het bestemmingsplan zijn er 2 bouwvlakken aanwezig, daarnaast geldt er voor een gedeelte de bebouwingsaanduiding ‘gestapeld’. Op basis van het bestemmingsplan is het uitbreiden van de hoeveelheid woningen, in strijd met de regels uit het bestemmingsplan.

Middels de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan het planvoornemen voor het realiseren van de nieuwe appartementen mogelijk worden gemaakt. Het voorliggende document betreft de motivering van deze BOPA waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

1.2 Grens BOPA

De projectlocatie staat kadastraal bekend als Asten, sectie C, nummer 4235 en heeft een oppervlakte van circa 1.882 m2. Het perceel heeft de hoofdfunctie (voorheen te noemen ‘bestemming’) ‘Wonen’ en ‘Gemengd’. Figuur 1 geeft een globale aanduiding van het projectgebied weer.



Figuur 2 Globale aanduiding projectgebied, rood omlijnd (bron: Topotijdreis)



Figuur 1 Aanduiding projectgebied (rood omlijnd)

movares smart urban engineering

1.3 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 4 nader ingegaan op de relatie met het omgevingsplan, waarbij de relevante regels en strijdigheden worden uitgelicht. Hoofdstuk 5 wordt getoetst aan relevant rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 6 wordt er nader ingegaan op de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde welke relevant zijn voor onderhavig planvoornemen. Daarna zal de voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 7 worden getoetst aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het Wettelijk kader geschetst. In hoofdstuk 8 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze motivering gevoegd.

2 Afwijken van het omgevingsplan met BOPA

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied beslaat het pand aan de Ceresstraat dat in gebruik is geweest als bedrijfsgebouw op de begane grond, met daarboven een bovenwoning. Daaraan gekoppeld bevindt zich een strip met 8 beneden en bovenwoningen langs het Kosmosplein. Deze worden gehandhaafd en gerenoveerd.

De projectlocatie is gelegen op het adres Ceresstraat 41 in de noordoosthoek van de bebouwde kom van Asten. De buurt wordt omsloten door achtereenvolgens de Floralaan (oostzijde), Neptunuslaan (noord), Ommelseweg (west) en Lienderweg (zuid).

In de directe omgeving van de locatie liggen hoofdzakelijk woningen en groenvoorzieningen, ten zuiden zijn tevens enkele gemeenschappelijke en zorgvoorzieningen gelegen.

Het aanwezig bedrijfspand zoals in figuur 3 is weergegeven, staat al langere tijd te huur en is in de vigerende situatie in gebruik als groentewinkel. In dit pand heeft eerder een computerwinkel gezeten. Mede vanwege de eerder langdurige leegstand, kan de locatie een kwaliteitsimpuls gebruiken. Tevens is het pand aan het verkommeren waardoor de initiatiefnemer is gaan nadenken en rekenen wat er met het pand kan en moet gebeuren. Hieruit is gebleken dat de bestaande situatie niet haalbaar is en dat het toevoegen van deels betaalbare woningen op deze plek een goede kwaliteitsimpuls geeft aan de wijk en een bijdrage levert aan de woningbouwopgave in Asten en omstreken.



Figuur 3 Aanzicht projectgebied vanaf de Ceresstraat (bron: Google Street view)

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

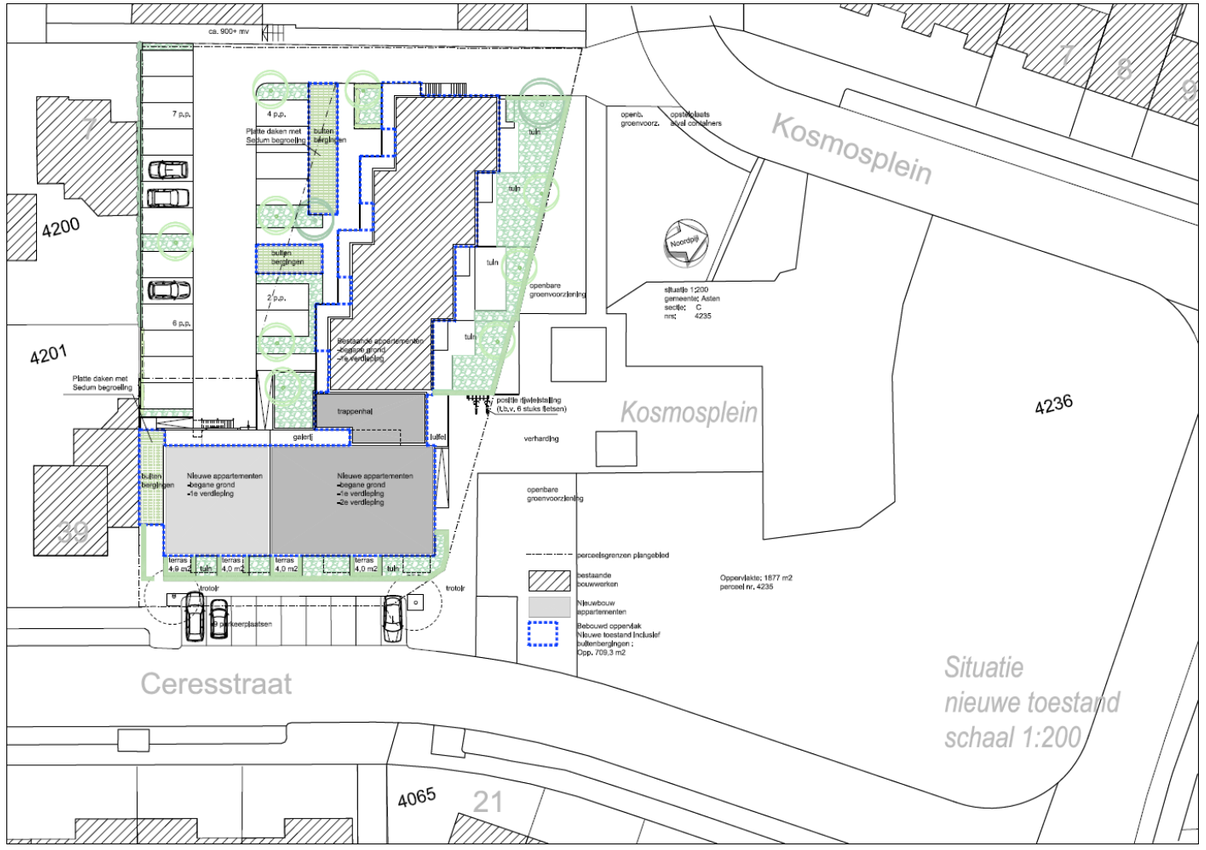
Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Ceresstraat 41 een appartementencomplex met 10 nieuwbouw en 8 te renoveren appartementen te realiseren. 1 bestaande woning wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw. De 8 bestaande beneden en bovenwoningen langs het Kosmosplein zullen worden gehandhaafd en gerenoveerd. Deze appartementen worden voorzien van een nieuwe gevelsteen zodat er een appartementengebouw met 18 appartementen met een geheel nieuwe uitstraling ontstaat.

Het nieuwbouwgedeelte van het appartementencomplex zal bestaan uit 10 woningen verdeeld over 3 lagen waarvan er 4 woningen op de begane grond komen, 4 woningen op de 1e verdieping en 2 woningen op de 2e verdieping. De appartementen hebben een oppervlak van 45 of 70 m^2 GO. Op de begane grond en de eerste verdieping zullen er twee appartementen van type A (65 m^2) en twee van type B (45 m^2) gerealiseerd worden. Op de tweede verdieping komen er twee appartementen met een oppervlakte van 65 m^2. Deze worden op de begane grond binnen de contouren van het bestaande grondvlak van de winkelruimte gerealiseerd Het te renoveren deel van het appartementencomplex zal bestaan uit 8 woningen verdeeld over 2 lagen. 4 woningen op de begane grond en 4 woningen op de eerste verdieping. De appartementen hebben een oppervlak van 70 m^2 GO.

Met de toevoeging van (netto) 9 woningen voldoet deze aan het programma wonen.

Het planvoornemen voorziet in 2/3 betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen. De verdeling sociaal / midden/ duur worden als volgt verdeeld: Totaal omvat het plan 18 appartementen. 2/3 hiervan (18 x 0.666) = 12 appartement vallen onder betaalbare appartementen (midden huur). Hiervan dienen 30% sociale huurwoningen te worden gerealiseerd, (12 x 30%) = 4 stuks sociaal. Dit geeft navolgende verdeling:

- 4 appartementen vallen onder sociale huur, dit betreffen 4 gerenoveerde bestaande appartementen op de 1e verdieping.
- 6 appartementen vallen in de geliberaliseerde huur, dit zijn nieuwe appartementen; Type A op begane grond, 1e en 2e verdieping
- 8 appartementen vallen in de categorie midden huur, dit betreffen 4 nieuwe appartementen Type B op begane grond en 1e verdieping en 4 gerenoveerde bestaande appartementen op de begane grond.



Figuur 4 Toekomstige situatie

movares smart urban engineering

2.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige opzet

Het planvoornemen betreft een ontwikkeling van een locatie waar een bedrijfsgebouw heeft gezeten aan de Ceresstraat te Asten, de huidige bebouwing (winkel en 1 appartement op de 1e verdieping) wordt gesloopt en er zullen 10 nieuwe levensloopbestendige appartementen worden gerealiseerd. Het gebouw zal bestaan uit 2 etages en een begane grond. Daarnaast worden 8 woningen gerenoveerd en deels van een nieuwe gevelsteen voorzien zodat er een appartementencomplex van 18 appartementen met een geheel nieuwe uitstraling ontstaat.

Stedenbouwkundig gezien past het gebouw qua omvang en type (3 hoog met een plat dak) op deze locatie. De omgeving wordt gekenmerkt door woningen met twee lagen en een kap. Echter zijn de bestaande woningen die reeds gerenoveerd zijn uitgerust met een plat dak, zoals er ook wordt beoogd in voorliggend initiatief. De bebouwing zal daarmee zorgen voor een groter geheel. Daarbij sluit de hoogte van de twee lagen van het beoogde gebouw aan op de goothoogte van de bestaande woningen in de omgeving. Tevens zal de extra laag behorende bij de nieuwe bebouwing een accent op een hoek zijn die grenst aan een groen plein. De afstand van de bebouwing tot de aangrenzende woningen zal groter worden, aangezien de bebouwing voor de appartementen kleiner zal zijn dan de bestaande bebouwing behorende bij de winkel. Er zullen bergingen tussen de appartementen en de aangrenzende woningen gerealiseerd worden. Als laatste zal de rooilijn van de nieuwe bebouwing aansluiten op die van de bestaande woningen in de omgeving.

