

partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Burgemeester Wijnenstraat

Gemeente Asten

Datum: 21 mei 2026

PartnersRO
Ceresstraat 13
4118 CA Breda
T: 076 – 76 76 319
E: info@partnersro.nl
www.partnersro.nl
Projectnummer 2023023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Projectgebied	4
1.3	Het omgevingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Afwijken van het omgevingsplan met een BOPA	7
2.1	Beschrijving huidige situatie	7
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	8
2.3	Afwijkingen ten opzichte van het geldende omgevingsplan.....	10
Hoofdstuk 3	Relevante regelgeving en beleid	11
3.1	Instructieregels Rijk.....	11
3.2	Instructieregels provincie.....	14
3.3	Waterschapsverordening	18
3.4	Regionaal beleid.....	18
3.5	Gemeentelijke regelgeving.....	19
Hoofdstuk 4	Fysieke leefomgeving	27
4.1	Inleiding.....	27
4.2	Omgevingsveiligheid	27
4.3	Activiteiten en milieuzonering	29
4.4	Waterbelang.....	29
4.5	Luchtkwaliteit.....	31
4.6	Geluid	33
4.7	Bodem	35
4.8	Geur	36
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.10	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	39
4.11	Verkeer en parkeren.....	41
4.12	Bescherming van de gezondheid	42
4.13	Natuur	43
4.14	Bezonning.....	45
4.15	M.e.r.-beoordeling.....	46
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	48
5.1	Economische uitvoerbaarheid	48
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Hoofdstuk 6	Belangenafweging en conclusie	50
6.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	50

Bijlagen

1. Weging van het waterbelang, AERES Milieu, 18 november 2025
2. Onderzoek wegverkeerslawaaï, K+ Adviesgroep, 24 februari 2026
3. Onderzoek geluidwerende gevelmaatregelen, K+ Adviesgroep, 22 augustus 2025
4. Verkennend bodemonderzoek, AERES Milieu, 23 juli 2025
5. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, AERES Milieu, 2 december 2025
6. Onderzoek verkeer en parkeren, Exante, 5 mei 2026
7. Quicksan flora en fauna, M&A Omgeving B.V., 4 augustus 2025
8. Stikstofdepositie, NOX-Advies, 21 november 2025
9. Bezonningsstudie, Beusen Architecten, 8 april 2025
10. Bezonningsstudie aanvullend, Beusen Architecten, 15 oktober 2025
11. Verslag omgevingsdialoog, 27 maart 2025
12. Verslag omgevingsdialoog (2), 16 oktober 2025
13. Puntentelling groen natuurinclusief bouwen, 17 april 2026
14. Uitwerking puntentelling groen gevel natuurinclusief bouwen, 21 april 2026
15. Groenplan, 21 april 2026
16. Bezonning noordoost gevel

Lijst van afkortingen

- | | | |
|-------|---|--|
| Bal | - | Besluit activiteiten leefomgeving |
| Bbl | - | Besluit bouwwerken leefomgeving |
| Bkl | - | Besluit kwaliteit leefomgeving |
| BOPA | - | Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit |
| Etfal | - | Evenwichtige toedeling van functies aan locaties |
| Ob | - | Omgevingsbesluit |
| Or | - | Omgevingsregeling |
| Ow | - | Omgevingswet |

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Asten is voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief om 26 nieuwe appartementen te realiseren aan de Burgemeester Wijnenstraat te Asten. Deze activiteit past niet binnen het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Asten. Om deze reden is een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze motivering wordt dit nader onderbouwd.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van het dorp Asten aan de Burgemeester Wijnenstraat. Het gebied bestaat uit drie woningen en omvat de percelen ATN01-G-4761, ATN01-G-3937, ATN01-G-4124 en ATN01-G-4770. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 1670 m².

Aan de noord-, zuid- en westzijde wordt het projectgebied begrensd door woningen. Aan de oostzijde van het projectgebied bevindt zich het winkelcentrum 't Kompas.



Figuur 1.1 Het projectgebied (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Het omgevingsplan

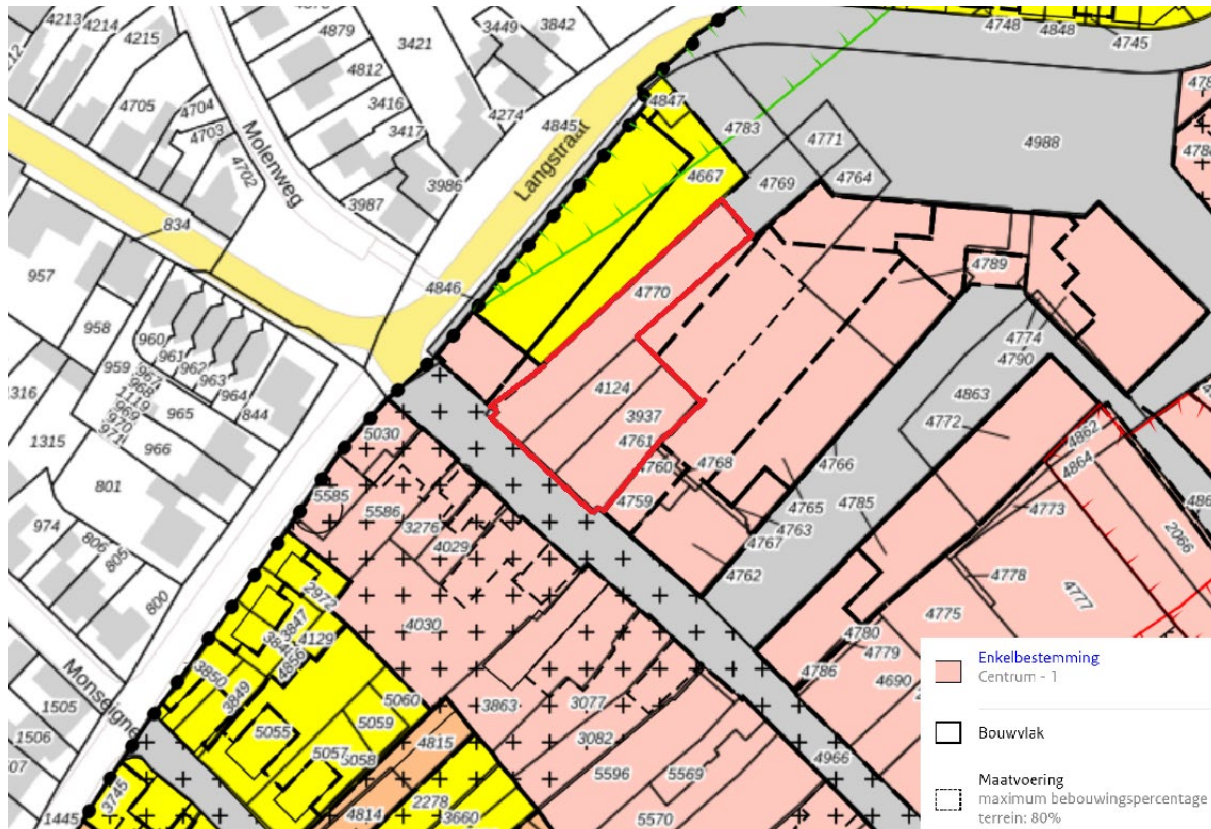
Op 1 januari 2024 is het (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Asten in werking getreden. In het tijdelijke deel zijn naast de Bruidsschat de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Asten Centrumgebied, vastgesteld 2 juli 2014
- Asten Archeologie 2012, vastgesteld 24 juni 2013
- Asten veegplan 2016-1, vastgesteld 5 juli 2016
- Asten verzamelplan 2018-2, vastgesteld 11 december 2018
- Asten verzamelplan 2019-1, vastgesteld 25 juni 2019
- Asten Parapluplan Wonen 2019, vastgesteld 4 februari 2020
- Asten verzamelplan 2019-2, vastgesteld 13 februari 2020

- Asten verzamelplan 2019-1 (herstelbesluit), vastgesteld 6 juli 2021

Bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied'

Op grond van het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' geldt in het projectgebied de functie 'Centrum - 1'. Binnen de huidige functie 'Centrum - 1' zijn de functies wonen; detailhandel; dienstverlening, waaronder kantoren; en horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' toegestaan. De bovengenoemde functies, behoudens wonen, zijn in het bestemmingsplan uitsluitend toegestaan op de begane grond.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied', met het projectgebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Paraplubestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012'

Het paraplubestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' voorziet in een gemeente-dekkende regeling voor archeologisch beleid. Het projectgebied is gelegen binnen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Het aspect archeologie wordt in paragraaf 3.9 nader toegelicht.

Paraplubestemmingsplan 'Asten Parapluplan Wonen 2019'

Het paraplubestemmingsplan 'Asten Parapluplan Wonen 2019' voorziet in een gemeente-dekkende uniforme regeling en actualisatie van de regels over wonen en kamerverhuur. Deze regels blijven in de toekomstige situatie van toepassing.

Overige plannen

Naast bovengenoemde plannen zijn er binnen het projectgebied verschillende verzamel- en veegplannen van toepassing:

- Asten veegplan 2016-1, vastgesteld 5 juli 2016
- Asten verzamelplan 2018-2, vastgesteld 11 december 2018
- Asten verzamelplan 2019-1, vastgesteld 25 juni 2019

- Asten verzamelplan 2019-2, vastgesteld 13 februari 2020
- Asten verzamelplan 2019-1 (herstelbesluit), vastgesteld 6 juli 2021

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

1. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
2. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden, zoals regels voor externe veiligheid, waterbelang, primaire waterkeringen, kwaliteit van de buitenlucht, geluid, etc.

In deze motivering wordt op alle relevante onderdelen ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die met deze motivering mogelijk wordt gemaakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, de strijdigheden met het omgevingsplan en een beschrijving van de omgevingsplanactiviteit. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn beschreven in hoofdstuk 5. Het laatste hoofdstuk bevat de belangenafweging en conclusie.

Hoofdstuk 2 Afwijken van het omgevingsplan met een BOPA

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit 3 woningen, Burgemeester Wijnenstraat 38, 40 en 42 en is gelegen in het centrum van het dorp Asten. Aan de noord-, zuid- en westzijde wordt het projectgebied begrensd door woningen. Aan de oostzijde van het projectgebied bevindt zich het kernwinkelgebied 't Kompas. In dit gebied bevinden zich verschillende functies bestaande uit detailhandel, dienstverlening (waaronder kantoren), bedrijvigheid en horeca op de begane grond en wonen op de verdiepingen.

De naastgelegen percelen aan de Burgemeester Wijnenstraat hebben een bouwhoogte van circa 3 of 4 bouwlagen hoog. Het nabijgelegen winkelcentrum 't Kompas heeft eveneens een bouwhoogte van 3 of 4 bouwlagen, zie figuur 2.2. In de plint zijn verschillende detailhandelsfuncties aanwezig. Het projectgebied is gelegen in een bebouwingslint. De omgeving kenmerkt zich door een gemengd karakter met kleinschalige panden met naar de openbare ruimte gerichte 'levendige' plinten. Boven de plinten is doorgaans een woonfunctie aanwezig.



Figuur 2.1 Huidige situatie (bron: Google maps)



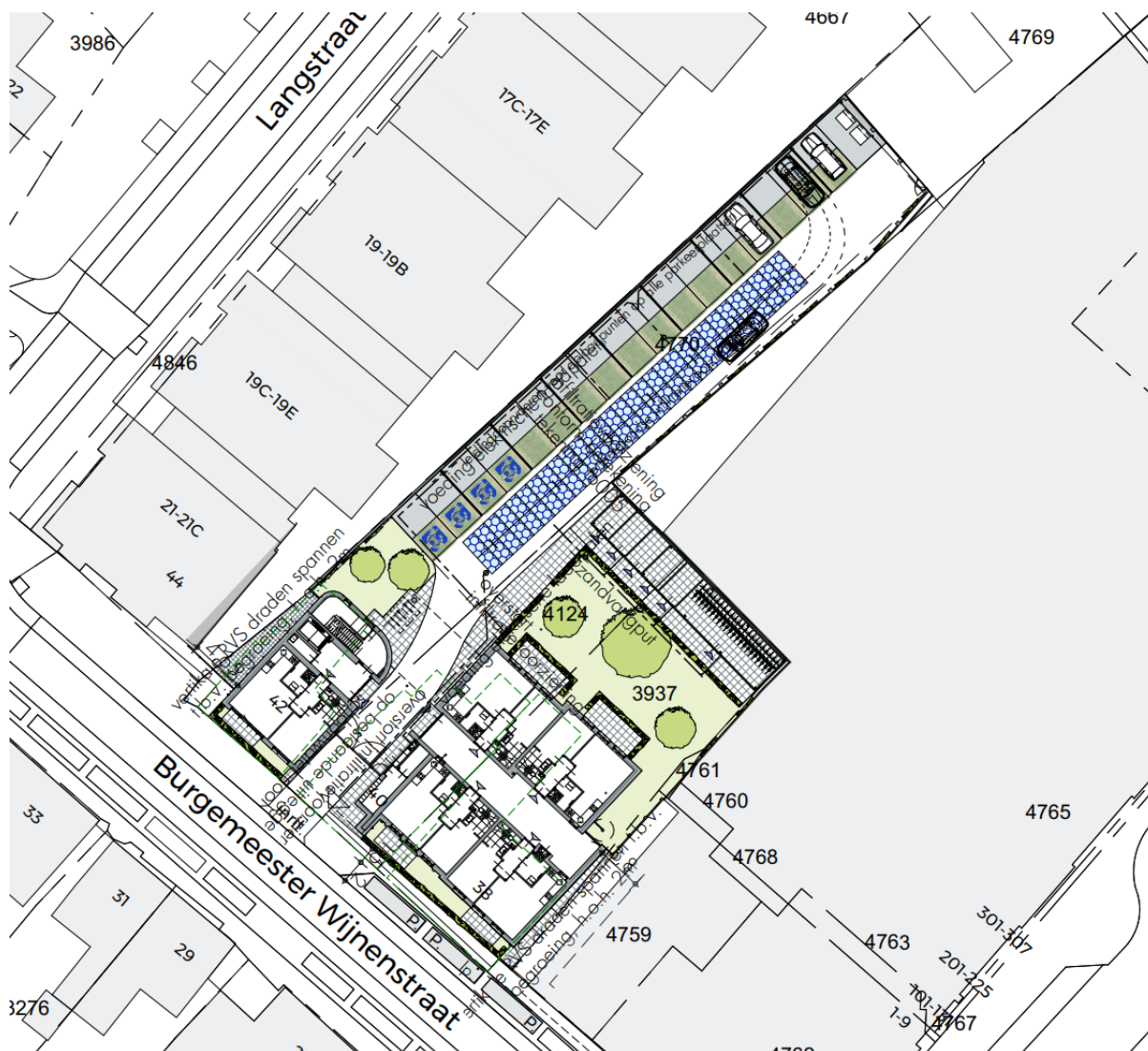
Figuur 2.2 Nabijgelegen winkelcentrum 'T Kompas

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De huidige woningen, weergegeven op figuur 2.1, worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt aan de Burgemeester Wijnenstraat een appartementencomplex met 26 appartementen gebouwd. Het appartementencomplex bestaat uit 4 bouwlagen. De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex is 13,5 meter. De omliggende bebouwing heeft een bouwhoogte van circa 3 á 4 bouwlagen. Ook de omliggende percelen aan de Burgemeester Wijnenstraat en het nabijgelegen winkelcentrum hebben eveneens een bouwhoogte van circa 3 of 4 bouwlagen. Het projectvoornemen past daarmee qua korrel, maat en schaal in de omgeving. De appartementen variëren in grootte van 40 tot 50 m². De appartementen krijgen aan de achterzijde een gezamenlijke tuin. Een nadere uitwerking met betrekking tot de beeldkwaliteit is weergegeven in paragraaf 3.5.6.

Het appartementengebouw houdt aan de noordwest zijde minimaal 4,5 meter afstand tot de bebouwing op het aangrenzende perceel Burgemeester Wijnenstraat 44. Aan de zuidoost zijde houdt het appartementengebouw minimaal 3,5 meter afstand tot de bebouwing op het aangrenzende perceel Burgemeester Wijnenstraat 36.

Het appartementencomplex krijgt een onderdoorgang van 4 meter breed om het achtererf te bereiken, waar 24 parkeerplaatsen en een fietsenstalling met gemeenschappelijke berging worden gerealiseerd. Aan de straatzijde, worden 4 nieuwe langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Het aspect verkeer en parkeren wordt in paragraaf 2.3 nader toegelicht.



Figuur 2.3 Toekomstige situatie bovenaanzicht (bron: Beusen architecten)



Figuur 2.4 Toekomstige situatie voorgevel (bron: Beusen architecten)

Groen

Voorliggend projectgebied is gelegen in het centrum van Asten en voorziet in de realisatie van een groendak op de carport en bergingen van 203 m². In bijlage 15 is het groenplan verder uitgewerkt. Daarbij wordt een tuin aan de achterzijde van de appartementen gerealiseerd inclusief bomen. Vanwege de realisatie van voorliggend project en om te voldoen aan de parkeerbehoefte zullen aan de achterzijde enkele bomen gekapt moeten worden. Ter compensatie zal er aan de zijde van de Langstraat en in de tuin een aantal bomen worden toegevoegd. Aan de voorzijde van het appartementencomplex worden

kleine voortuinen gerealiseerd. Voor een nadere toelichting op het aspect groen zie paragraaf 3.5.5.

2.3 Afwijkingen ten opzichte van het geldende omgevingsplan

2.3.1 Strijdigheden met het omgevingsplan

Het beoogde project is in strijd met de gebruiks- en bouwmogelijkheden in het (tijdelijke) omgevingsplan. Binnen de functie 'Centrum - 1' in het vigerende bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' is het mogelijk om appartementen te bouwen met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Daarbij zijn er niet meer woningen toegestaan dan het aantal woningen dat aanwezig is op het tijdstip van vaststellen van het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied'.

Het nieuwe appartementencomplex krijgen een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter. Daarbij worden er meer woningen gerealiseerd dan aanwezig bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied'. Dit past niet binnen het vigerende plan. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de mate waarin wordt afgeweken van het omgevingsplan.

Om deze redenen is het voorgenomen projectvoornemen in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan.

2.3.2 Beschrijving omgevingsplanactiviteit

In deze paragraaf wordt beschreven wat met de omgevingsvergunning voor de BOPA Burgemeester Wijnenstraat te Asten mogelijk wordt gemaakt. Deze BOPA zal worden verwerkt in het Omgevingsplan van de gemeente Asten. Voor de beoogde ontwikkeling worden de omgevingsplanactiviteit 'bouwen', 'afwijken Omgevingsplan' en de technische bouwactiviteit aangevraagd.

Gebruik

Binnen de huidige functie 'Centrum – 1' is de functie wonen reeds toegestaan. Het gebruik van het projectgebied blijft daarmee ongewijzigd. Het project is echter wel in strijd met de hoeveelheid woningen, dit wordt onder de alinea 'Bebouwing' beschreven.

Bebouwing

Binnen het vigerende plan mogen niet meer woningen worden gerealiseerd dan op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' aanwezig zijn. Op het moment van inwerkingtreding zijn er 3 woningen aanwezig. Het project Burgemeester Wijnenstraat te Asten maakt 26 appartementen mogelijk. Het projectvoornemen is daarmee in strijd met de toegestane hoeveelheid woningen van het vigerende plan.

Het volledige projectgebied heeft een bouwvlak en mag voor maximaal 80% worden bebouwd. De grens van het bouwvlak en het maximum bebouwingspercentage wordt niet overschreden.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' mag niet hoger dan twee bouwlagen worden gebouwd met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Het te realiseren appartementencomplex bestaat uit vier bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 13,5 meter hoog. Het projectvoornemen is daarmee in strijd met de toegestane bouwlagen en bouwhoogte.

Binnen de toekomstige functie wonen wordt het bouwplan mogelijk gemaakt dat onderdeel is van de omgevingsvergunningaanvraag en is beschreven in paragraaf 2.2.

Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de omgevingsplanactiviteit 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 (Bkl).

3.1 Instructieregels Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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 van 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. 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.

Toets

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste decentraal worden gemaakt. Het onderhavige project omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien is er sprake van een toename van woningen en daarmee sluit de ontwikkeling aan op het streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan er 600.000 woningen betaalbaar moeten zijn.

3.1.2 Instructieregels Rijk

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.

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

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

De rijksinstructieregels gelden voor verschillende onderwerpen. Hiervoor geeft het Bkl instructieregels. De hoofdonderwerpen zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- 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).

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 tabel 3.1 is opgenoemd welke instructieregels van toepassing zijn op het projectgebied. Hierin worden alleen de regels opgenomen die relevant zijn voor deze omgevingsvergunning. Daarnaast moet worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

	Paragraaf Bkl	relevant voor deze aanvraag?	verwijzing paragraaf
Veiligheid	5.1.2	Ja	4.7
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.9
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja, wegverkeerslawaaï	4.3
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.6
Geur	5.1.4.6	Ja	4.5
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	3.1.4
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.10
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Ja	4.9

Tabel 3.1 relevante thema's instructieregels Rijk

Toets

Naast de activiteiten die gelden in heel Nederland, zoals flora- en fauna activiteiten en Natura2000-activiteiten, gelden de volgende gebiedsaanwijzingen die relevant kunnen zijn voor het projectgebied:

1. Gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren
2. Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra

In dit gebied gelden beperkingen voor het omgevingsplan voor een goede werking van de radar op het radarstation. Het gaat hier om hoogtebeperkingen voor bouwen van windturbines.

Vanwege de ligging van het projectgebied binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren, is artikel 5.155 (geen belemmeringen voor militair radarbeeld) van toepassing. Aangezien het projectgebied op meer dan 15 km uit het radarstation Volkel ligt en er geen windturbines binnen het projectgebied worden gebouwd, is geen sprake van een belemmering. Daarnaast biedt het voorliggende project geen mogelijkheid voor de oprichting/vestiging van hyperscale datacentra.