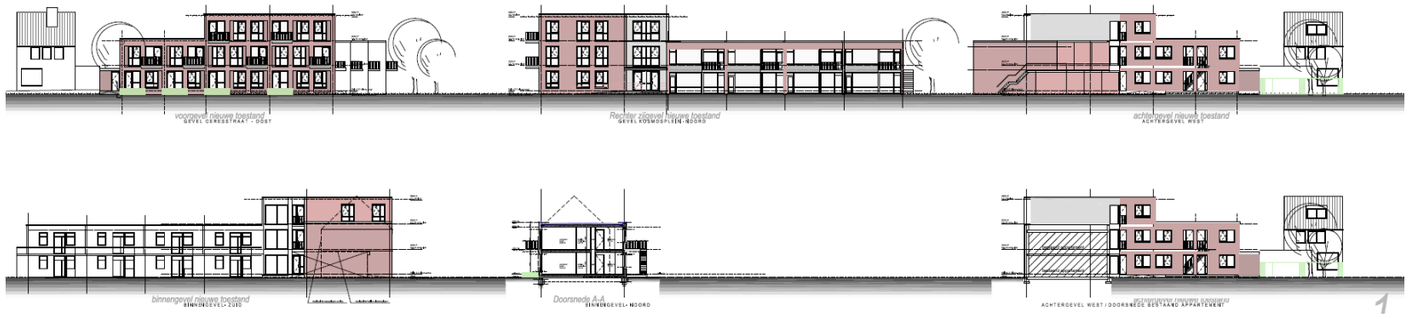
De voorgevel rooilijn aan de Ceresstraat van de nieuwbouwappartementen aan de Ceresstraat strookt met naastgelegen woning met huisnummer 39. Het nieuwbouwcomplex sluit met een strook buitenbergingen aan op de garage van naastgelegen woning met huisnummer 39, breedte ca. 2,35 m1, gevolgd door de 2 laags appartementen type B.

Het gedeelte van het gebouw dat aansluit op de bestaande woningen aan de Ceresstraat, bestaat bewust uit twee lagen om zo een goede en trapsgewijze stedenbouwkundige overgang te waarborgen. Zoals eerder benoemd sluit de bouwhoogte van de twee bouwlagen aan op de goothoogte van de naastgelegen woningen, waardoor de overgang mogelijk gemaakt wordt. Op de hoek is het gebouw 1 laag hoger omdat hier geen andere gebouwen aanwezig zijn en er vrije ruimte is.

Tevens worden er een centraal gelegen trappenhal met lift toegevoegd welke via een galerij op de 1e en 2e verdieping aansluit op de bestaande en nieuwe appartementen.

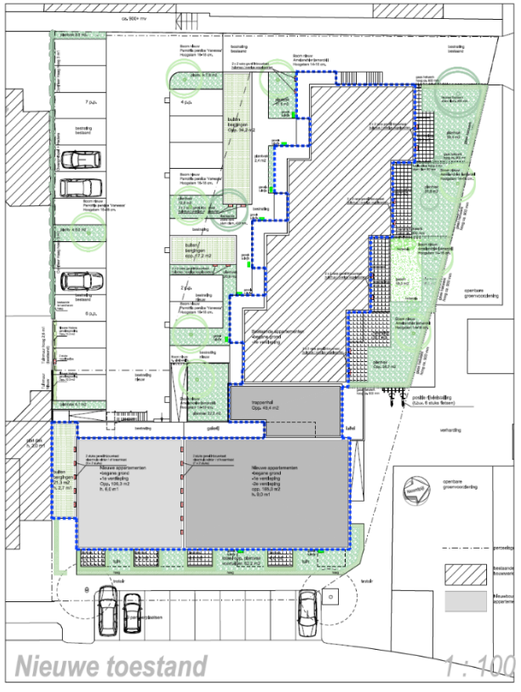
Het planvoornemen zet in op natuurinclusief bouwen en past diverse groenelementen toe. Onderstaand zijn de bestaande en toekomstige groenelementen naast elkaar weergegeven.
Het planvoornemen zorgt voor een positieve groenbalans te weten:

- +123,4 m² oppervlakte aan plantvakken en gazon;
- Aantal bomen neemt toe met 9 stuks;
- Lengte groene gevel neemt toe met 7,0 m¹;
- Lengte hagen neemt toe met 41,0 m¹;
- Oppervlak groen (Sedum) plat dak neemt toe met 72,6 m².



Figuur 5 Gevelaanzichten





Natuur Inclusief Bouwen	Punten per eenheid	Aantal	Totaal Punten
# Groene voortuin op eigen terrein minimaal 60 % van de voortuin wordt groen aangelegd	1	8	8
# Groene erfafscheiding 100 % van de erfafscheiding wordt gerealiseerd door een (gemengde) haag	1	8	8
# Inbouw gevel nestkasten huismus 2 nestkasten met 2 compartimenten	3	7	21
# Inbouw gevelkasten verblijf winter- of kraamkasten vleermuizen minimaal 2 winter- of kraamkasten (type kleine Tichelaar)	3	12	36
# Geveltuintje met minimale breedte 30 cm	0,5	8	4
# Vogelkasije	0,5	2	1
# Groene gevel klimplanten tegen muur op steunconstructie minimaal 25 % van bruikmaar gevelopperviak (aanwezig 2 x 10 m2)	2	2	4
# Plant een boom, plant een boom met een uiteindelijk minimale hoogte van 6 m1.	1	9	9
			91 punten totaal

Toetsing Groennorm:		Toetsing Groennorm:	
BESTAANDE TOESTAND:		NIEUWE TOESTAND:	
Oppervlakte plantvakken / Gazon:	150,8 m2	Oppervlakte plantvakken / Gazon:	274,2 m2
Bestaand aanwezige Bomen met een (uiteindelijke) hoogte van minimaal 6 m1:	2 stuks	Totaal aanwezige Bomen met een (uiteindelijke) hoogte van minimaal 6 m1:	11 stuks
Groene Gevel 100 % begroeld hoog 3,0 m	27,0 m1	Groene Gevel 100 % begroeld hoog 3,0 m	35 m1
Hagen	39,0 m1	Hagen	80 m1
Platte daken met groene beplanting (Sedum)	0,0 m2	Platte daken met groene beplanting (Sedum)	72,6 m2

POSITIEVE BALLANS
Het Inbreidingsplan geeft eenpositieve ballans op de groennorm.

Er ontstaat + 123,4 m2 aan oppervlakte aan plantvakken en gazon
Aantal bomen neemt toe met 9 stuks.
Lengte groene gevel neemt toe met 7,0 m1
Lengte hagen neemt toe met 41,0 m1
Oppervlak groene (Sedum) plat dak neemt toe met 72,6 m2

Figuur 6 Natuur inclusief bouwen en groennormen

2.4 Afwijkingen ten opzichte van het geldende omgevingsplan

Ter plaatse van het projectgebied waar de nieuwbouw plaatsvindt vigeert de bestemming ‘Gemengd’ en voor een gedeelte ‘Wonen’ op basis van het bestemmingsplan ‘Woongebieden Asten’. Voor onderhavige locatie is het op basis van de bestemming ‘Gemengd’ toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

a. bedrijf;
b. detailhandel;
c. dienstverlening;
d. horeca;
e. kantoor;
f. wonen;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
h. en de daarbij behorende voorzieningen.
met dien verstande dat:

1. wonen overal binnen de bestemming is toegestaan behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
2. de overige functies uitsluitend zijn toegestaan overeenkomstig de als bijlage 2 opgenomen tabel en alleen op de begane grondlaag;
3. indien de toegestane functie, behoudens de woonfunctie, gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar niet meer ter plaatse is uitgeoefend, uitoefening van deze functie niet meer is toegestaan.

Op basis van het bestemmingsplan is er deels een bouwvlak aanwezig, verder zijn er geen dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen opgenomen.

Op basis van het bestemmingplan ‘Asten Archeologie 2012’, heeft het projectgebied de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.

2.4.1 Strijdigheid met omgevingsplan

Aangezien onderhavig planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van meer woningen dan aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan. Daarnaast wordt voor een gedeelte van het perceel buiten het bouwvlak gebouwd. Derhalve is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan.

2.4.2 Randvoorwaarden op grond van het omgevingsplan

Aan initiatieven die niet rechtstreeks passen in het omgevingsplan en waarvoor het omgevingsplan ook geen (toereikende) afwijkmogelijkheden bevat, kan in beginsel op twee manieren worden meegewerkt: via een buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning (een BOPA) of via een wijziging van het omgevingsplan. Aangezien de gemeente Asten nog niet beschikt over een definitief omgevingsplan in de zin van de Omgevingswet, voorziet onderhavige motivering op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

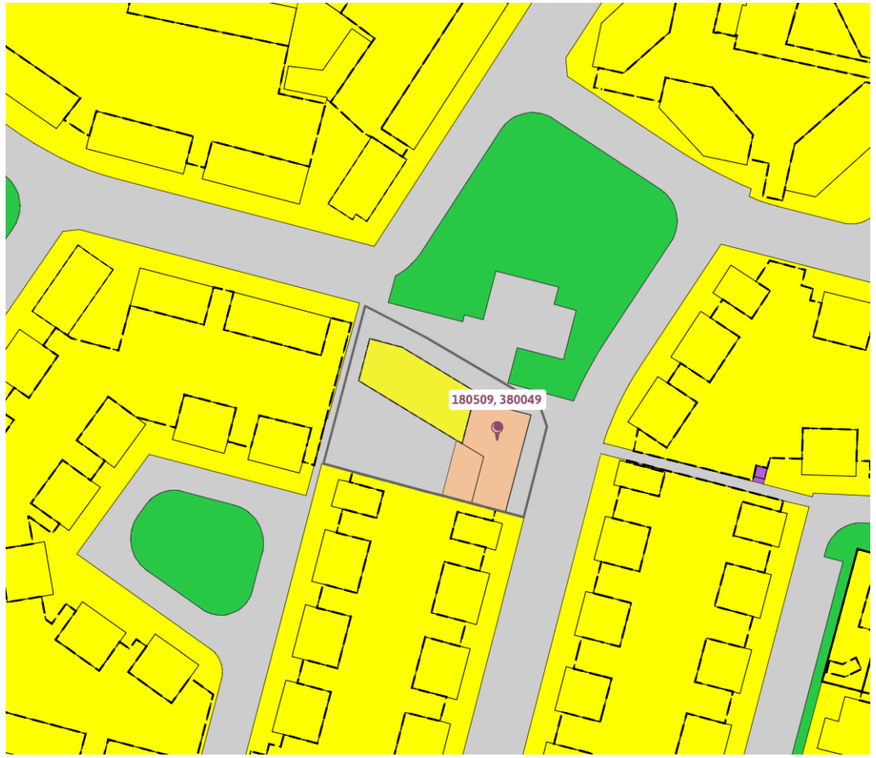
Een BOPA is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op basis van een aanvraag die voldoende concreet en afgebakend is, wordt beoordeeld of deze vergunning kan worden verleend. Inhoudelijk gelden dezelfde eisen aan de motivering (onderbouwing) als aan een wijziging van het omgevingsplan. Verschil is dat de omvang van de toets zich beperkt tot de concrete aanvraag. Ook de uitkomst verschilt: met een vergunning blijft het onderliggende omgevingsplan ongewijzigd. Er wordt afgeweken, maar de regels voor de toekomst wijzigen niet direct.