In de instructieregels van het Rijk zijn verder geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het projectgebied. Vanwege de schaal van het project laat het Rijk de toetsing over aan lagere overheden.

3.1.3 Beperkingengebied

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Toets

Het projectgebied ligt niet binnen een beperkingengebied.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toets

De beoogde woningbouwontwikkeling aan de Burgemeester Wijnenstraat in Asten past binnen het regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de regionale woondeal en in paragraaf 3.5.5 op het gemeentelijke woonbeleid. Daaruit blijkt dat met de beoogde woningbouw wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

3.2 Instructieregels provincie

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Noord-Brabant

De omgevingsvisie is hét beleidsinstrument voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is het richtinggevende beleidsinstrument van de Omgevingswet: het benoemt ambities, centrale opgaven en strategie vanuit een samenhangend perspectief op ruimte, milieu, natuur en landschap, water, verkeer en vervoer en cultureel erfgoed. Vanuit deze

samenhang zet een omgevingsvisie ook de koers uit voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreatie in de provincie. Een belangrijke trend is de toenemende aandacht voor nieuwe thema's zoals veiligheid, gezondheid en duurzaamheid.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Toets

Het project betreft de realisatie van 26 appartementen binnen het 'stedelijk gebied'. Het project betreft een herstructurering binnen het 'stedelijk gebied'. Door de transformatie van het projectgebied wordt ingespeeld op de woningbehoefte. Het projectvoornemen ligt daarmee in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Instructieregels provincie Noord-Brabant (omgevingsverordening)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.

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

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

Net als het Rijk kunnen ook Provinciale Staten bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels).

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut. Hiermee wordt invulling gegeven aan het basisprincipe 'Zorgvuldig ruimtegebruik'.

Bij stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl, en er dient een relatie te worden gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

De provincie heeft in de omgevingsverordening ook instructieregels opgenomen. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende instructieregels van belang, zie tabel 3.2. Voor een beschrijving van de instructieregels van Brabant kan mede gebruik worden gemaakt van:- handreikingen geur, geluid en externe veiligheid van de Odzob- de Handreiking milieu en bouwen in het omgevingsplan van OZHZ en OMWB.

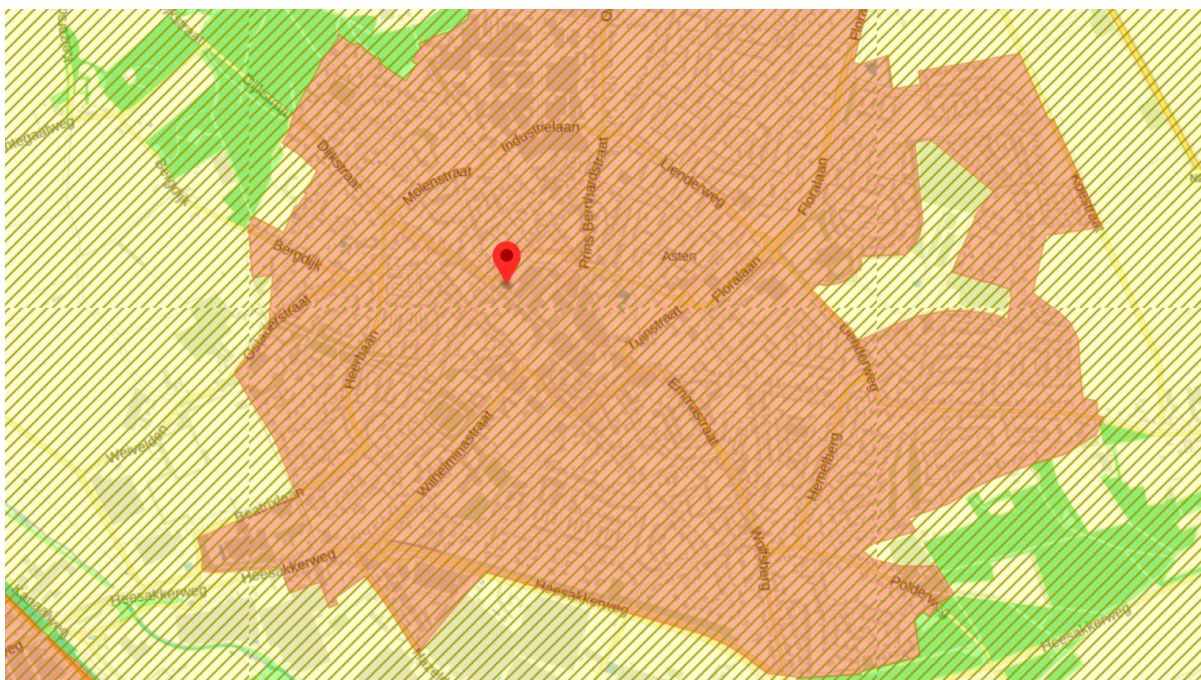
Thema	Afdeling	Relevant voor deze aanvraag?
Algemene bepalingen	3.1	Ja
Basis Waterwinning voor menselijke consumptie Waterwingebied Grondwaterbeschermingsgebied Boringsvrije zone Stiltegebied Natuur Netwerk Brabant Aardkundige waarden Cultuurhistorische waarden Landschappelijke waarden	3.2	Nee
Klimaat Waterveiligheid Waterberging	3.3	Nee
Duurzame energie Windturbines (stedelijk gebied) Zonneparken	3.4	Nee
Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit	3.5	Ja
Vitaal platteland Veehouderij Grondgebonden teelten Glastuinbouw Overig/ agrarisch gerelateerd Ontwikkeling niet agrarische functies	3.6	Nee
Maatwerkbepalingen	3.7	Nee

Tabel 3.2 relevante thema's instructieregels provincie

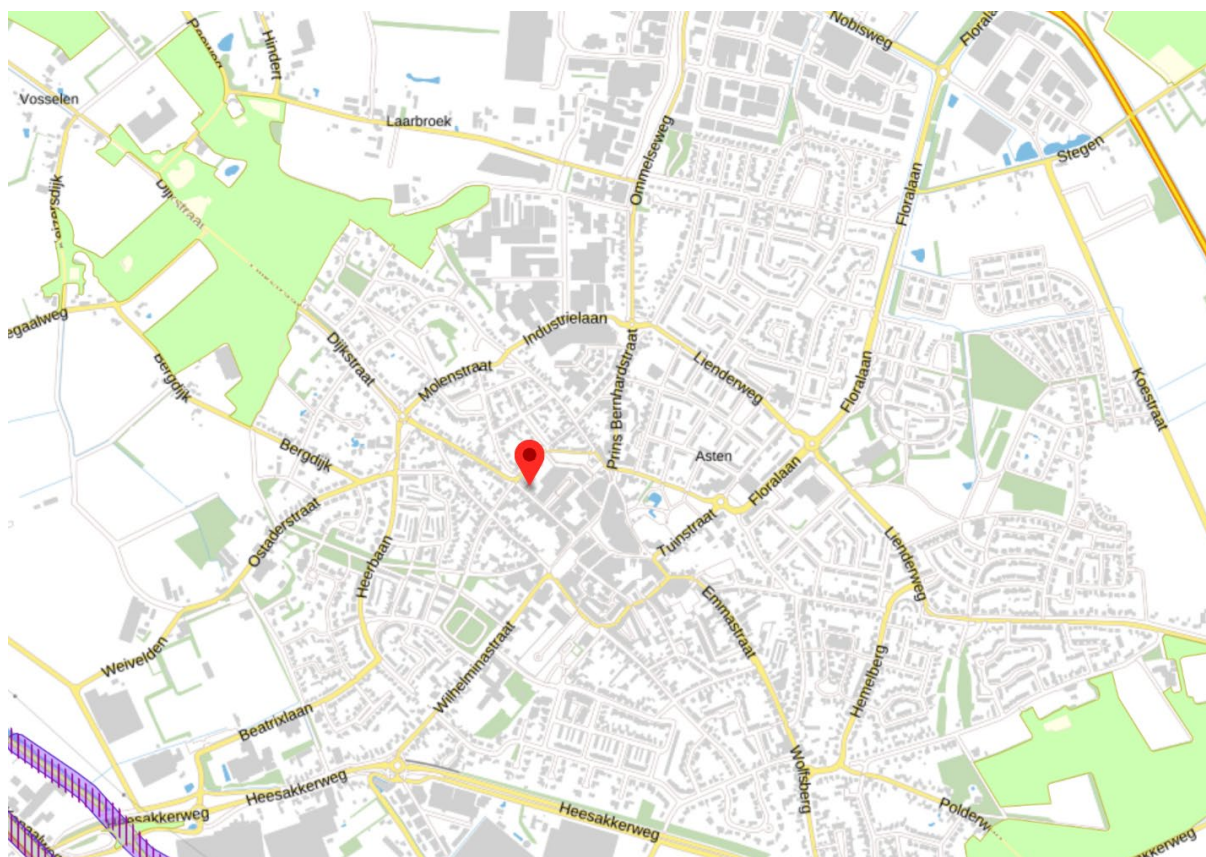
Toets

De kern Asten is aangewezen als 'Stedelijk gebied' zie figuur 3.1. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De voorgenomen ontwikkeling van 26 appartementen past binnen de woondeal zuidoost Brabant (zie ook paragraaf 3.1.4.) die gemaakt zijn over woningbouw en door het benutten van een locatie in het 'Stedelijk gebied' is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 3.1 Uitsnede Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3.2 Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten voor natuur en stiltegebieden TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het projectgebied ligt niet binnen beschermde natuurgebieden. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan. Op bijgaande afbeelding is wel te zien dat in de omgeving van Asten gebieden zijn aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (lichtgroene vlakken).

3.2.3 Conclusie

Naast de in deze paragraaf belichte onderwerpen zijn er geen provinciale belangen van invloed op het projectgebied en past de omgevingsplanactiviteit binnen de doelstellingen en het beleid van de Provincie.

3.3 Waterschapsverordening

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Ook onder de Omgevingswet is dit proces vastgelegd maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

3.3.1 Waterschapsverordening

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. Deze doelstellingen en ambities zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Water- en Milieuplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving van het Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

3.3.2 Toets en conclusie

Door de beoogde herontwikkeling wijzigt het verhard oppervlak. Het aspect water wordt in paragraaf 4.9 nader uitgewerkt.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woondeal zuidoost-Brabant: afspraken woningbouw 2022-2030

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er landsdekkende regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen.

De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan dienen 8.630 (netto) woningen te worden gerealiseerd in de regio zuidoost-Brabant. Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel op basis van het aantal inwoners. In de periode 2022 tot 2024 zijn 340 woningen gerealiseerd. De resterende woningbouwopgave vanuit de woondeal voor de gemeente Asten is 610 woningen (netto) in de periode 2025-2030.

Om deze woningbouwopgave te realiseren, is het noodzakelijk om te beschikken over voldoende harde plancapaciteit. 'Harde' woningbouwplannen betreffen plannen waarvan het bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk is.

Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen is het streven om twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar te laten zijn: op landelijk, provinciaal en

regionaal niveau. Regionaal is de afspraak om bij nieuwe projecten (gemiddeld) minimaal 30% sociale huur te behalen. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwpoging geldt voor elke gemeente.

Toets

In de gemeente Asten is momenteel 'harde' plancapaciteit aanwezig voor slechts 355 woningen. Om het aandeel van de gemeente Asten aan de woningbouwopgave te behalen dienen 'zachte' woningbouwplannen te worden omgezet in 'harde' plannen. Het onderhavig initiatief betreft de realisatie van 8 appartementen in de categorie sociale huur en 18 appartementen in de middenhuur in Asten. Het project valt hiermee 100% in de categorie betaalbaar en levert daarmee een bijdrage aan de 'harde' plancapaciteit binnen de gemeente Asten. Onderhavig project past derhalve binnen de kwantitatieve woningbehoefte.

De woningen die mogelijk worden gemaakt, passen binnen de Woondeal Zuidoost-Brabant 2022-2030.

3.5 Gemeentelijke regelgeving

De gemeente heeft verschillende beleidsstukken. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende beleidsstukken van belang, zie tabel 3.3.

	Van toepassing?	Verwijzing paragraaf
Omgevingsvisie Asten	Altijd	3.5.1
Toekomstagenda Asten 2030	Altijd	3.5.2
Centrumvisie (Asten)	Ja	3.5.3
Programma wonen/Mobiliteitsvisie 2025	Ja	3.5.4
Nota parkeernormen	Ja	2.3
Programma groen gemeente Asten 2024-2033	Ja	3.5.5
Programma beeldkwaliteit centrum Asten	Ja	3.5.6
Programma Kostenverhaal stedelijke ontwikkeling	Ja	5.1
Participatiebeleid	Ja	5.2
Welstandsbeleid gemeente Asten 2015	Ja	3.5.7

Tabel 3.3 relevant beleid gemeente

3.5.1 Omgevingsvisie gemeente Asten

De gemeente Asten heeft in oktober 2021 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld voor de gehele gemeente. Deze Omgevingsvisie is opgesteld samen met de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties van de gemeente en is als consultatieversie gepubliceerd. De gemeente wil dat Asten ook in de toekomst een plek is waar het goed wonen, leven en verblijven is. De komende jaren werkt de gemeente daar samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties verder aan de uitwerking van de ambities voor de fysieke leefomgeving. Het welbevinden van de inwoners staat in de Omgevingsvisie voorop. Daarom wordt in de visie nadrukkelijk de verbinding gezocht met het sociaal domein en het gezondheidsbeleid. Realisatie van de ambities uit de omgevingsvisie gebeurt via initiatieven van ondernemers, maatschappelijke organisaties en (groepen) inwoners. De gemeente Asten faciliteert de initiatieven die bijdragen aan het bereiken van de ambities. De

gemeente is in de Omgevingsvisie Asten onderverdeeld in zes verschillende deelgebieden. Voor elk gebied geeft de gemeente aan (1) welke waarde ze wil koesteren, (2) wat ze wil ontwikkelen, (3) hoe ze dat gaat bereiken en (4) welk beleid, wetten en regels er gelden in het deelgebied. Het gaat om de volgende deelgebieden: Agrarisch anders; Boeren buurten; Dynamische dorpen; Groen genieten; Peel en beekdal; Peel pionieren;

In het deelgebied Asten, Heusden en Ommel staan de komende jaren een aantal opgaven centraal: de transformatie van het buitengebied met aandacht voor verbetering van de luchtkwaliteit, het vitaal houden van de kernen, de ontwikkeling van het centrum van Asten en het klimaatbestendig en energieneutraal worden in 2030. Daarnaast wordt er gewerkt aan de 'vitale democratie'. Dat is de manier waarop de samenleving en overheid samenwerken. De omgevingsvisie zal na inwerkingtreding van de Omgevingswet uiteindelijk als basis dienen voor het opstellen van een omgevingsplan.

In de omgevingsvisie wordt het belang van vitale kernen binnen de gemeente onderschreven. In de kernen is het prettig en groen wonen. Onderdeel van de hierboven beschreven opgaven is het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen en woonomgevingen voor alle doelgroepen. Bij uitbreiding van de dorpen voor wonen of bedrijvigheid wordt rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten en sluiten we zoveel mogelijk aan op bestaande structuren.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Het projectvoornemen voorziet in de toevoeging van woningen in bestaand stedelijk gebied van de kern Asten. Met de projectontwikkeling wordt met name voorzien in de behoefte aan appartementen voor de doelgroep starters of andere kleine huishoudens. De beperkte afstand tot de voorzieningen in de kern Asten en de directe nabijheid van landelijk gebied spreekt de bewoners van de andere deelgebieden aan. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstelling van de Omgevingsvisie en levert deze een belangrijke bijdrage aan het op peil houden van de leefbaarheid in het dorp.

3.5.2 Toekomstagenda Asten 2030

De toekomstagenda Asten 2030 is op 27 juni 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Toekomstagenda 2030 stelt de gemeente te streven naar levendige dorpscentra met ruimte voor ontmoeting in een gemoedelijke sfeer. Dit is belangrijk voor de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de kernen. Het centrum is de plek voor ontmoeten, eten en drinken en ook werken. Het behoud van deze vitaliteit is niet vanzelfsprekend. Het wegtrekken van jongeren, het kleiner worden van huishoudens, de vergrijzing en technologische ontwikkelingen vragen om een alerte reactie van gemeenschappen en gemeente. Passende en betaalbare woonvormen, adequate voorzieningen, saamhorigheid en een evenwichtige bevolkingssamenstelling zorgen voor vitaliteit.

Om een aantrekkelijke woongemeente te zijn, voert de gemeente een actief woonbeleid. Het beleid is flexibel en gericht op de lokale woonbehoeften. De gemeente richt zich daarbij ook op het versterken van de aantrekkingskracht voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, dichtbij stedelijke voorzieningen en werk.

In de toekomstagenda Asten 2030 staan 4 onderwerpen centraal:

1. Transformatie buitengebied;
2. Vitale kernen;
3. Centrumontwikkeling; en
4. Klimaatbestendig en energieneutraal Asten. Deze vier centrale maatschappelijke opgaven en een beeld van hoe we die opgaven bestuurlijk en organisatorisch kunnen oppakken staan omschreven.

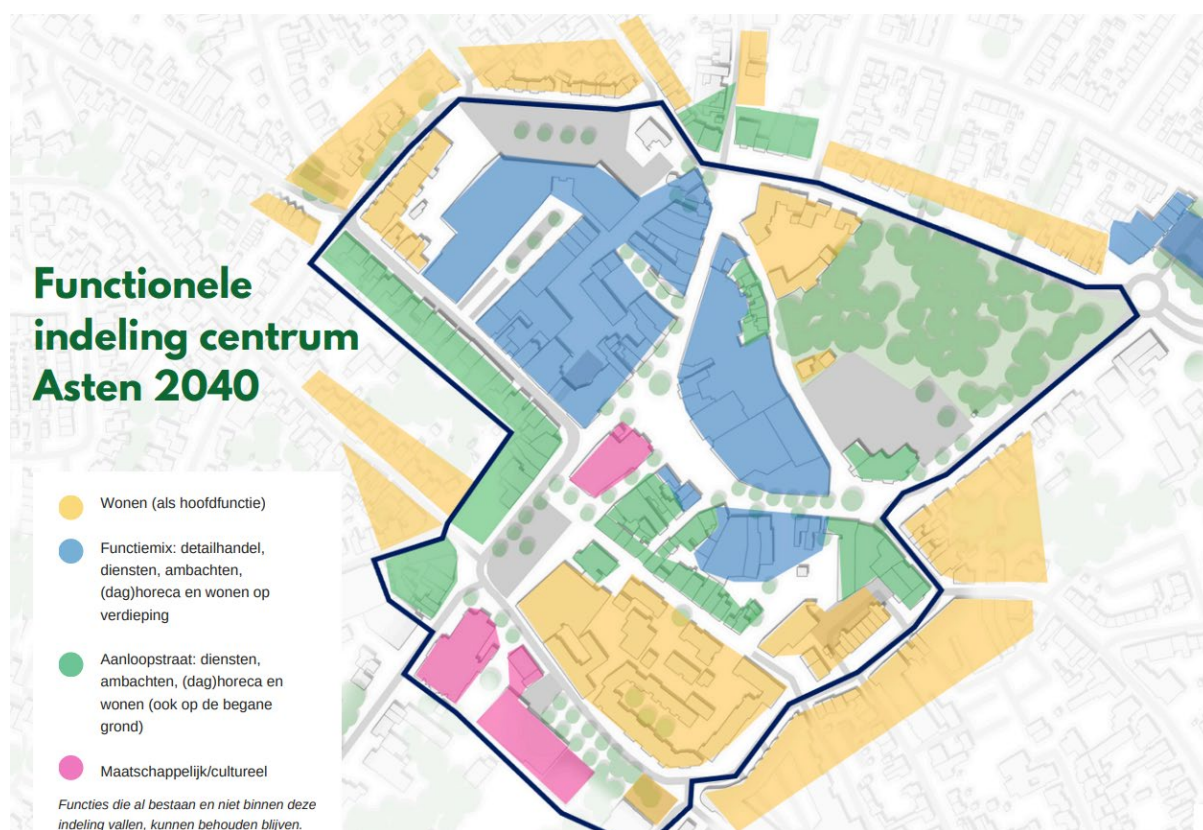
Toets

Voor de kern Asten geldt specifiek het resultaat dat woningbouw gerealiseerd wordt. De toevoeging van diverse appartementswoningen in een bebouwingsconcentratie in het stedelijk gebied draagt bij aan de doorstroom in de kern. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstelling van de Toekomstagenda 2030 en levert deze een belangrijke bijdrage aan het op peil houden van de leefbaarheid in het dorp.

3.5.3 Centrumvisie Asten

De Centrumvisie Asten uit 2023 geeft het frame waarbinnen toekomstige ontwikkelingen beoordeeld en uitgevoerd kunnen worden, zodat het gebied kan uitgroeien tot een aantrekkelijk en hoogwaardig centrum.

In de visie wordt de historische ontwikkeling, bebouwingsstructuur, groenstructuur, functionele structuur en de verkeers- en parkeerstructuur beschreven. Aan de hand hiervan is het beleid geformuleerd voor de verkeerskundige, functionele en ruimtelijke deelaspecten. De Burgemeester Wijnenstraat wordt gezien als plek waar wonen en dienstverlening centraal staat, zie figuur 3.3.



Figuur 3.3 Functionele indeling centrum Asten 2040

Toets

Het project voorziet in de realisatie van 26 appartementen in het centrumgebied. De Burgemeester Wijnenstraat wordt gezien als plek waar wonen en dienstverlening centraal staat. Het projectgebied is volgens figuur 3.3 gekenmerkt als wonen (als hoofdfunctie). Het projectvoornemen ligt daarmee in lijn met de centrumvisie Asten.