Het is in de navolgende gevallen mogelijk een ontwikkeling mogelijk te maken met een omgevingsvergunning voor een BOPA:

- Er is sprake van een concreet project met een uitgewerkt plan waarvoor aanpassing van de regels van het omgevingsplan niet nodig is (er wordt slechts van de regels afgeweken).
- De ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (er bestaat een balans tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen).
- Het betreft een eenmalige toestemming om die activiteit uit te voeren (beschikking).

De BOPA volgt in de basis de reguliere procedure. Dit betekent dat binnen 8 weken een besluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden genomen (met een verlenging tot maximaal 6 weken).

De BOPA is in bepaalde mate vergelijkbaar met de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening. De procedure is echter korter, maar de bijbehorende motivering (voorheen ruimtelijke onderbouwing) omvat meer onderwerpen zoals gezondheid en duurzaamheid.



Figuur 7 Uitsnede geldend tijdelijk omgevingsplan: Bestemmingsplan “Woongebieden Asten”

3 Relevante regelgeving en beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in dit hoofdstuk gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

3.1 Instructieregels Rijk

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die per januari 2024 geldend is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:[1]

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);

[1] 'Afwegingsprincipes', ontwerpnovi.nl.

- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Doorwerking projectgebied
In deze motivering wordt in hoofdstuk 6 en 7 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied op verschillende relevantie ruimtelijke- en milieuaspecten. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

3.1.3 Conclusie
De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk, derhalve vormt dit aspect geen belemmeringen.

3.2 Instructieregels provincie
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant
Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevings-visie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines.

De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: *wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?*

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:
- werken aan energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- de slimme netwerkstad;
- en een concurrerende duurzame economie.

Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking projectgebied
Het beoogde planvoornemen heeft geen invloed op de vier gestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgaven waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Deze ambities worden gewaarborgd binnen het plan, het plan sluit hiermee aan op de basisopgaven en op de woningbouwopgave van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant
Op 1 januari 2024 is de TAM-Omgevingsverordening van Noord-Brabant inwerking getreden. De Omgevingsverordening vormt het Wettelijk kader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provinciale omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn

opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

Doorwerking projectgebied
Voorgenomen projectlocatie valt aan de hand van de omgevingsverordening Noord-Brabant binnen het ‘Stedelijk gebied’. Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling Lid 1 en 2 zijn van toepassing op voorstaand plan-initiatief.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling:
Lid 1
Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 regionaal samenwerken; en
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2
Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:
a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planvoornemen voorziet in een toevoeging van 10 wooneenheden in diverse segmentatie. Het planvoornemen is getoetst aan de gestelde regionale afspraken (paragraaf 5.4), zoals gesteld in Lid 1 onder a. Er is sprake van een toevoeging van woningen in een regio waar een grote behoefte is voor woningbouw. Met de woningbouw wordt een bestaand stedelijk perceel intensiever benut, ook kan er een verbeterslag in plaatsvinden in de inrichting en functie van het perceel. Hierdoor wordt er ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik met aandacht voor de bestaande stedelijke structuur.

Lid 2, onder a stelt dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen als een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving. Voorliggende motivering toetst aan de omgevingsaspecten voor het waarborgen van goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Met beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van reeds bebouwde grond binnen het stedelijk gebied, er wordt gebruik gemaakt van inbreiding, hiermee wordt voldaan aan het gestelde van lid 2, onder b. In paragraaf 4.5 wordt verder ingegaan op het duurzaamheidsaspect dan wel klimaatadaptatie (lid 2, c en d). Lid 2, onder e stelt dat de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit dient te worden benut. Het projectgebied is gelegen binnen een bestaande woonwijk, hierdoor kunnen bewoners makkelijk te voet dan wel met de fiets gebruik maken van deze voorzieningen, waardoor bewoners vervolgens bijdragen aan een duurzame concurrerende economie (lid 2, onder f).

Aan de hand van de kaart behorende tot de omgevingsverordening Noord-Brabant is het projectgebied tevens gelegen binnen ‘Beperking grootschalige logistiek’, ‘Stalderingsgebied’, ‘Norm wateroverlast stedelijk gebied’ en ‘Diep grondwaterlichaam’.

Het planvoornemen betreft geen uitbreiding en/of bouw voor veehouderij, evenals bouw van dierenverblijven voor hokdieren, derhalve heeft de aanduiding ‘Stalderingsgebied’ – artikel 5.66 uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant geen gevolgen voor het planvoornemen.

Het planvoornemen realiseert geen logistieke functie, derhalve heeft de aanduiding ‘Beperking grootschalige logistiek’ – artikel 5.56a (van de OV) geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling.

Het projectgebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Diep grondwaterlichaam’ – artikel 3.12. Echter voorziet het planvoornemen niet in een ontwikkeling dat is opgenomen als milieubelastende activiteit in artikel 3.11. Derhalve heeft de aanduiding geen gevolgen voor het planvoornemen.

Het projectgebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Norm wateroverlast stedelijk gebied’, artikel 2.2 Omgevingswaarde wateroverlast stedelijk gebied is hier van toepassing. Het artikel stelt het volgende:
Lid 1
Binnen Norm wateroverlast stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:
a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.
Het artikel betreft instructieregels aan de waterschappen. Aan de regels van het waterschap wordt getoetst in paragraaf 7.8 van voorliggende motivering.

De ‘Norm wateroverlast stedelijk gebied’ ziet tevens op Artikel 6.7 ‘Doorwerking omgevingswaarden wateroverlast’. Het artikel stelt dat het waterschapsbestuur bij uitoefening van zijn taken en bevoegdheden zorgt dat aan de omgevingswaarde wateroverlast, zoals bedoeld in paragraaf 2.2 (Omgevingsverordening Noord-Brabant) wordt voldaan. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 7.8 van voorliggende motivering.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen
De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit

om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

Op basis van de Brabantse Agenda Wonen moet ruimte worden gegeven aan goede plannen.
“Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruimte dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, dat aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.”

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de provinciale verordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en –programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Plannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Doorwerking projectgebied
Beoogd planvoornemen voorziet in de realisatie van 10 nieuwe woningen, tevens zijn er reeds 8 woningen aanwezig welke gerenoveerd worden (1 woning wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw). De woningverdeling is als volgt 6 appartementen vallen in de geliberaliseerde huur, dit zijn nieuwe appartementen; 8 appartementen vallen in de categorie midden huur, dit betreffen 4 nieuwe appartementen en 4 gerenoveerde appartementen op de begane grond. 4 appartementen vallen in de categorie sociale huur, dit betreffen 4 gerenoveerde appartementen op de 1e verdieping.

De realisatie van deze woningen vindt plaats op een bestaand perceel, gelegen binnen het stedelijk gebied van Asten. Op deze manier wordt het bestaande bouwperceel intensiever benut dan in de huidige situatie. Door woningen te realiseren voor de verschillende segmenten wordt ingezet wordt er bijgedragen aan de realisatie van woningen voor een brede doelgroep. Asten behoord tot het stedelijk gebied Eindhoven (Zuidoost-Brabant). Voor deze regio is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant opgesteld, zie hiervoor paragraaf 5.4.1.

3.3 Regionale regelgeving

3.3.1 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025 is vastgesteld op 11 december 2025 door de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven, 13 woningcorporaties, de provincie Noord-Brabant en het Rijk. De woondeal bouwt voort op de landelijke en regionale woondeals uit 2023, maar is herijkt vanwege nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses, een sterkere economische groei in de regio en het convenant Beethoven voor de microchipsector.

Woningbouwopgave
De kern van de woondeal is een fors verhoogde woningbouwopgave. Voor de periode tot en met 2030 geldt een minimale regionale opgave van circa 62.000 woningen (inclusief afspraken uit het convenant Beethoven), waarbij gemeenten een ‘fair share’ leveren op basis van inwoneraantal. Daarnaast is afgesproken om 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden te versnellen door plannen uit de periode 2030-2040 naar voren te halen. In lijn met de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant is er bovendien een ambitie uitgesproken om tot 2040 in totaal circa 100.000 woningen aan de regio toe te voegen.

Doelgroepen
Een belangrijk inhoudelijk accent ligt op betaalbaarheid en doelgroepen. De woondeal bevestigt de norm dat minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) en dat per gemeente en voor de regio als geheel 30% van de nieuwbouw uit sociale huur bestaat. De opgave voor sociale huur is daarbij aanzienlijk hoger dan in de Woondeal 2023 en groter dan de aantallen uit de Nationale Prestatieafspraken, wat extra druk legt op de financiële positie van woningcorporaties.

Specifiek voor ouderenhuisvesting zijn richtinggevende aantallen afgesproken voor zorggeschikte woningen, nultredenwoningen en geclusterde woonvormen. Deze afspraken worden in 2026 verder geconcretiseerd op basis van een regionale woonzorganalyse. Voor studentenhuisvesting zijn regionale verdelingsafspraken gemaakt voor in totaal 3.800 eenheden in de periode 2024-2030, met een zwaar aandeel voor Eindhoven en Helmond.

Versnellingsopgave
De woondeal bevat daarnaast uitgebreide afspraken over uitvoering en versnelling. Gemeenten moeten zorgen voor voldoende en tijdig ‘harde’ plancapaciteit (130% van de opgave), en zetten in op instrumenten als regionale versnellingsteams, parallel plannen, conceptueel en industrieel bouwen en duurzaam (waar mogelijk biobased) bouwen. De voortgang wordt gemonitord via de regionale woningbouwmonitor Juno, die ook de basis vormt voor een publieke woningbouwmonitor.

Doorwerking projectgebied
Het planvoornemen aan de Ceresstraat 41 te Asten sluit aan bij de afspraken en ambities uit de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025. Met de transformatie van een verouderd en deels leegstaand pand binnen bestaand stedelijk gebied wordt bijgedragen aan de realisatie van de regionale woningbouwopgave, waarbij gemeenten een fair share leveren aan de totale opgave tot en met 2030 en richting 2040. Het plan voorziet in

een netto toevoeging van negen woningen en draagt daarmee op kleinschalige maar concrete wijze bij aan het vergroten van de harde plancapaciteit, zoals beoogd in de woondeal.