3.5.4 Programma wonen 2024-2030

Het Programma wonen 2024 - 2030 is eind 2023 vastgesteld en is bedoeld om verder richting te geven aan het woonbeleid de komende jaren. De basis daarvoor is reeds gelegd in de

Toekomstagenda Asten 2030 en de Omgevingsvisie. Hierin staat de visie op wonen op hoofdlijnen beschreven. In het programma Wonen wordt deze visie verder uitgewerkt naar thema, gewenste resultaten en acties, waarmee duidelijk wordt welke maatregelen de gemeente Asten gaat treffen om de visie op wonen daadwerkelijk te realiseren. Waar nodig worden de maatregelen in het omgevingsplan verwerkt, waarmee uitvoering verder juridisch geborgd wordt. Het programma Wonen vormt de basis voor de inzet van de gemeente bij het sluiten van prestatieafspraken met corporaties en hun huurders. Ook functioneert het programma als toetsingskader voor nieuwe wooninitiatieven; voor initiatiefnemers en ontwikkelende partijen maakt het programma vooraf duidelijk waar zij rekening mee moeten houden.

De belangrijkste aspecten voor het Programma wonen luiden als volgt:

- Werken aan vitale en toekomstbestendige kernen: Asten, Heusden en Ommel zijn aantrekkelijke dorpen om in te wonen, met voldoende woningaanbod voor eigen inwoners én voor mensen van buitenaf die hier graag komen wonen. Door te werken aan aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod houdt de gemeente de voorzieningen op peil en wordt de kracht van de gemeenschap behouden.
- Bouwen met ambitie: Binnen de gemeente moeten voldoende woningen gebouwd worden om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van de lokale inwoners én om nieuwe inwoners naar Asten, Heusden en Ommel te trekken. Daarbij heeft de gemeente oog voor de eigenheid van de dorpen, waarmee gewerkt wordt aan vitale kernen. Binnen gemeente Asten worden tot en met 2026 500 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In de periode erna komen daar nog eens zeker 500 woningen bij.
- Prettig oud worden in de dorpen: Mensen kunnen prettig ouder worden in Asten, Heusen en Ommel. Zij kunnen een fijne oudere dag beleven in een passende woning met sociale contacten, in verbinding met de omgeving.
- Eerlijke kansen op de woningmarkt: Iedereen moet een huis kunnen vinden dat bij ze past in de dorpen. Jong en oud. De gemeente streeft naar eerlijke kansen op de woningmarkt in Asten, Heusden en Ommel. Voor de vitaliteit van dorpen is extra aandacht voor de woonkansen van jongeren en voor doorstroming.

Toets

De 26 appartementen variëren in grootte van 40 tot 50 m². De woningen vallen volledig voor 30% in de categorie sociale huur en 70% in de categorie middenhuur en daarmee 100% in de categorie betaalbaar.

De nieuwbouw van appartementen binnen bestaand stedelijk gebied draagt bij aan het behalen van de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen van het Programma wonen 2024 - 2030 en de doorstroom in de kern Asten. Hiermee wordt in de eerste plaats bijgedragen aan het tegengaan van de toenemende druk op de Astense woningmarkt en de daarmee gepaard gaande woningbouwopgave.

3.5.5 Programma groen gemeente Asten 2024-2033

Het programma Groen gemeente Asten 2024 – 2033 vervangt drie bestaande groenbeleidsplannen op. Het programma is juli 2025 vastgesteld door de gemeente Asten. Om een mooie groene en goed functionerende openbare ruimte te behouden/creëren zijn 9 beleidsuitgangspunten opgesteld:

1. Zuinig op groen – Behoud van waardevolle bomen en goed onderhoud;
2. Kwaliteit boven kwantiteit – Alleen planten waar kwaliteit en functie gewaarborgd zijn;
3. Meer groen in Asten; Vergroening van straten, pleinen en buitengebied;
4. Groennorm – Minimale hoeveelheid groen bij stedelijke ontwikkeling;
5. Natuurinclusief bouwen – Standaard bij nieuwbouw en herinrichting;
6. Duurzame en biodiverse natuur – investeren in bossen, buitengebied en agrarische gebieden;
7. Meer diversiteit – Gemengde aanplant, klimaatbestendige soorten;
8. Dereguleren waar mogelijk – Eenvoudige regels, handhaving waar nodig;

9. Goede communicatie – Bewustwording, ondersteuning van initiatieven, duidelijke regels.

Groennorm

Bij stedelijke ontwikkelingen moet worden voorkomen dat alles dicht gebouwd en verhard wordt. Daarom wordt, naast de water- en parkeernorm, bij nieuwbouwprojecten vanaf 5 wooneenheden een groennorm geïntroduceerd. Binnen de groennorm is onderscheid gemaakt in uitbreidingen, inbreidingen en bedrijventerreinen. Het groen dat binnen de groennorm valt mag grotendeels gecombineerd worden met onder andere waterberging. Groene halfverharding en groene daken tellen gedeeltelijk mee bij het behalen van de groennorm. De groennorm wordt onderverdeeld in drie categorieën.

Categorie 1 'Uitbreidingswijken':

Binnen de categorie 1 geldt dat minimaal 75 m² openbaar groen per woning moet worden gerealiseerd. Voor appartementen en beneden-bovenwoningen is deze norm afwijkend vastgesteld op 40 m² per wooneenheid. Hiervan moet voor beide minimaal 15 m² per wooneenheid enkel bestemd zijn voor groen. De overige ruimte mag mede gebruikt worden voor bijvoorbeeld waterberging.

Categorie 2 'Inbreidingen':

Binnen de categorie 2 geldt geen vaste norm door de beperkte ruimte. Echter wordt hiervoor een bijdrage gevraagd middels de Regeling Ruimtelijke kwaliteit. Indien initiatiefnemers investeren in een ontwikkeling met daarin groen dan worden de aanlegkosten voor dit groen afgetrokken van de bijdrage die gedaan moet worden. De initiatiefnemer brengt deze kosten in beeld en legt deze ter goedkeuring voor aan de gemeente. De bijdrage die gestort wordt in de Regeling Ruimtelijke kwaliteit wordt elders gebruikt om de ruimtelijke kwaliteit in Asten te verbeteren.

Categorie 3 'Bedrijventerreinen':

Binnen de categorie 3 geldt een richtlijn om minimaal 15% van het ontwikkelingsgebied groen te ontwikkelen. Hierbij mag het groen ook gecombineerd worden met functies zoals waterberging, mits het landschappelijk waardevol is ingericht. Bij nieuwe initiatieven moet een bijdrage worden geleverd aan de Regeling Ruimtelijke Kwaliteit. Indien extra groen boven de minimale eis van 15% mag worden verrekend met deze bijdrage. Bij kavels die grenzen aan niet-bestaand industrieterrein is een groenstrook van minimaal 20 meter vereist. Als 15% groen niet haalbaar is, wordt samen met de initiatiefnemer gezocht naar alternatieven die bijdragen aan een groene uitstraling en een prettige werkomgeving.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is verplicht bij nieuwbouw vanaf vijf wooneenheden of bij gebouwen met een maatschappelijke functie in Asten. Initiatiefnemers kiezen zelf passende maatregelen uit een puntentabel, zoals groene daken, gevelgroen of nestvoorzieningen. Per woning of bedrijf moeten minimaal vijf punten worden behaald; bij grotere maatschappelijke gebouwen gelden aangepaste eisen. De gekozen maatregelen worden vastgelegd in de vergunningaanvraag en de puntentabel wordt regelmatig geactualiseerd op basis van ervaring en nieuwe inzichten.

Toets

Groennorm

Voorliggend projectgebied is gelegen in het centrum van Asten en valt daarmee onder categorie 2 'inbreidingen'. Voor deze categorie geldt geen vaste norm voor het aanleggen van groen door de beperkte ruimte. Voorliggend project voorziet in de realisatie van een groendak op de carport en bergingen van 203 m². Daarbij wordt een tuin aan de achterzijde van de appartementen gerealiseerd inclusief bomen. Vanwege de realisatie van voorliggend project en om aan de parkeerbehoefte te voldoen zullen aan de achterzijde enkele bomen gekapt moeten worden.

Er is met de buren aan de Langstraat naar aanleiding van de 2^e Omgevingsdialoog aangegeven dat de bestaande bomen het uitzicht positief beïnvloeden. Onderzocht gaat worden of er een aantal bestaande bomen ter compensatie kunnen worden verplaatst naar de tuinzijde van de appartementen aan de Langstraat. Indien dit niet mogelijk is zal de ontwikkelaar in overleg met de buren een aantal bomen laten planten in de tuin van de buren.

Aan de voorzijde van het appartementencomplex worden kleine voortuinen gerealiseerd. De gemeenschappelijke tuin achter de appartementen is ook voor algemeen gebruik. Hier worden ter compensatie bomen geplant.

Natuurinclusief bouwen

Voorliggend project realiseert 26 appartementen. Dit komt neer op het behalen van (5 x 26 =) 130 punten. De initiatiefnemer kiest hiervoor passende maatregelen uit de puntentabel, welke is opgenomen in het Programma groen gemeente Asten 20240 – 2033. De voorgenomen 26 appartementen betreffen kleine appartementen met een gebruiksvloeroppervlak van minder dan 50 m² per appartement, waardoor in verhouding veel punten behaald moeten worden. Vanwege de realisatie van 26 kleine appartementen is het financieel en technisch niet haalbaar om alle 130 punten te behalen. De initiatiefnemer zal zo veel mogelijk natuurinclusief bouwen binnen de technische en financiële grenzen, waarbij er sprake is van effectieve en gevarieerde ingrepen. In bijlage 13 en 14 zijn deze ingrepen opgenomen. Onderstaande maatregelen zullen worden genomen:

- 1x Klimplanten tegen de muur. Zelf hechtende beplanting of door middel van een steunconstructie bevestigd aan de muur.
- 36x Inbouw gevel-/dakpankasten huismus/overige vogelsoorten
- 9x Boerenwaluwkom (alleen mogelijk onder overkapping of open schuur)
- 1x Aanleggen van een groene voortuin op eigen terrein
- 1x Aanplanten van een groene erfafscheiding (bij voorkeur een gemengde haag)
- 2x Insectenhotel in de tuin plaatsen
- 7x Het planten van een boom in eigen tuin die uiteindelijk minimaal 6m hoog wordt.

Deze voorgenomen maatregelen worden in de vergunningaanvraag vastgelegd.

3.5.6 Programma beeldkwaliteit centrum Asten

Het doel van het programma beeldkwaliteit centrum Asten is het opstellen van een stedenbouwkundig kader (Programma beeldkwaliteit) voor het centrum van Asten, zodat deze kan worden gebruikt als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Dit Programma betreft alleen de straatwanden binnen het centrum en niet het beeld van de eventueel hier achtergelegen inbreidingen. Het toetsingskader geeft enerzijds zekerheid aan de gebruikers en bewoners van het gebied, maar anderzijds ook duidelijkheid aan ontwikkelende partijen. Het Programma beeldkwaliteit geeft voor het centrum in het algemeen duidelijkheid over:

- De gewenste uitstraling van de bebouwing (wat vinden we passen bij de identiteit van Asten);
- De gewenste beeldkwaliteit van de panden;
- De maximaal gewenste bouwmassa en -hoogte;
- De gewenste korrelgrootte van de bebouwing;
- De kapvorm;
- De gewenste percelering van de bebouwing;
- Het gewenste kleur en materiaalgebruik;
- Het gewenste beeld in de plint;
- Hoe moet worden omgegaan met de toegangen/entrees, buiten- ruimte/balkons en dakkapellen en eventueel andere aan- en uit- bouwen zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde (ook i.r.t. de interactie met de openbare ruimte);
- Hoe moet worden omgegaan met de ontsluiting van de bebouwing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden.