Daarnaast wordt invulling gegeven aan de nadruk op betaalbaarheid en doelgroepen. Het plan voldoet aan de regionale norm dat minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is en dat 30% van deze woningen bestaat uit sociale huur. De combinatie van sociale huur, middenhuur en geliberaliseerde huur draagt bij aan een evenwichtige woningvoorraad en ondersteunt de gewenste doorstroming binnen de kern Asten. De woningtypen en oppervlakten zijn passend voor starters, kleinere huishoudens en ouderen, waarmee wordt aangesloten op de regionale prioriteiten voor diverse doelgroepen.

Ten slotte past het plan binnen de versnellingsopgave uit de woondeal. Het betreft een concreet en uitvoerbaar initiatief binnen bestaand stedelijk gebied, dat zonder grootschalige infrastructurele ingrepen of complexe fasering gerealiseerd kan worden. Daarmee levert het plan een doelmatige bijdrage aan het versnellen van woningbouw, in lijn met de regionale inzet op tijdige realisatie van plannen en zorgvuldig ruimtegebruik. In samenhang bezien draagt het planvoornemen op inhoudelijke en uitvoeringsgerichte wijze bij aan de doelstellingen van de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025.

3.3.2 Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid, deze aspecten vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.4 Gemeentelijke regelgeving

3.4.1 Omgevingsvisie Asten

De Omgevingsvisie Asten is één van de instrumenten uit de Omgevingswet. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de héle gemeente. De visie gaat over het woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. In de Omgevingsvisie wordt beschreven hoe de samenleving veilig en gezond gehouden kan worden, nu en in de toekomst. In de visie staat ook wat de gemeente en de samenleving belangrijk vinden om te behouden, te versterken en te ontwikkelen.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen is gelegen binnen het gebied ‘Dynamische dorpen’. In deze gebieden wordt er gestreefd naar een mix van diverse functies. Eén van de doelstellingen is het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen en woonomgevingen voor alle doelgroepen.
Onderhavig planvoornemen voorziet in ontwikkeling van een bestaand bedrijfspand en het toevoegen van nieuwe kwalitatieve woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijn van de Omgevingsvisie om in te zetten op het toevoegen van voldoende, betaalbare en passende woningen voor alle doelgroepen.

3.4.2 Toekomstagenda Asten

De gemeente Asten stimuleert initiatieven van inwoners en werkt samen met buurgemeenten en regionale partners om welzijn en welvaart te bevorderen. Ze investeren in een weerbare samenleving en een toekomstbestendige economie door aan te sluiten bij veranderende omstandigheden en behoeften van inwoners.

De centrale maatschappelijke opgaven omvatten de transformatie van het buitengebied, waarbij een duurzame agrarische sector in balans wordt gebracht met natuur en landschap, en kansen voor recreatie en toerisme worden gecreëerd. Daarnaast wordt er ingezet op het behoud van vitale kernen door gezondheid, sociale samenhang en voorzieningen te waarborgen. Dit omvat initiatieven voor zorg en welzijn en het streven naar zelfvoorzienende dorpen. Ook wordt het dorpscentrum versterkt met passende woningen, voorzieningen en evenementen. Verder worden maatregelen genomen om Asten klimaatbestendig en energieneutraal te maken, met aandacht voor duurzame energieoplossingen.

De gemeente werkt opgaven gestuurd en zoekt naar flexibele en innovatieve samenwerkingsvormen, waarbij respect voor elkaars rol en verantwoordelijkheid centraal staat. Er wordt een cultuuromslag nagestreefd om de wendbaarheid en slagvaardigheid van het lokale bestuur te vergroten, zodat initiatieven beter gefaciliteerd kunnen worden.

Doorwerking projectgebied

Voor woningbouwontwikkeling is het document relevant omdat het belang van passende en betaalbare woonvormen wordt benadrukt om de vitaliteit van de kernen te behouden. Dit omvat combinaties met zorg voor ouderen en mensen met een beperking, en het aantrekken van nieuwe inwoners. Daarnaast wordt er ingezet op het ontwikkelen van woningen in het dorpscentrum om een levendig en aantrekkelijk centrum te creëren, wat bijdraagt aan de woonaantrekkelijkheid en het binden van jongeren en jonge gezinnen. Woningbouwprojecten moeten ook bijdragen aan duurzaamheid en klimaatbestendigheid, bijvoorbeeld door circulair bouwen en het integreren van duurzame energieoplossingen. Onderhavig planvoornemen levert met de beoogde nieuwbouw een bijdrage aan deze opgave en doelstellingen.

3.4.3 Programma wonen Asten

Op 3 januari 2024 is het ‘Programma wonen 2024-2030’ van de gemeente Asten vastgesteld. Hierin wordt de koers op het gebied van wonen voor de komende jaren bepaald.

Het streven is om in 2030 een divers en gevarieerd en bovenal toegankelijke woningmarkt te hebben voor starters en huishoudens die (nog) wat minder te besteden hebben. Woningbouw is daarin de belangrijkste sleutel, doorstroming is het beoogde effect.

Voor doelgroepen die (nog) geen koopwoning kunnen betalen is er in de toekomst voldoende huuraanbod. Er wordt ingezet op groei en het vergroten van jonge aanwas in de dorpen. Er wordt rekening gehouden met ruimere aantallen voor woningbouw dan we afgesproken in de regionale

Woondeal Zuidoost Brabant. De woningvoorraad past bij de behoeften van de inwoners nu én in de toekomst. Daarbij zijn de woonbehoeften van de groeiende groep ouderen én voldoende aanbod voor jongeren cruciaal. Er wordt gestreefd naar woonwijken die gedifferentieerd zijn qua woonmogelijkheden. Dat betekent dat ook bij mogelijkheden voor vernieuwing of inbreiding het accent ligt op start- of doorstroommogelijkheden binnen de wijk.

Doorwerking projectgebied
Met onderhavig planvoornemen is er sprake van inbreiding. Het voorziet in ontwikkeling van een bestaand bedrijfspand en het toevoegen van nieuwe kwalitatieve woningen en de renovatie van bestaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied voor diverse doelgroepen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het toevoegen van voldoende, betaalbare en passende woningen.

3.4.4 Programma groen
Het Programma Groen 2024-2033 van de gemeente Asten heeft als doel om de groene infrastructuur te behouden, te versterken en uit te breiden. Om dit de bewerkstelligen zijn er een aantal doelen en uitgangspunten opgesteld:

- De bescherming en het onderhouden van de bestaande groenstructuren.
- Het kiezen van kwaliteit boven kwantiteit bij nieuwe aanplant.
- Het faciliteren van meer groen in openbare en particuliere ruimtes.
- De invoering van een groennorm bij stedelijke ontwikkelingen.
- De verplichting tot natuurinclusief bouwen bij nieuwbouwprojecten vanaf 5 wooneenheden.

Het natuurinclusief bouwen is onderdeel van de groennorm. Hiervoor geldt als uitgangspunt dat er minimaal hetzelfde aantal vierkante meters groen in de nieuwe situatie teruggebracht dient te worden als er in de oude situatie aanwezig was, zodat er sowieso niet minder groen komt in de bebouwde kern. Tevens geldt dat er per toe te voegen wooneenheid 5 punten behaald dienen te worden. Voor het te behalen puntenoverzicht wordt verwezen naar de tabel in bijlage 5 van Programma Groen.
Het bestaande groen is opgedeeld in drie groenstructuren. De hoofdgroenstructuur zijn de belangrijkste en grootste groenstructuren in de gemeente, zoals doorgaande wegen en parken. Dit groen heeft een wijk overstijgende functie. De secundaire structuur wordt gevormd door groen dat het beeld en sfeer in de wijk bepaalt. De tertiaire structuur wordt gevormd door groen dat vooral bepalend is voor het beeld van de straat waarin het zich bevindt. Per categorie staat beschreven hoe het groen beheerd wordt en hoe omgegaan wordt met initiatieven, vragen en meldingen. De beschermwaardige bomen zijn een aparte categorie. Voor deze categorie is reeds een aparte beleidsmodule in de gemeente Asten aanwezig en deze blijft behouden.

Voor de omgang met initiatieven, vragen en meldingen worden standaardprocedures voor afhandeling van verzoeken en meldingen aangehouden. Zo gelden er specifieke regels voor bouwprojecten, wegreconstructies, inritten en graafwerkzaamheden.

Doorwerking plangebied
Met onderhavig planvoornemen worden er meer dan 5 wooneenheden toegevoegd. Voor nieuwbouwprojecten van zulke aantallen geldt dat er natuurinclusief gebouwd dient te worden. Hierbij dienen per wooneenheid 5 punten behaald te worden, wat bij dit initiatief neerkomt op 90 punten (18 wooneenheden). In de tekeningen is aangegeven dat de bestaande (openbare) groenvoorzieningen behouden zullen blijven en zijn er op verschillende plekken groene stroken ingetekend.

3.4.5 Conclusie
De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente, derhalve vormt dit aspect geen belemmeringen.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld.

4.2 Omgevingsveiligheid

4.2.1 Wettelijk kader

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De algemene regels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën ‘gebouwen en locaties’ waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën ‘gebouwen en locaties’ staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico’s. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

De specifieke instructies hiervoor zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. Tevens zijn hiervoor regels opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente.

Naast de eerder genoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructies voor de volgende risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Maatregelen beperking externe veiligheidsrisico’s

Maatregelen ter beperking van externe veiligheidsrisico's zijn vastgelegd in het Bal en omvatten maatregelen die initiatiefnemers van risicovolle milieubelastende activiteiten moeten toepassen. Deze maatregelen gelden voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, vuurwerk, ontplofbare stoffen voor militair of civiel gebruik, en windturbines.

Plaatsgebonden risico

De risico’s voor de omgevingsveiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan een grenswaarde, ook wel een basisbeschermingsniveau genoemd, voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit geldt met name voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. De plaatsgebonden risico's worden op kaarten weergegeven met zogeheten risicocontouren. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd, mogen niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit vallen. Het respecteren van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen onder voorwaarden die in het Bkl zijn vastgesteld, mag afwijken van deze grenswaarde.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico’s is een nieuwe benadering van het groepsrisico onder de Omgevingswet. Het groepsrisico (GR) gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat binnen dat gebied levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen optreden, zelfs als de kans daarop klein is. Aandachtsgebieden worden vastgelegd in het ‘Register Externe Veiligheidsrisico’s’ en zijn digitaal raadpleegbaar.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Hierdoor zijn er ook drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

Het bevoegd gezag kan verschillende maatregelen nemen om mensen binnen de aandachtsgebieden te beschermen. Deze maatregelen omvatten onder andere:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;
- overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer;
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- toegankelijk gebied voor de hulpdiensten (brandweer, ambulance en politie);
- mogelijkheden voor rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen);
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als de genoemde maatregelen zijn genomen. Dit wordt geregeld met voorschriftengebieden. Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aan te wijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ze hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie.