Toets

Binnen het centrum van Asten zijn er 8 gebiedstypen aanwezig. Het projectgebied is gelegen in het gebiedstype 'Lint', aan de Burgemeester Wijnenstraat. In de verschijningsvorm van elk gebiedstype kunnen specifieke eigenschappen voorkomen. Het gebiedstype 'Lint' heeft de volgende specifieke eigenschappen (hoofdstuk 3 uit het programma beeldkwaliteit centrum Asten):

- functioneel: gemengd met handel, commercie, horeca en wonen;
- identiteit: historie en gemengd karakter;
- morfologie: lintvormig patroon;
- typologie: kleinschalige panden met naar de openbare ruimte gerichte 'levendige' plinten. Plaatselijk genuanceerde middenschaal. Boven de plinten doorgaans woonfunctie;
- stedenbouwkundig: kleinschalig met een verticale geleiding ('pandje-pandje');
- de gevelstraat verhouding ligt doorgaans rond de 1:2 tot 1:1,5. In de laatste decennia is de schaalstap gemaakt naar 1:1.

Het projectvoornemen sluit zo veel als mogelijk aan bij de bovengenoemde eigenschappen van de gebiedstype 'Lint'. Nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Asten worden getoetst aan het bovengenoemde beeldkwaliteitsplan. De toets wordt uitgevoerd door het Kwaliteitsteam Centrum Asten. Voor dit plan zijn vier overleggen geweest. Tijdens deze gesprekken stufte de commissie op verschillende opmerkingen.

Uit de gesprekken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een passende parcellering van de ontwikkeling en de panden duidelijk op de grond staan. Daarnaast wordt er afgeweken van de bouwhoogte zoals omschreven in het programma beeldkwaliteit. Echter sluit het plan wel aan bij de naastgelegen panden en voldoet grotendeels aan de in het programma beeldkwaliteit voorgeschreven straat-gevel verhouding.

De bovenste verdieping is vormgegeven met een setback (links) dan wel een kap (rechts) en sluiten aan bij de kapvorm van de naastgelegen panden. De kappen krijgen een helling van maximaal 70 graden. Bij een setback is dit ook het uitgangspunt.

De ontwikkelaar heeft de eerdere opmerkingen verwerkt in de planvorming door een doorlopende metselwerk penant toe te voegen. Tevens is voor het linker bouwdeel meegenomen dat het plaatmateriaal zal worden verlijmd op de achter constructie. De naden tussen de platen onderling zullen in werkelijkheid nauwelijks zichtbaar zijn.

De gemetselde cilinder bij de toegang naar de entree is vereenvoudigd in vormgeving en aangepast in kleurstelling en materialisering zoals door het kwaliteitsteam is opgemerkt.

Na aanpassing van de bovenstaande punten heeft het projectvoornemen goedkeuring van de Supervisiecommissie gekregen.



Figuur 3.4 Bebouwingstypologie 'Lint' (bron: Beeldkwaliteitsplan Asten Centrum)

3.5.7 Welstandsbeleid gemeente Asten 2015

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgesteld vanuit de overtuiging dat de welstandscommissie het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan die dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van onze gemeente.

Toets

Op basis van de regels van het omgevingsplan die betrekking hebben op de omgevingskwaliteit en de daarmee verbonden beleidsregels in de gemeentelijke nota, heeft de commissie advies gegeven. Het plan bevindt zich in het deelgebied *Historische linten Asten, Heusden en Ommel (1B)* en is beoordeeld op basis van de criteria die horen bij dit welstandsgebied en het daarvoor vastgestelde welstandsniveau 1. Daarnaast is de locatie gelegen in het gebied waarvoor het beeldkwaliteitsplan centrum Asten is opgesteld. De commissie kan zich vinden in het plan en onderschrijft de beoordeling door het Kwaliteitsteam Centrum Asten. De dakhelling van het rechterpand is aangepast naar 70 graden zodat deze voldoet aan de criteria uit het programma beeldkwaliteit centrum Asten. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende relevante omgevingsaspecten.

4.2 Omgevingsveiligheid

4.2.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

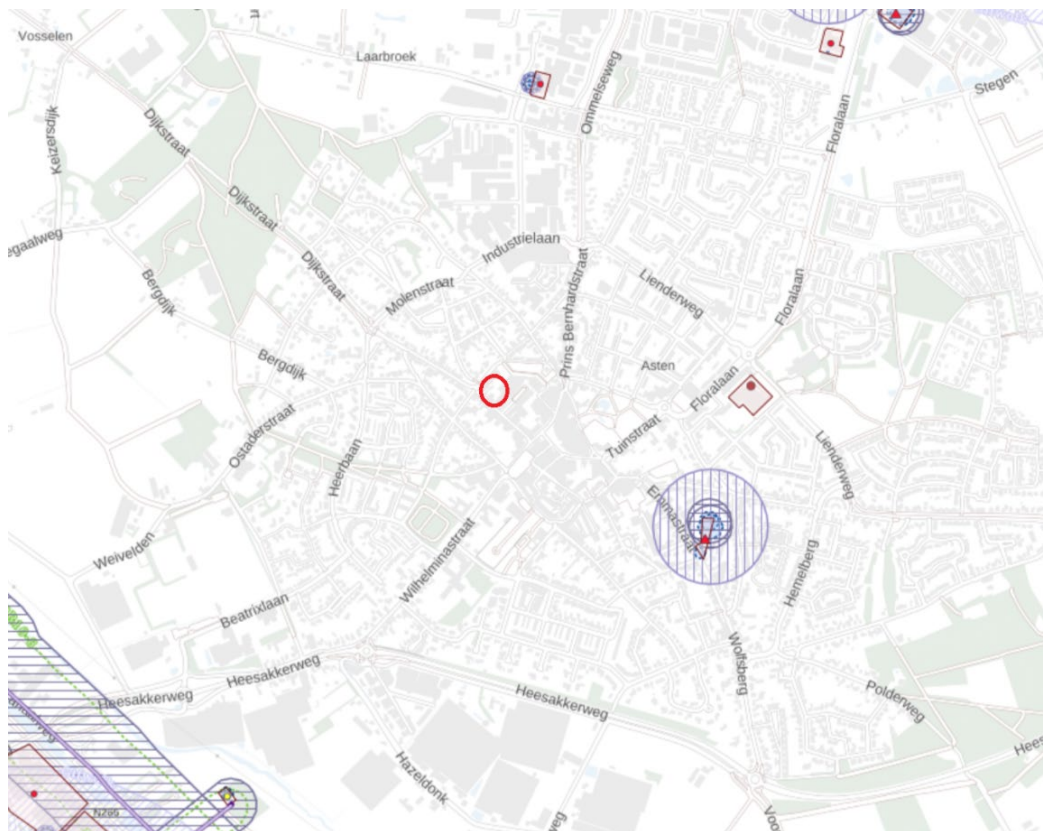
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);

4.2.2 Onderzoek

Het projectgebied ligt niet binnen invloedsgebieden van risicobronnen, zie figuur 4.1. Ten oosten van de projectgebied ligt een LPG tankstation. Het projectgebied is buiten het aandachtsgebied van dit tankstation gelegen. Overige risicovolle bronnen zoals transportroutes en buisleidingen zijn in de nabije omgeving niet aanwezig.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart Externe veiligheid (bron: Atlas Leefomgeving)

4.2.3 Conclusie

Met inachtneming van de in deze paragraaf genoemde punten vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.3 Activiteiten en milieuzonering

4.3.1 Wettelijk kader

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Ook biedt deze zonering duidelijkheid waar bij de projectie van nieuwe milieugevoelige activiteiten rekening mee moet worden gehouden. Naast wonen zijn dat onder meer scholen, kinderdagverblijven en ziekenhuizen.

Het ruimtelijk spoor ging onder de Wet ruimtelijke ordening uit van vaste richtafstanden op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (uit 2009). Die richtafstanden gelden vanaf een bepaalde activiteit tot rustig woongebied en gemengd gebied. Hierbij wordt rustig woongebied meer beschermd dan gemengd gebied.

De nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering uit 2024 werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruikruimte per activiteit begrenzen, zonder een lijst van activiteiten.

4.3.2 Onderzoek

De nieuwe woonfunctie is geen milieubelastende activiteit als bedoeld in de Omgevingswet. In de directe omgeving van de projectgebied bevinden zich geen plaatsgebonden activiteiten die een beperking zijn op de beoogde ontwikkeling. Het projectgebied bevindt zich in een centrum gebied. Conform het geldende omgevingsplan zijn rondom het projectgebied uitsluitende bedrijven in categorie 1 toegestaan. Voor de naastgelegen winkels, zoals de opticien, sportwinkel en cadeauwinkel geldt in een gemengd gebied een richting afstand van 0 meter. Het is niet te verwachten dat deze activiteiten hinder zullen veroorzaken ten hoogte van het projectgebied. De winkels vormen derhalve geen belemmering voor de bouw van woningen binnen het projectgebied.

4.3.3 Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.4 Waterbelang

4.4.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden regels van provincie en het waterschap betrokken. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke

bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie. *Verplichte omgevingswaarden

- rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en 4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow)
- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van 1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en 2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow).
- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient een BOPA ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

4.4.2 Onderzoek

Er is door AERES Milieu een rapport opgesteld. Dit rapport is als bijlage 1 opgenomen bij deze BOPA. Hierna wordt ingegaan op de relevante onderdelen.

Huidige situatie

Gebied specifieke eigenschappen m.b.t. water

De projectlocatie ligt niet in een grondwaterberschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijzone. Verder is in de directe omgeving van het projectgebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Verharding

In de huidige situatie is het projectgebied gedeeltelijk verhard. Bij nieuwbouw is er vanuit de gemeente en het waterschap Aa en Maas een verplichting om bij nieuwe ontwikkelingen watercompensatie aan te leggen. Hierbij geldt een waterbergingsopgave van 60 mm per vierkante meter.

Afvalwater

Het projectgebied is aangesloten op het rondom aanwezige gemeentelijk rioolstelsel. Onder het zuidelijk gelegen Burgemeester Wijnenstraat liggen twee strengen infiltratieriool en een gemengd rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient op eigen terrein minimaal een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden.