4.2.2 Onderzoek

Er is een quickscan omgevingsveiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa.

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een gebouw met een woonfunctie ingedeeld in de categorie ‘kwetsbaar’. Aangezien het gaat om de ontwikkeling van 10 appartementen, wordt dit beschouwd als een kwetsbaar object. Het is noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken en na te gaan of het projectgebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt. Met het planvoornemen is geen sprake van de realisatie van een risicovolle activiteit.

Vanwege de realisatie van een kwetsbaar object, is onderzocht of zich in de buurt van het projectgebied risicobronnen in de vorm van risicovolle bedrijvigheid, leidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Kwetsbare gebouwen mogen niet binnen de PR-10^{-6}-contour van een activiteit vallen. Het projectgebied ligt buiten de PR-10^{-6}-contouren van enige activiteit. Ook ligt het projectgebied buiten de aandachtsgebieden, zoals bedoeld in artikel 5.2 Bkl. Dit is in onderstaande figuur weergegeven.
Het transport van gevaarlijke stoffen dient voornamelijk via het hoofdwegennet te verlopen, waarbij woonkernen vermeden moeten worden. In de gemeente Asten zullen dergelijke transporten plaatsvinden over de provinciale wegen N277 en N279, evenals de Rijksweg A67. Het projectgebied valt buiten de risicogebieden van de N277, N279 en de A67. Dus deze wegen zullen geen belemmeringen vormen voor onderhavig initiatief.

4.2.3 Conclusie

Gezien de ligging buiten een van de aandachtsgebieden is er voor het aspect activiteiten en milieuzonering sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 8 Uitsnede risicobronnen met projectgebied licht blauw omlijnd

4.3 Waterbelang

4.3.1 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor het omgevingsplan blijft de weging van waterbelangen verplicht en dient het milieuaspect water een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid te vormen. Dit proces krijgt onder de naam ‘weging van waterbelangen’ een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (voorheen bekend als de watertoets).

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan door het bevoegd gezag tijdelijk gebruik worden gemaakt van de regels zoals opgenomen in de bruidsschat (onder afdeling 22.3 milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan). De regels veranderen pas op het moment dat het bevoegd gezag voor een bepaald gebied het omgevingsplan vaststelt.

Waterbeheerplan
Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Waterschapsverordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Waterschapsverordening
De Waterschapsverordening omvat samen met de Omgevingswet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger
De Waterschapsverordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Gemeentelijk Rioleringsplan Asten 2021-2025
Bij alle ontwikkelingen binnen de gemeente Asten, zijn de beleidsregels van de gemeente leidend. Dit geldt zowel voor particulier terrein als de openbare ruimte en voor lozingen op de bodem en op oppervlaktewater. De gemeente hanteert altijd de 60 mm norm voor waterberging en houdt geen rekening met een gevoeligheidsfactor zoals het waterschap dat doet. Naast de gemeentelijke regels blijven ook de regels van het waterschap van toepassing.

4.3.2 Onderzoek

Het planvoornemen betreft de transformatie en gedeeltelijke nieuwbouw van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het noodzakelijk om het waterbelang integraal te wegen. Daarbij is beoordeeld hoe het initiatief omgaat met waterkwaliteit, waterkwantiteit, klimaatadaptatie en de belangen van het waterschap.

Het planvoornemen geeft op zorgvuldige wijze invulling aan alle uitgangspunten van de weging van het waterbelang. Door het voorkomen van verontreiniging, het wateroverlastvrij en hydrologisch neutraal ontwikkelen, het gescheiden omgaan met afval- en hemelwater en het toepassen van waterberging op eigen terrein, wordt bijgedragen aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van het plangebied, zonder negatieve effecten op het omliggende watersysteem.

1. Voorkomen van vervuiling
Bij sloop-, bouw- en renovatiewerkzaamheden worden maatregelen getroffen om verontreiniging van bodem, grondwater en oppervlaktewater te voorkomen. Schone en vuile waterstromen worden strikt gescheiden en bouwmaterialen worden conform geldende regelgeving toegepast. Hiermee wordt invulling gegeven aan de zorgplicht en wordt voorkomen dat verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

2. Wateroverlastvrij bestemmen
Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en wordt wateroverlastvrij ingericht. Door het vasthouden van hemelwater op eigen terrein en het realiseren van voldoende waterbergingscapaciteit wordt voorkomen dat extreme neerslag leidt tot wateroverlast, zowel binnen het plangebied als in de omgeving.

Met onderhavig planvoornemen wordt er geen extra verhard dakoppervlak toegevoegd. Er is reeds een gebouw aanwezig welke reeds een hemelwaterafvoer heeft. Tevens is er ter plaatse van de parkeerplaatsen reeds verharding aanwezig. Ook het bestaande groen zal behouden blijven.

Hemelwater van nieuwe platte daken en verhardingen wordt op eigen terrein geïnfiltreerd via een Aquaflow-waterberging met een oppervlakkige overstort naar een straatkolk. De benodigde bergingscapaciteit wordt berekend door de totale toename in verhard oppervalk te vermenigvuldigen met de vereiste waterbergingsnorm met een eis van 60 mm per m^2. Dit resulteert in 914,5 x 0,06 = 54,87 m^3. Der oppervlakte van de Aquaflow waterberging bedraagt 392 m^2. Per m^2 kan deze Aquaflow waterberging 0,14 m^3 hemelwater bergen. De waterberging heeft een oppervlakte van 392 x 0,14 = 54,88 m^2.

Aanvullend stelt de gemeente als voorwaarde dat bij een extreme neerslagsituatie (een bui van 160 mm in 2 uur) geen waterschade mag optreden bij de nieuwbouw en dat er geen toename van waterschade mag ontstaan bij de bestaande bebouwing.

Om hieraan te voldoen, wordt het bouwpeil van de nieuwbouw (inclusief bergingen) voldoende hoog aangelegd, met als uitgangspunt circa 30 cm boven het wegpeil. Dit principe wordt eveneens toegepast op de te handhaven appartementen en de nieuwe bergingen.

In geval van extreme neerslag wordt het overtollige water via een noodoverlaat (oppervlakkige afvoer) afgevoerd. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande situatie, waarbij het terrein afwatert van de bebouwing richting een goot en vervolgens via de inrit afstroomt naar de Poolsterstraat.

De noodoverstort wordt gerealiseerd door een combinatie van:
- aquaflow kolken met debietbeperking;
- een oppervlakkige overstortvoorziening, zoals een lijngoot of exfiltratiekolk;
- afvoer richting de Poolsterstraat.

3. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)
Het planvoornemen voldoet aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Voor de invulling van deze waterbergingsopgave is gekozen voor een Aquaflow waterbergingssysteem. Dit systeem wordt relatief hoog in het terrein aangelegd en voorziet in de opvang en buffering van hemelwater afkomstig van zowel verhardingen als dakvlakken. Het hemelwater van bestrating wordt via kolken afgevoerd naar het systeem, waarbij gebruik wordt gemaakt van Aquaflow WT-kolken. Het hemelwater van platte daken wordt separaat aangesloten op het bergingssysteem. De nieuwe situatie leidt niet tot een verslechtering van de huidige waterhuishoudkundige situatie. De grondwaterstand wordt niet verlaagd en de afvoer van hemelwater overschrijdt de oorspronkelijke situatie niet. Daarmee blijft de waterbalans ten minste gelijk aan de uitgangssituatie.

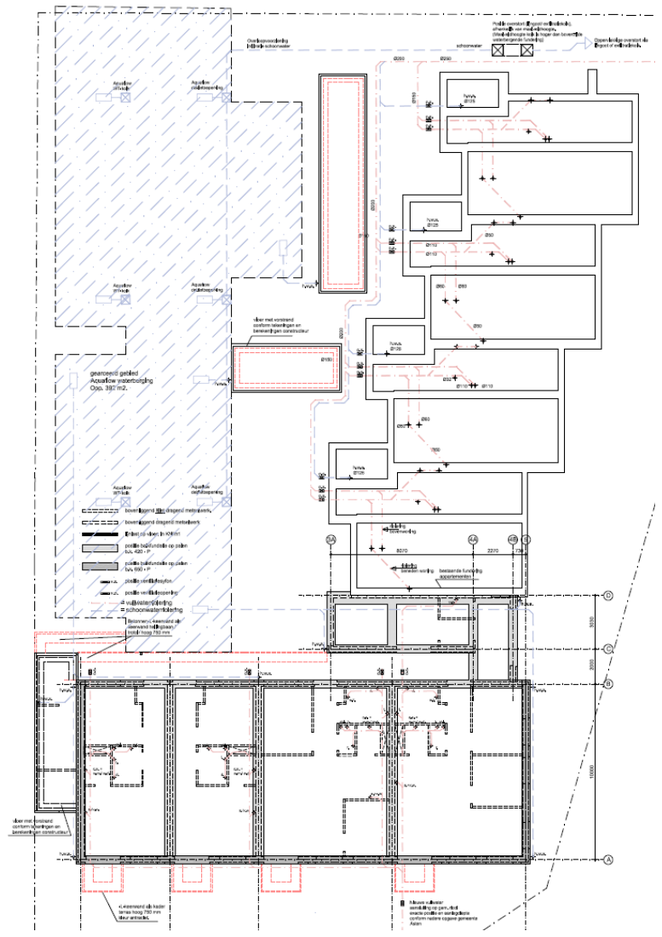
4. Vuil water en hemelwater gescheiden
Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Hemelwater wordt gescheiden aangeboden en primair verwerkt op eigen terrein. Er worden geen nieuwe gemengde rioolstelsels aangelegd. Hiermee wordt aangesloten bij de voorkeursstrategie van zowel gemeente als waterschap.

5. Hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
Bij de omgang met schoon hemelwater wordt de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer gehanteerd. In het plan is gekozen voor infiltratie en buffering op eigen terrein via een Aquaflow-waterbergingssysteem. Deze voorziening biedt voldoende bergingscapaciteit om piekbuien op te vangen en zorgt voor vertraagde afvoer, waarmee het omliggende watersysteem wordt ontlast.

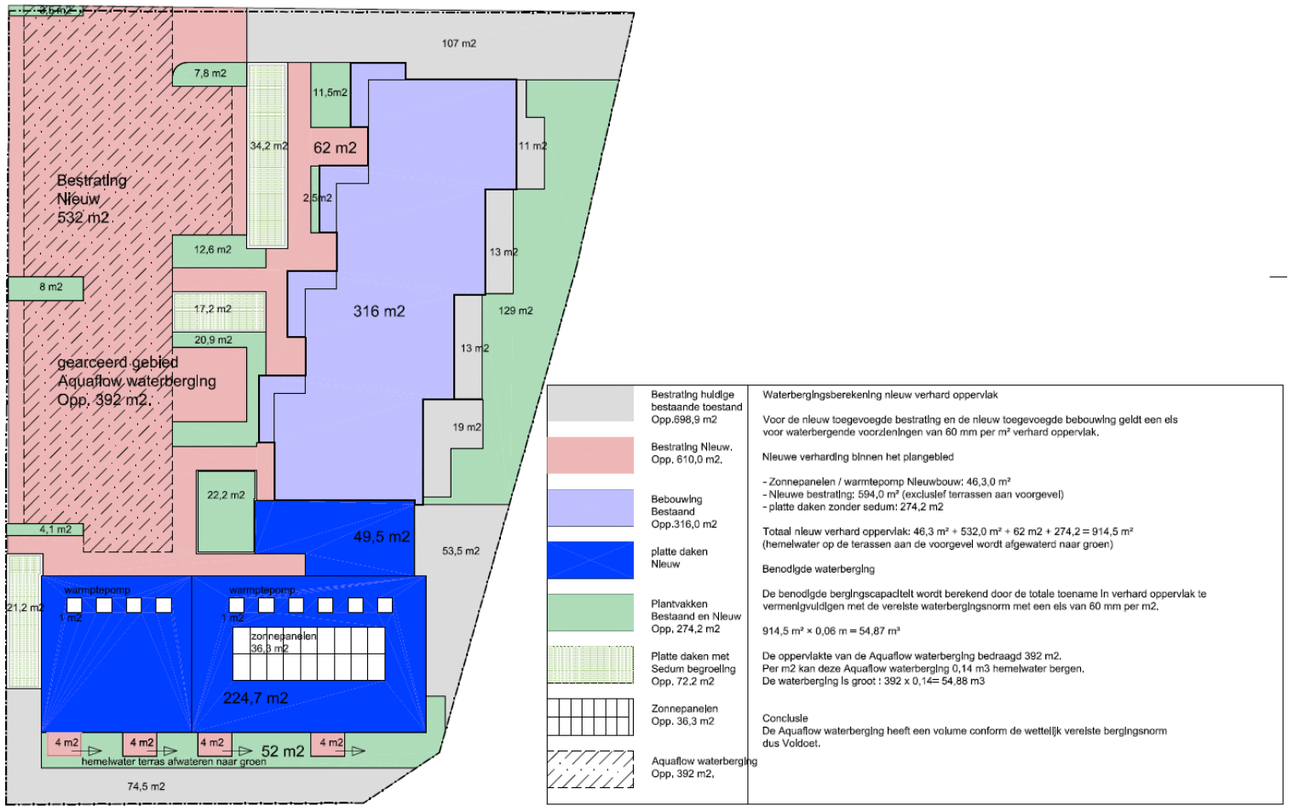
6. Waterschapsbelangen
Binnen en direct rondom het plangebied zijn geen waterkeringen, leggerwatergangen of andere infrastructuur van het waterschap aanwezig die in hun functie worden beperkt. Ook zijn er geen ruimteclaims aan de orde voor waterberging, ecologische verbindingszones of afvalwaterinfrastructuur. Het plan tast bestaande waterschapsbelangen niet aan en belemmert het beheer en onderhoud van het watersysteem niet.

7. Meervoudig ruimtegebruik
Watermaatregelen worden geïntegreerd in de ruimtelijke inrichting van het perceel, ter plaatse van de toekomstige parkeervoorziening. Waterberging en infiltratie worden gecombineerd met groene inrichting, waarmee ruimte efficiënt en multifunctioneel wordt benut. Dit draagt bij aan zowel waterhuishouding als ruimtelijke kwaliteit.

8. Water als kans
Water wordt niet alleen gezien als randvoorwaarde, maar ook als kwaliteitsdrager voor het plan. Door het vasthouden van water, vergroening en infiltratie draagt het initiatief bij aan een aantrekkelijk en klimaatbestendig woonmilieu. Dit versterkt de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het plangebied.



Figuur 10 Fundering/riolering



Figuur 9 Waterbergingsopgave

4.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
2. Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
3. Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO2 en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

4.4.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO2 als PM10 of voor alleen PM10. Nader onderzoek is daarom niet benodigd. De eisen waaraan de luchtkwaliteit dient te voldoen zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, § 5.1.4.1 “Kwaliteit van de buitenlucht”. Uit artikel 5.53 volgt dat een plan als “niet in betekenende mate luchtkwaliteit” kan worden aangemerkt en in beginsel is vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke omgevingswaarden als sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en PM10 van 1,2 µg/m3 of minder. Artikel 5.54 stelt vervolgens dat gebouwen met ten hoogste 1.500 woningen als niet in betekenende mate kunnen worden gezien.

Tevens is het projectgebied niet gelegen binnen een luchtkwaliteitsaandachtsgebied, waardoor verdere toetsing niet noodzakelijk is.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

1. het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
2. het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
3. het bevorderen van bronmaatregelen;
4. het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels:
5. het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluid door activiteiten

In Bijlage XXII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

1. activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
2. geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
3. geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

4.5.2 Onderzoek

Het afwegingskader met betrekking tot de inpasbaarheid van nieuwe plannen binnen de gemeente Asten is opgenomen in de Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Asten. In dit geluidbeleid worden de kaders vastgelegd waar meer geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt toegestaan en waar ruimte is voor een afwijking onder bestuurlijke afweging.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek verkeerslawaai[2] noodzakelijk. In het onderzoek wordt het geluid op de geluidgevoelige gebouwen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het Wettelijk kader. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van het pand zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van de rekenregels volgens bijlage IVe van de Omgevingsregeling en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2023.3.
Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 47 Lden als gevolg van de gemeentewegen. Aan de standaardwaarde van de betreffende geluidbronsoort wordt voldaan.

Verder is de projectlocatie gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van de Rijksweg A67. Echter, door de afschermende bebouwing tussen de A67 en de planlocatie, ligt het projectgebied ver buiten het invloedsgebied van de A67. De geluidsbelasting zal daarom gering zijn en de standaardwaarde niet overschrijden. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.5.3 Conclusie

Het geluid vanwege zowel gemeentewegen als hoofdspoorwegen is aanvaardbaar. Er gelden derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Tevens gelden voor de geluidwering van de gevels geen aanvullende eisen conform artikel 4.103, eerste lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Vanuit het milieuaspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Bodem

4.6.1 Wettelijk kader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

De Omgevingswet definieert bodem als 'het vaste deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen' (bijlage A bij artikel 1.1 Omgevingswet).
Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem onder de Omgevingswet berust op drie pijlers (memorie van toelichting bij Aanvullingswet bodem Omgevingswet):

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie)
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (evenwichtige toedeling van functies aan locaties)
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen)

Elke pijler kent zijn eigen instrumenten die ontleend worden uit de Omgevingswet. Zo worden nieuwe verontreinigen en aantastingen in/aan de bodem voorkomen door gebruik van de zorgplicht en algemene regels voor burgers en bedrijven.

Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, krijgt vorm in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. In gevallen waarin de bodem van mindere kwaliteit is, biedt dit de instrumenten om keuzes te maken en om een balans te vinden tussen risico's en maatschappelijk gewenste activiteiten. De provincie en gemeenten krijgen daarmee een belangrijke rol. Zij krijgen de primaire verantwoordelijkheid voor de bodemkwaliteit met veel mogelijkheden voor eigen beleid. Lokale en regionale regels kan de gemeente dus vastleggen in het omgevingsplan en de provincie in een omgevingsverordening om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid en het milieu te voorkomen (artikel 2.29, lid i Omgevingswet).

Ook is het belangrijk om verstandig om te gaan met resterende historische verontreinigingen, zodat de gezondheid van mensen, planten en dieren worden beschermd.

De regels in het omgevingsplan hebben betrekking op het bouwen op verontreinigde bodem. Niet elke bouwactiviteit valt onder het toepassingsbereik. Er moet sprake zijn van een bodemgevoelige locatie. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

4.6.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig planvoornemen is er een verkennend bodemonderzoek[3] uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten

[2] Econsultancy, Onderzoek verkeerslawaai Ceresstraat 41 te Asten, rapportnummer 26904.001, d.d. 6 december 2024
[3] SOCOTEC, Verkennend bodemonderzoek aan de Ceresstraat 41 te Asten, rapportnummer 24SP2549-adv-01, d.d. 27 november 2024

uit het onderzoek samengevat weergegeven, voor de volledige rapportages wordt verwezen naar de bijlagen.

Onderhavig terrein is in verband met de voorgenomen nieuwbouw van appartementen onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een *onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL)*.
Zintuiglijk is lokaal (B001) in de bovengrond een minimale bijmenging met kolengruis aangetroffen.

Analytisch is in de kolengruishoudende bovengrond (MM1) ten hoogste een lichte verhoging met PCB's aangetoond. In de zintuiglijk onverdachte boven- (MM2) en ondergrond (MM3) zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetoond.

In het grondwater (B001) komt barium licht verhoogd voor. De signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering worden niet overschreden of benaderd.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is hier volgens het vigerende omgevingsplan de interventiewaarde bodemkwaliteit. De interventiewaarde wordt hier in geen van de monsters overschreden, noch benaderd. Er is derhalve geen noodzaak tot nader onderzoek. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit, onder voorbehoud van de resultaten van het mogelijk nog te volgen aanvullende inpandige onderzoek ná sloop, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

Wel wordt het volgende opgemerkt. Indien bij de geplande bouwwerkzaamheden in meer dan 25 m3 grond wordt gegraven, gaat het dan dus om het graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde. Indien het niet gaat om 'tijdelijk uitplaatsen' of een spoedreparatie aan vitale infrastructuur, geldt een informatieplicht aan het bevoegd gezag. Ten minste een week van tevoren dient de initiatiefnemer de volgende bescheiden aan te leveren:

- begrenzing locatie;
- de verwachte datum begin activiteit;
- de verwachte duur van de activiteit.

De constatering dat enkele gemeten gehaltes de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden of bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Geur

4.7.1 Wettelijk kader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden:

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten.
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten
Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:
- Zuiveringtechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2)
- Houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3)
- Enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4)

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Geurgevoelige gebouwen en locaties
Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:
a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;

d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

4.7.2 Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in het oprichten van een geurgevoelig gebouw. Echter is het plangebied niet gelegen in de omgeving van geur belastende bedrijven, zoals (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven. Derhalve wordt een geuronderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

4.8.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet wordt een samenhangende benadering van diverse belangen beoogd. Een van die belangen is cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door een inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen. Op basis daarvan wordt een passend beschermingsregime opgenomen in het omgevingsplan.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om cultureel erfgoed te beschermen via hun omgevingsplannen. De belangrijkste vraag hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij worden de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht genomen.
Provincies en gemeenten worden hierbij ondersteund door specialisten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries dragen bij aan de totstandkoming van de wet en de bijbehorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en ontwikkelen kennis en informatie voor andere overheidsinstanties.
Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen bevatten gezamenlijk de wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Op basis hiervan is het verplicht om de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de afweging van belangen.