Toekomstige situatie

Verharding

Het projectgebied aan de Burgemeester Wijnenstraat is in de huidige situatie gedeeltelijk verhard. Na realisatie van voorliggend projectvoornemen zal het toekomstig verhard oppervlak 1.137 m² bedragen. Hierbij geldt een waterbergingsopgave van 60 mm per vierkante meter. Dit komt neer op compensatie van $(1.137 \times 0,06 =) 68,22 \text{ m}^3$, zie figuur 4.2. In het rapport van AERES Milieu van 18 november 2025 is uitgegaan van een verhardingstoename van 1.006 m². Bij de nadere technische uitwerking van het bouwplan bleek dat het ging om een verhardingstoename van 1.137 m². In voorliggende BOPA is daarom een verhardingspercentage van 1.137 m² aangehouden.

Deze waterbergingsopgave kan worden opgelost door middel van het plaatsen van een groendak, halfverharde parkeerplaatsen en/of een ondergrondse hemelwatervoorziening. De keuze voor een voorziening is nader uitgewerkt in het definitieve bouwplan. De waterbergingsopgave van 68,22 m³ wordt opgelost door middel van een ondergrondse waterbergingsvoorziening. De ondergrondse waterbergingskrachten worden onder het toekomstig parkeerterrein en de rijbaan verwerkt. Hier is voldoende ruimte beschikbaar om de benodigde krachten met een bergend vermogen van 68,22 m³ in te passen, zie figuur 4.2.

beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregeletoen staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen. NB: In Asten gelden strengere regels voor luchtkwaliteit t.a.v. veehouderijen.

4.5.2 Onderzoek

In artikel 5.54 van het Bkl is opgenomen dat bij een project waarin maximaal 1.500 woningen worden toegevoegd, de genoemde maximale waarde van 1,2 niet zal worden overschreden. Aangezien binnen het projectgebied slechts 26 woningen worden toegevoegd, wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde eisen, zie figuur 4.2. De overige omgevingswaarden, zoals genoemd in afdeling 2.2.1 van het Bkl vormen geen belemmering voor het beoogde initiatief.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	138
Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2 NIBM-tool (bron: IPLO)

4.5.3 Conclusie

Het aspect kwaliteit van de buitenlucht vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.6 Geluid

4.6.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. 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. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

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 waar waarden gelden). In het bkl staan vergelijkbare regels. Bij een bopa waar geluidsregels relevant zijn, moeten deze in overeenstemming worden gebracht met het Bkl. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.6.2 Onderzoek

Er is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Gemeentewegen

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting vanwege gemeentewegen maximaal 60 dB is en overschrijdt daarmee de standaardwaarde van 53 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd.

Gecumuleerd

Bij een overschrijding van de standaardwaarde dient de gecumuleerde geluidbelasting op het geluidgevoelig gebouw te worden beoordeeld. In voorliggend project is er maar één geluidbronsoort, namelijk de gemeentewegen. De cumulatieve geluidbelasting is hierdoor gelijk aan de berekende waarde van de gemeentewegen. De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 60 dB.

Om een beoordeling van het gecumuleerd geluid te kunnen wordt gebruik gemaakt van de beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid. Binnen deze methode wordt de optredende geluidbelasting ingedeeld in verschillende classificaties. Ter plaatse van de achtergevel is sprake van de kwalificatie Goed. Voor de zijgevels kan worden uitgegaan van de kwalificatie Redelijk. De hoogste geluidbelasting treedt op de voorgevel op waarvoor een kwalificatie Matig geldt.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid is maximaal 60 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB. Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 60 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt daarmee maximaal $(60 - 33 =) 27$ dB.

Geluidbeleid gemeente Asten

De appartementen met de gevel direct aan de Burgemeester Wijnenstraat beschikken niet over een geluidluwe gevel. Ze ondervinden allemaal een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde. De geluidbelasting varieert op de voorgevel tussen 60 en 58 dB.

De woningen beschikken niet over een eigen buitenruimte. Gezien de beperkte omvang van het appartement is dat ook niet verplicht. Wel beschikken zij over een gemeenschappelijke buitenruimte aan de achterzijde. Daar is de geluidbelasting beneden de standaardwaarde.

Bij de meeste appartementen met de gevel aan de Burgemeester Wijnenstraat is bij de keuken, grenzend aan de corridor, een raam voorzien dat te openen is. Zo kan geluidluw worden gespuid. Bij het linker hoekappartement op de derde verdieping is in de zijgevel een Storaxrooster voorzien, uitgevoerd met een minimale damping van 1 dB, waarmee men aan deze zijde geluidluw kan spuien via het betreffende rooster. Met deze voorzieningen zijn alle appartementen voorzien van een geluidluwe gevel inclusief spuivoorziening.

Onderzoek geluidwering

Er is door K+ Adviesgroep een onderzoek naar de geluidwerende gevelmaatregelen uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 opgenomen. Uit het rapport blijkt dat het mogelijk is om te voorzien in de benodigde geluidwering om te komen tot een goed woonklimaat.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit als het akoestisch klimaat in de woning wordt gegarandeerd.

4.7 Bodem

4.7.1 Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)

Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.7.2 Onderzoek

Er is door AERES Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De rapportage hiervan is als bijlage 4 opgenomen.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de er in de boven- en ondergrond geen overschrijding is van de interventiewaarde. In de beide grondmengmonsters van de bovengrond (MM1 en MM2, dieptetraject 0,0 -0,5 m -mv.) zijn licht verhoogde concentraties aan zware metalen aangetroffen ($< 0,5 \times$ Interventiewaarde). Deze bovengrond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'industrie'. In het grondmengmonster van de ondergrond (MM3) zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. Indicatief voldoet deze grond aan bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met zink.

Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven aan asbestverontreiniging te verwachten.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek bodem kan worden gesteld dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwactiviteit binnen het projectgebied. De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Bal en het omgevingsplan van toepassing.

4.7.3 Conclusie

De aspecten bodem en grondwater vormen geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.8 Geur

4.8.1 Wettelijk kader

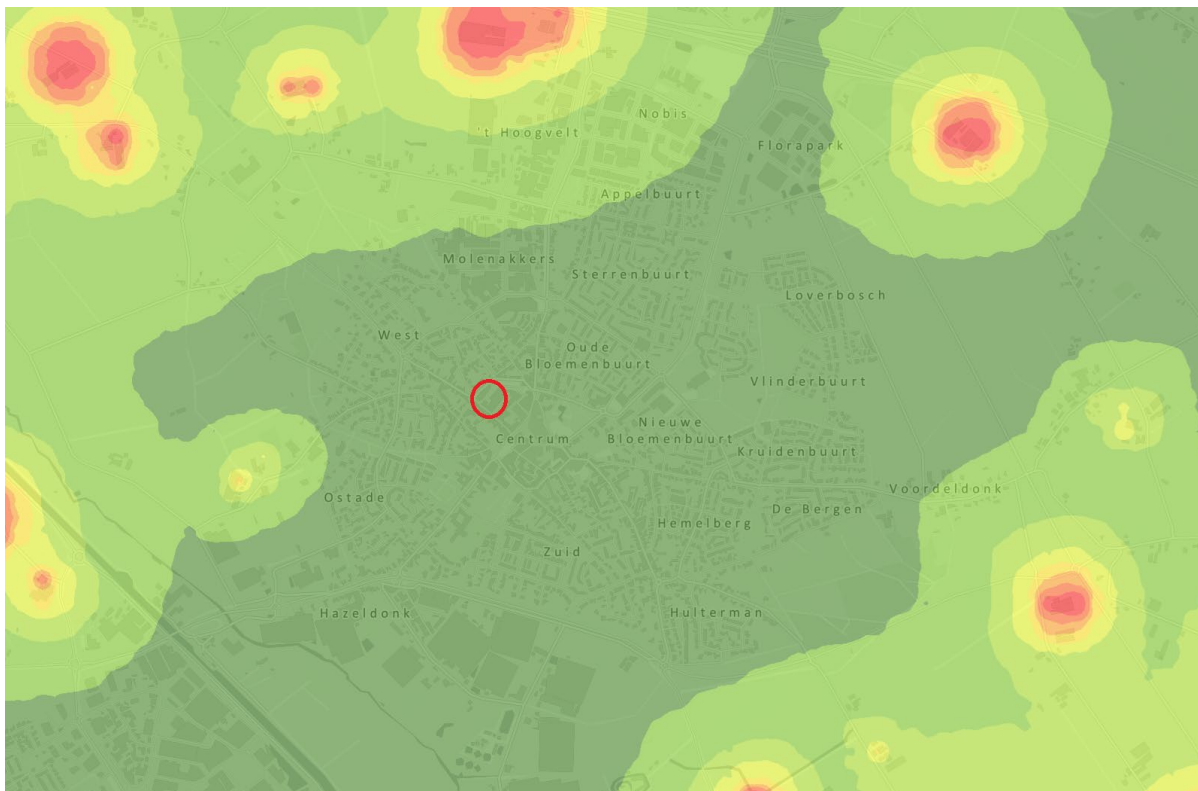
Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en voor het berijden van paarden en pony's in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

4.8.2 Onderzoek

De dichtstbijzijnde veehouderij met rundvee ligt op circa 0,7 km afstand. De achtergrond geurbelastingkaart toont een zeer goede kwaliteit van de buitenlucht. Omdat het projectgebied op meer dan 0,7 km afstand ligt van de dichtstbijzijnde veehouderij en er een zeer goede kwaliteit van de buitenlucht is, levert het project geen belemmeringen voor de veehouderijen op en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd. Nader onderzoek is daarom niet nodig.



Figuur 4.7 Uitsnede kaart achtergrond geurbelasting, projectgebied rood omlijnd (bron: atlas.odzob.nl)

4.8.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten. De archeologische waarden zijn doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst. De gemeente zal de komende tijd ook een cultuurhistorische waardenkaart opstellen.

4.9.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied komen geen monumenten voor. Ook is het projectgebied geen onderdeel van een stads- of dorpsgezicht, cultuurlandschappen of ander cultureel erfgoed. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op bestaande structuren.

Voor het bepalen van de cultuurhistorische waarde in de omgeving is gekeken naar de gegevens die staan in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (zie onder Cultuurhistorische waarden, kaartlaag IV), gegevens uit het omgevingsplan (beeldbepalende panden) en erfgoedlijst van gemeente en rijk.

Uit deze kaarten kan worden afgelezen dat;

- De Burg Wijnenstraat een historische structuur is;
- Tegenover het projectgebied enkele gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden staan.

Burg. Wijnenstraat

De historische structuur van de Burgemeester Wijnenstraat in Asten is nauw verbonden met het voormalige Molenstraat en de benoeming van de straat naar burgemeester Willem Wijnen. De straat heeft een gevarieerd straatbeeld, met 19e-eeuwse monumenten, een winkelhuis uit 1921 (voorheen Molenstraat 9) en andere panden die het straatbeeld bepalen.

Het projectvoornemen sluit aan bij de eigenschappen van het gebiedstype 'Lint', zoals benoemd in het beeldkwaliteitsplan Asten Centrum. Bij het beeldkwaliteitsplan Asten Centrum is een Supervisiecommissie opgetuigd. De ontwikkelaar is daarbij twee maal aangeschoven en de uitgewerkte plannen hebben de goedkeuring van de Supervisiecommissie gekregen.