4.8.2 Onderzoek

Op de Erfgoedmonitor van het Rijk[4] en de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat binnen het projectgebied geen objecten van cultuurhistorische waarde aanwezig zijn.

4.8.3 Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt er geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden binnen of rondom het projectgebied. Vanuit het aspect cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.9.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is verwerkt in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving als een instructieregel. De Ladder ziet op een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of:

1. er behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en;
2. de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied (waaronder stedelijk groen) mogelijk is.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor de genoemde ontwikkelingen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.[5] Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m^2 bruto vloeroppervlak aangehouden als ondergrens.[6]

Daarnaast geldt het vereiste dat het moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe planolo-

[4] https://rce.webgispublisher.nl/?map=RCE%5FErfgoedmonitor
[5] ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953.
[6] ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.

gische ruimtebeslag dat met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging van enige omvang.[7]

Behoefte
In lid 2 van artikel 5.129g Bkl wordt ingegaan op de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Belangrijk bij de toepassing van de Ladder is dat aandacht wordt besteed aan de behoefte (marktruimte, maatschappelijk, ruimtelijk, beleidsmatig) en de effecten op de leegstand van vastgoed in de relevante regio. Daarnaast zijn de gevolgen voor het regionale woon-, leef- en ondernemersklimaat van belang.

Stedelijk gebied
Het uitgangspunt is dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied (incl. stedelijk groen) voordat een initiatiefnemer gaat ontwikkelen buiten het stedelijk gebied. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol.
Bij de beoordeling of er beschikbare of geschikte locaties zijn binnen een stedelijk gebied, kunnen de kwalitatieve aspecten van de behoefte een rol spelen. Denk hierbij aan bepaalde bedrijven die vanwege milieuoverwegingen niet in het stedelijk gebied passen. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, de mogelijkheden van het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

4.9.2 Onderzoek
Onderhavig planvoornemen voorziet in het realiseren van 10 nieuwe woningen aan de Ceresstraat in Asten, waarbij het ziet op een netto toevoeging van 9 woningen. Omdat het planvoornemen minder dan 12 woningen mogelijk maakt, wordt een laddertoets niet noodzakelijk geacht.

4.9.3 Conclusie
Gelet op het bovenstaande, is er met betrekking tot het aspect ladder voor duurzame verstedelijking, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Verkeer en parkeren
4.10.1 Wettelijk kader
Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de met de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De gemeente Asten heeft haar eigen parkeernormen vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Asten'. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

4.10.2 Onderzoek
Verkeer
Het initiatief zal zorgen voor een verandering van de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie voor het initiatief is berekend volgens de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met een ligging in de zone 'rest bebouwde kom'. De woningverdeling is als volgt: 6 appartementen vallen in de geliberaliseerde huur, dit zijn nieuwe appartementen; 8 appartementen vallen in de categorie midden huur, dit betreffen 4 nieuwe appartementen en 4 bestaande appartementen op de begane grond. 4 appartementen vallen in de categorie sociale huur, dit betreffen de bestaande appartementen op de 1e verdieping. Daarmee heeft het initiatief de volgende maximale verkeersgeneratie:

- 12 huur, appartement vrije sector < 75 m2 x 3,8 = 45,6;
- 6 appartement sociale huur < 75 m2 x 3,7 = 22,2.

In totaal heeft het initiatief inclusief de bestaande woningen een verkeersgeneratie maximaal 68 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is als volgt:

- 4 huur, appartement vrije sector < 75 m2 x 3,8 = 15,2;
- 6 huur, appartement vrije sector 75-100 m2 x 4,2 = 25,2.

De totale verkeersgeneratie is 41 mvt/etmaal. Gezien het profiel van de omliggende wegen kunnen deze de nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. De extra verkeersbewegingen zorgen naar verwachting niet voor onevenredig negatieve effecten op het verkeersbeeld.

[7] ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075.

Parkeren

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Ceresstraat 41 te Asten de bestaande bebouwing (deels) te slopen en te vervangen door 18 appartementen (renovatie 8 appartementen en nieuwbouw 10 appartementen).

Op basis van de Nota Parkeernormen 2026 is er een berekening gemaakt van onderhavig planvoornemen. Uit deze berekening blijkt dat er met het planvoornemen wordt voldaan aan de parkeernormen. In onderstaande tabellen wordt de berekening van de behoefte weergegeven.

Planbehoefte

woningtype	aantal	norm	aandeel bewoners	aandeel bezoekers	behoefte bewoners	behoefte bezoekers
Huur, appartement, sociale huur, < 75	4	0,95	0,8	0,15	3,2	0,6
Huur, appartement, vrije sector, < 75	8	1,05	0,9	0,15	7,2	1,2
Huur, appartementen, vrije sector, 75-100	6	1,15	1	0,15	6	0,9
subtotaal					16,40	2,70
Totaal						19,10
Te salderen (tekort bestaand)						0,40
Totaal te realiseren						18,70

Plancapaciteit

	aantal	factor	eindcapaciteit
Parkeren eigen terrein	19	1	19
Totale plancapaciteit			19,00
		afgerond	19,00

Parkeerbalans			
Capaciteit			19
Behoefte			19
Balans			0

4.10.3 Conclusie

Vanuit de aspecten verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Duurzaamheid en gezondheid

4.11.1 Wettelijk kader

Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitputten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vast omschrijving of definitie voor de term duurzaamheid, dit zorgt ervoor dat iedereen zijn eigen invulling kan hebben over wat het precies betekent. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

4.11.2 Onderzoek

Aangezien het planvoornemen nieuwe activiteiten mogelijk maakt, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met de aspecten duurzaamheid en gezondheid.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van een nieuwbouwwoning. Deze woning zal derhalve conform de BENG Normen duurzaam opgeleverd worden. Met onderhavig planvoornemen wordt een verouderd gebouw getransformeerd, en worden er nieuwe en energiezuinige woningen teruggebouwd. De gemeente Asten stelt geen aanvullende eisen waar aan voldaan dient te worden op het gebied van duurzaamheid. Vanuit het milieuaspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met onderhavig planvoornemen worden er nieuwe woningen toegevoegd binnen een bestemming waar reeds wonen op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. De nieuwe woningen zullen geen directe impact hebben op de gezondheid. Ook is van belang dat met het planvoornemen geen activiteiten mogelijk worden gemaakt die leiden tot gezondheidsrisico's voor de omgeving. Ook zijn er in de omgeving geen functies aanwezig met een aanzienlijke negatieve impact op de gezondheid voor personen binnen het projectgebied. De beoogde functie wordt dan ook op een verantwoorde locatie mogelijk gemaakt.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect duurzaamheid en gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Natuur

4.12.1 Wettelijk kader

Natuur maakt onder de nieuwe Omgevingswet onderdeel uit van de fysieke leefomgeving, één van de kernbegrippen van de Omgevingswet (artikel 1.2, lid 2, onder h). De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet (Ow). Onder Artikel 5.1, lid 1 (Ow) is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, tevens is onder Artikel 5.1, lid 2 opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Tenzij anders geregeld in het omgevingsplan, waterschap verordening, omgevingsverordening of ministeriele regeling.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staat de uitwerking van algemene regels voor activiteiten die rechtstreeks werken, waaronder een vergunningplicht voor zogenaamde Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten (hoofdstuk 11, Bal). In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien er geen vrijstelling geldt van de vergunningsplicht, dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt tussen een enkelvoudige of meervoudige aanvraag (in het geval er sprake is van een flora- en fauna-activiteit en een natura 2000-activiteit).

Natura 2000

Om de natuur te beschermen, heeft het Rijk regels over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen opgesteld. Een activiteit die significant nadele gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied heet een Natura 2000-activiteit. Degene die de activiteit verricht, moet nagaan of nadelige gevolgen uit te sluiten zijn. Een passende beoordeling dient te worden uitgevoerd (artikel 16.53c, Ow). Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

Natuurnetwerk Nederland

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden en soortenbescherming

De regels voor bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 are of meer evenals bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten ‘bebouwingscontour houtkap’. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het Omgevingsplan (art. 5.165b Bkl). Tevens is er sprake van specifieke zorgplicht (art. 11.116 Bal) die geldt voor het vellen van houtopstanden, het herbeplanten van grond of nadat een houtopstand op een andere manier teniet is gegaan.

4.12.2 Onderzoek

De Wet natuurbescherming (Wnb) verplicht om vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen geen beschermde Natura 2000-gebieden, aanwezige beschermde plant- of diersoorten of houtopstanden aantasten. Aangezien er op voorhand zeker is dat er geen kans is op mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden vanwege de grote afstand en/of geringe effecten door de voorgenomen ingreep en het projectgebied binnen de bebouwde kom ligt, is er alleen een quickscan nodig naar de aanwezigheid van beschermde soorten in de invloedsfeer van het voorgenomen project. Derhalve is er een quickscan flora en fauna[8] opgesteld.

Flora en fauna

Het te slopen gebouw biedt in de huidige situatie mogelijk vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor gierzwaluw en vleermuizen, want de ligging en omgeving van het plangebied lenen zich hier ook voor. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw mogelijk ook gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen.
- Met betrekking tot de sloop zijn schadelijke handelingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.

[8] BRO, Quickscan Flora en Fauna Ceresstraat 41 te Asten, projectnummer P07625, d.d. 31 oktober 2024

- In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstofonderzoek
Verder blijkt uit het stikstofonderzoek dat het projectgebied niet binnen de grenzen van een aangewezen Natura 2000-gebied ligt. Eventuele effecten zouden externe factoren betreffen, zoals geluids- en lichttoename en stikstofdepositie. Gezien de afstand tot het projectgebied worden externe effecten door licht, geluid en trillingen uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van een appartementengebouw met 10 wooneenheden, wat een toename van stikstofuitstoot met zich kan brengen. Een mogelijke toename van stikstofdepositie op de genoemde Natura 2000-gebieden is niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase. De stikstofnotitie is als separate bijlage toegevoegd[9]. De berekeningen tonen aan dat zowel in de gebruiks-fase als de aanlegfase de resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Hierdoor kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie op voorhand worden uitgesloten.

Bomen
Ter plaatse van het perceel zijn aan de Ceresstraat 2 bomen op korte afstand van het te bouwen gebouw aanwezig. Om de effecten van de nieuwbouw op deze bomen in beeld te brengen wordt een boomeffectanalyse uitgevoerd.

De uit de boomeffectanalyse voortvloeiende maatregelen worden in het kader van de verdere planvorming uitgevoerd.

4.12.3 Conclusie
Vanuit het aspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Mer-beoordeling
4.13.1 Wettelijk kader
Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een wijziging omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de mer-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.
Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:
a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn,
b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.13.2 Onderzoek
Onderhavig planvoornemen is niet opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Derhalve kan er geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen niet mer-beoordelingsplichtig is.