Gemeentelijke monumenten/beeldbepalende panden

Aan de overzijde van het projectgebied zijn verschillende woningen aanwezig die aangewezen zijn als gemeentelijke monumenten (Burg. Wijnenstraat 25, 27, 29 en 31). De woningen zijn gelegen aan de overzijde van het projectgebied. De cultuurhistorische waarden van deze monumenten worden niet aangetast met de realisatie van 26 appartementen.

Archeologie

Het paraplubestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' voorziet in een gemeente-dekkende regeling voor archeologisch beleid. Het projectgebied is gelegen binnen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Vanwege de archeologische verwachting is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door AERES Milieu. Dit onderzoek is als bijlage 5 opgenomen bij deze BOPA. De belangrijkste bevindingen zijn hierna opgenomen.

Verkennd veldonderzoek

Op basis van het uitgevoerd verkennd veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in een groot deel van het projectgebied bestaat uit een restant van een podzolprofiel (BC-horizont). Hierdoor bestaat nog de kans dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (middelhoog voor (laat-)paleolithicum –mesolithicum) wordt bijgesteld naar laag omwille van het ontbreken van een E- en B-horizont. De middelhoge verwachting voor de periode neolithicum - nieuwe tijd blijft gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen ontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen deze vanaf 65 centimeter onder maaiveld aanwezig zijn. Op basis hiervan wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Proefsleuvenonderzoek

Voordat de bouw start zal het proefsleuvenonderzoek plaatsvinden en zal met bevoegd gezag afgestemd worden of er verdere maatregelen nodig zijn. Dit wordt als voorschrift bij de omgevingsvergunning opgenomen.

Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 blijft er te allen tijde een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen, moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.9.3 Conclusie

De aspecten cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw vormen geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.10.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 26 woningen waarmee er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Kwantitatief

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend. In de provincie Noord-Brabant ligt een gezamenlijke opgave om 130.600 woningen te bouwen. De regio Zuidoost-Brabant zet

zich in voor de bouw van 45.135 woningen in de periode tot en met 2030. In de periode 2022 tot 2024 zijn 340 woningen gerealiseerd in de gemeente Asten. De resterende woningbouwopgave vanuit de woondeal voor de gemeente Asten is 610 woningen (netto) in de periode 2025-2030.

Om deze woningbouwopgave te realiseren, is het noodzakelijk om te beschikken over voldoende harde plancapaciteit. 'Harde' woningbouwplannen betreffen plannen waarvan het bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk is.

Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen is het streven om twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar te laten zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal is de afspraak om bij nieuwe projecten (gemiddeld) minimaal 30% sociale huur te behalen. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente.

De nieuwe appartementen zullen voldoen aan de minimeis van 30% sociale huur. Gezien de druk op de woningmarkt en de afspraken in regionaal verband kan worden geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte bestaat aan de beoogde woningbouwontwikkeling.

Kwalitatief

Met het voorliggende plan worden 8 sociale huur appartementen en 18 appartementen in de middenhuur gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de prioriteiten die zijn gesteld in het gemeentelijke woonbeleid, waaronder het bouwen van extra woningen waarmee ook starters weer toegang krijgen tot de woningmarkt.

In het Programma Wonen 2024-2030 zijn verschillende doelen opgesteld

- Werken aan vitale en toekomstbestendige kernen: Asten, Heusden en Ommel zijn aantrekkelijke dorpen om in te wonen, met voldoende woningaanbod voor eigen inwoners én voor mensen van buitenaf die hier graag komen wonen. Door te werken aan aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod houdt de gemeente de voorzieningen op peil en wordt de kracht van de gemeenschap behouden.
- Bouwen met ambitie: Binnen de gemeente moeten voldoende woningen gebouwd worden om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van de lokale inwoners én om nieuwe inwoners naar Asten, Heusden en Ommel te trekken. Daarbij heeft de gemeente oog voor de eigenheid van de dorpen, waarmee gewerkt wordt aan vitale kernen. Binnen gemeente Asten worden tot en met 2026 500 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In de periode erna komen daar nog eens zeker 500 woningen bij.
- Prettig oud worden in de dorpen: Mensen kunnen prettig ouder worden in Asten, Heusden en Ommel. Zij kunnen een fijne oudere dag beleven in een passende woning met sociale contacten, in verbinding met de omgeving.
- Eerlijke kansen op de woningmarkt: Iedereen moet een huis kunnen vinden dat bij ze past in de dorpen. Jong en oud. De gemeente streeft naar eerlijke kansen op de woningmarkt in Asten, Heusden en Ommel. Voor de vitaliteit van dorpen is extra aandacht voor de woonkansen van jongeren en voor doorstroming.

De woningen geven een invulling aan de doelen uit het Programma Wonen 2024-2030. Aangezien er 26 betaalbare woningen worden gebouwd, wordt met het voorliggende plan voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

4.10.3 Conclusie

De omgevingsplanactiviteit voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Er dient getoetst te worden aan de richtlijnen ten aanzien van verkeer en parkeren in de nota parkeernormen en waar nodig de normen vanuit het CROW. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. De gemeente Asten heeft in haar visie aangegeven dat het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan van kracht blijft. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. De parkeernormen van de gemeente zijn opgenomen in de Nota parkeernormen.

Geactualiseerde mobiliteitsvisie 2025

De Mobiliteitsvisie 2025 van de gemeente Asten is een update van het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) dat in 2016 werd vastgesteld. In dit document wordt aandacht besteed aan verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid, waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat. Het beschreven STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteitsdiensten en Privéauto) staat centraal in de aanpak en stimuleert actieve vervoerswijzen zoals wandelen en fietsen. Belangrijke modules zijn opgenomen, zoals die voor voetgangers, fiets, openbaar vervoer en verkeersveiligheid. Het document benadrukt ook de noodzaak van regionale samenwerking om infrastructuurprojecten en mobiliteitstransities effectiever aan te pakken. Essays moeten bijdragen aan een veilige, duurzame en inclusieve samenleving waarin iedereen toegang heeft tot mobiliteit.

Op het onderdeel parkeren is er behoefte aan een actualisatie van het beleid en de parkeernormen. Het nieuwe beleid moet aansluiten op de meest actuele CROW-richtlijnen en er moet meer ruimte zijn voor maatwerk om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

De ontwikkeling heeft gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect hiervan is. Daarnaast dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Het project mag geen onaanvaardbare gevolgen hebben.

4.11.2 Onderzoek

De ontwikkeling heeft gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect hiervan is. Op 5 mei 2026 is door Exante onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Dit onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

Daarnaast dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Het plan mag geen onaanvaardbare gevolgen hebben.

Verkeer

Door de ontwikkeling rijdt er in de toekomst meer verkeer. De Nota Parkeernormen 2026 van de gemeente Asten geeft geen specifieke cijfers voor verkeersgeneratie. In dit geval gaan we uit van de meest recente kencijfers, CROW-publicatie 744. In deze kencijfers wordt rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad en ligging van het project in de gemeente. Qua systematiek wordt aangesloten bij de Nota Parkeernormen 2026 en wordt het gemiddelde van de bandbreedte van de verkeersgeneratie genomen. Voor het projectgebied zijn de normen voor de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' van toepassing in de zone 'Centrum'.

Het project bestaat uit 8 sociale huurappartementen en 18 appartementen in de middenhuur. In totaal genereren de woningen 96 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Per

woning betekent dit een verkeersaantrekkende werking van 3,7 motorvoertuigen per etmaal.

In de huidige situatie bestaat het gebied uit drie vrijstaande woningen. De verkeersgeneratie van deze woningen samen is 24 motorvoertuig bewegingen per etmaal.

Om het verkeersaandeel van de ontwikkeling te bepalen is de volgende berekening nodig. De toekomstige verkeersgeneratie = de nieuwe verkeersgeneratie minus de huidige verkeersgeneratie. Dit betekent dat de ontwikkeling een toekomstige verkeersgeneratie $96 - 24 = 72$ verkeersbewegingen kent. Deze toename wordt naar verwachting voor 55% in noordelijke richting en voor 45% in zuidelijke richting afgewikkeld.

Gelet op de bestaande verkeersintensiteiten op de omliggende wegen, is deze toename verwaarloosbaar. De capaciteit van het wegennet biedt voldoende ruimte om deze extra verkeersbelasting op te vangen. Er is geen sprake van knelpunten of overschrijding van normen voor verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid of leefbaarheid.

Parkeren

De gemeente Asten toetst nieuwe initiatieven aan de concept 'Nota Parkeernormen 2026' van de gemeente Asten. Voorliggend project maakt 8 appartementen mogelijk in de categorie sociale huur appartement < 75 m². En 18 appartementen in de middenhuur. Het projectgebied ligt in de zone 'Centrum' in een 'matig stedelijk gebied'. De herontwikkeling voorziet in 20 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarvan liggen 17 parkeervakken achter de woningen op eigen terrein. Aanvullend zijn 3 langsparkeervakken ingetekend aan de voorzijde van de ontwikkeling. Deze 3 parkeervakken liggen in de openbare ruimte.

Voor de huurappartementen in de sociale huur sector geldt een parkeernorm van 0,4, inclusief bezoekers parkeren. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van $(0,4 \times 8 =) 3,2$ parkeerplaats

Voor de huurappartementen in de middenhuur geldt een parkeernorm van 0,7, inclusief bezoekers parkeren. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van $(0,7 \times 18 =) 12,6$ parkeerplaats. Tezamen zijn dit 15,8 parkeerplaatsen, afgerond 16 parkeerplaatsen voor de appartementen. Binnen het projectgebied worden aan de noordzijde 17 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Aan de Burgemeester Wijnenstraat worden 3 parkeerplaatsen toegevoegd. Door de realisatie van in totaal 20 parkeerplaatsen wordt voorzien in de parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers van 16 parkeerplaatsen.

De ontwikkeling voldoet aan de Nota Parkeernormen 2026 van de gemeente Asten. Op basis van de berekende parkeervraag zijn in totaal 16 parkeerplaatsen vereist (zonder dubbelgebruik). De ontwikkeling zorgt voor 20 extra parkeerplaatsen verdeeld op eigen terrein en in de openbare ruimte. Hiermee voldoet de ontwikkeling ruimschoots aan de parkeervraag.

4.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.12 Bescherming van de gezondheid

4.12.1 Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, kwaliteit van de buitenlucht en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd.

Daarnaast kunnen ook de volgende aspecten van invloed zijn op een gezonde leefomgeving: nabijheid van veehouderijen, boom- en fruitteelt, hoogspanningsverbindingen en trillinghinder. Het aspect trillingen is niet aan de orde omdat het projectgebied niet binnen het invloedsgebied van spoorlijnen ligt.

4.12.2 Onderzoek

De aspecten geluid, geur, kwaliteit van de buitenlucht en bodem zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd. Daarnaast wordt met de realisatie van woningbouw de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig beïnvloed. Op de locatie kunnen na herontwikkeling geen milieubelastende activiteiten worden uitgevoerd.

Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Voor de beoordeling kan de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0" worden gebruikt. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen reikt. Er bevinden zich geen intensieve veehouderijen binnen een straal van 600 meter vanaf het projectgebied.

Geitenhouderijen