4.13.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect mer-beoordeling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Archeologie
4.14.1 Wettelijk kader
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn naar de Omgevingswet gegaan die sinds 1 januari 2024 van kracht is. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt”

[9] Movares, AERIUS-berekening Ceresstraat 41 te Asten, projectnummer P07625, d.d. 30 januari 2026

uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

4.14.2 Onderzoek

Op basis van het bestemmingsplan ‘Asten Archeologie 2012’ is de locatie van het projectgebied aangeduid met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen deze gronden dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer er grondwerkzaamheden dieper van 40cm plaatsvinden of er een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 wordt voorzien.
Tevens is er een uitzondering voor het volgende opgenomen:
6.2.2 Uitzonderingen
c: een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;

Aangezien het nieuwe gebouw op vrijwel dezelfde locatie wordt gerealiseerd en kleiner is dan de bestaande bebouwing, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.14.3 Conclusie

Met onderhavig planvoornemen worden er geen archeologische waarden verstoord. Vanuit het aspect archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

4.15.1 Wettelijk kader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, maat, kleur of gebruikte materialen.

Welstandsnota en -criteria

Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de welstandsnota kan de gemeente ook bepaalde gebieden aangeven die welstandsvrij zijn.

De welstandsnota volgt uit artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn de artikelen over welstand in de Woningwet vervallen. Voor de welstandsnota geldt overgangsrecht (artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet). De welstandsnota is een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.
Onder de Omgevingswet kunnen gemeenteraden ervoor kiezen om wel of geen regels te stellen over het uiterlijk van bouwwerken (artikel 4.19 Ow). Het stellen van welstandscriteria is daarmee geen verplichting meer. Als een gemeenteraad ervoor kiest om wel welstandscriteria op te stellen, dan moet dat in het omgevingsplan worden opgenomen.

Daarnaast gaan de welstandscriteria onder de Omgevingswet, anders dan onder de oude wetgeving, alleen over het uiterlijk van een bouwwerk en dus niet meer over de plaatsing.

4.15.2 Onderzoek

Op basis van het ‘Welstandsbeleid Gemeente Asten 2015’, is het plangebied gelegen binnen welstandsniveau 2 ‘Woonwijken in traditionele blokverkaveling’. Op basis hiervan dient het voorgenomen planvoornemen getoetst te worden door de ‘Adviescommissie omgevingskwaliteit’. Het planvoornemen is reeds voorgelegd en op hoofdlijnen akkoord bevonden door de commissie.

4.15.3 Conclusie

Het planvoornemen is akkoord bevonden mits de warmtepompen met buitenunit zodanig geplaatst worden dat deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied.

4.16 Klimaatadaptatie

4.16.1 Wettelijk kader

Het klimaat verandert in een hoog tempo. Om Nederland tegen de gevolgen van klimaatverandering te beschermen is het nodig om verschillende soorten maatregelen te nemen, vanuit verschillende beleidsvelden. Daarnaast is het nodig dat klimaatadaptatie op alle overheidsniveaus onderdeel is van het beleid en uitvoering.

In Nederland is het beleid op de gevolgen van klimaatverandering nationaal geregeld aan de hand van twee programma’s:
1. de Nationale klimaatadaptatiestrategie; en,
2. het Deltaprogramma

4.16.2 Onderzoek

Aangezien het planvoornemen nieuwe activiteiten mogelijk maakt, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het aspect klimaatadaptatie. In het Deltaprogramma en Deltaplan Ruimtelijke adaptatie wordt er gestreefd naar een duurzame klimaatbestendige inrichting van het watersysteem. In 7.8 van onderhavige motivering, is het wateraspect verder uitgewerkt en toegelicht.

Het aspect klimaatadaptatie kan gekoppeld worden aan hittestress. Met onderhavig planvoornemen worden er nieuwe woningen toegevoegd, waarbij er verhard dakoppervlak wordt toegevoegd. In de basis zal dit zorgen voor een mogelijke toename van hittestress. Echter gelet op de kleinschaligheid, de ligging van onderhavige ontwikkeling en de reeds aanwezige verharding, kan er gesteld worden dat deze impact op onderhavige locatie te verwaarlozen is.

4.16.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.17 Activiteiten en milieuzonering

4.17.1 Wettelijk kader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

In de VNG-publicatie zijn gebiedstyperingen opgenomen, te weten omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en de omgevingstype gemengd gebied:

1. *Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*
   Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
2. *Omgevingstype gemengd gebied*
   Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De indicatieve bedrijvenlijst in de VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. De richtafstanden in de bedrijvenlijst gelden voor een rustige woonwijk. Bij een omgevingstype gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Voor een rustige woonwijk geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 45 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen. Voor een gemengd gebied geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 50 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de functie die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie).

4.17.2 Onderzoek

Onderhavig plan voorziet in het oprichten van gevoelige activiteiten, namelijk woningen. Derhalve is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties onderzocht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. Er worden geen milieubelastende activiteiten toegestaan in de toekomstige situatie. Daarom is een nadere beschouwing naar de externe effecten van het initiatief niet aan de orde.

Het projectgebied is gelegen binnen een woonwijk, hier kan het gebied worden beschouwd als een ‘rustig woongebied’ en zal aan de bijbehorende richtafstanden worden getoetst. In de nabije omgeving is binnen een afstand van circa 140 meter enkel de functie ‘wonen’ aanwezig. In de wijdere omgeving zijn tevens geen activiteiten welke een richtafstand van groter dan 140 meter hebben. Derhalve kan er gesteld worden dat het aspect activiteiten en milieuzonering niet nader onderzocht hoeft te worden.

4.17.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.18 Bezonning

4.18.1 Wettelijk kader

Bezonning is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk.

Sommige plekken hebben voldoende zon nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplaatsen. Dit draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat. Ook voldoende schaduw op deze plekken is wenselijk. Zodat mensen in de steeds hetere zomers ook de schaduw kunnen opzoeken.

Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De gemeente kan voorkomen dat er te veel schaduw ontstaat. En juist zorgen voor voldoende schaduw. Bijvoorbeeld door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan.

4.18.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een bezonningsstudie[10] op de woningen in de directe omgeving uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven, voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

[10] Architectenbureau Th.J. Lammers BV, Bezonningsstudie Ceresstraat te Asten, rapportnummer 22.04.B, d.d. 24 januari 2025

De bezonningsstudie laat zien dat de belemmering van de potentiële zonlichttoetreding van de aan het appartementengebouw gelegen aangrenzende woningen over het jaar gezien beperkt te noemen is. Wanneer de zon extreem laag staat zoals in december, is er uiteraard wel een effect op de potentiële zonlichttoetreding. Echter het appartementengebouw heeft een te verwaarloze invloed van beschaduwing op deze woningen.

Als de bevindingen in perspectief worden geplaatst door deze te vergelijken met de gangbare norm van TNO, te weten de TNO-norm ‘licht’ , kan worden geconcludeerd dat de impact van het bouwvolume op de hoeveelheid potentiële zonuren van de referentiewoningen zeer beperkt te noemen is.

Om het toetsen aan deze norm mogelijk te maken is er een vast meetpunt bepaald. De bezonning wordt gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer. Deze norm gaat uit van minimaal 2 potentiële zonuren per dag in de periode van 20 februari tot 20 oktober. Het aantal zonuren hoeft niet aansluitend te zijn.

Zonopgang tot zonsondergang is circa 10 uur. De omliggende woningen hebben allen meer potentiële zonuren over de dag dan de minimaal gestelde aantal uren (minimaal 2 uren nodig). Het is zelfs zo dat bijna de hele dag potentiële zonuren aanwezig zijn voor de omliggende woningen. De impact van het bouwvolume op de potentiële zonuren is beperkt te noemen. En heeft geen onevenredig negatief effect op de zoninval van de nader bekeken referentiewoningen.

4.18.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande is aangetoond dat er geen onevenredig negatief effect aanwezig zal zijn op de potentiële zonuren van de nader te bekeken referentiewoningen/ percelen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er is sprake van een bouwplan. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt gewaarborgd en het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

Op 4 december 2024 heeft er een omgevingsdialoog voor het planvoornemen plaats gevonden. De uitnodiging voor de omgevingsdialoog is verspreid middels een brief in de omgeving en er is een advertentie geplaatst in het Peelbelang.

Volgens de aanmeldlijsten hebben zich 35 omwonenden aangemeld en 2 personen als geïnteresseerden. Van deze bewoners zijn de namen, adressen en mailadressen bekend zodat zij op latere communicatiemomenten bereikt kunnen worden. Er is reeds met de bewoners gecommuniceerd dat ze het verslag van deze omgevingsdialoog zullen ontvangen. De avond was opgesplitst in omwonenden en geïnteresseerden. Voor de omgevingsdialoog van de geïnteresseerden waren 2 personen aanwezig, maar al snel bleek dat zij geïnteresseerd waren in een koopappartement.

Tijdens de avond is er een presentatie gehouden van het planvoornemen en is er de gelegenheid geweest om vragen te stellen. Door de bezoekers werd verschillend gereageerd op de plannen. Voornamelijk waren de omwonende positief. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage[11] opgenomen aan onderhavig planvoornemen.

5.2.2 Vaststellingsprocedure

Voor de omgevingsvergunningaanvraag voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de reguliere procedure gevolgd. De beslistermijn begint te lopen zodra de aanvraag is ontvangen. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt.

Voor het planvoornemen is er bindend advies van de Raad noodzakelijk op grond van het "Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet gemeente Asten". Bij het toevoegen van meer dan 5 woningen in de vorm van nieuw op te richten bebouwing is dit noodzakelijk.

In de reguliere procedure bedraagt de beslistermijn in beginsel 8 weken. Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met maximaal 6 weken verlengen. Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure treedt in werking vanaf de dag na bekendmaking door het bevoegd gezag. Er geldt een uitzondering wanneer de vergunning een activiteit mogelijk maakt die kan leiden tot een onherstelbare verandering van een bestaande situatie, zoals bijvoorbeeld bij kap- of sloopactiviteiten. In dat geval moet het bevoegd gezag expliciet in de omgevingsvergunning opnemen dat deze 4 weken na bekendmaking in werking treedt. Hierdoor krijgen belanghebbenden de kans om een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. In geval van spoedeisende omstandigheden kan het bevoegd gezag afwijken van de termijn van 4 weken.

Na de besluitvorming bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Na het bezwaar is er nog de gelegenheid voor beroep en hoger beroep.

Naast de vergunningsaanvraag voor de BOPA dient er tevens een vergunningsaanvraag voor de bouw te worden aangevraagd.

[11] BRO, Participatie Ceresstraat te Asten, rapportnummer P07625, d.d. 4 december 2024

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering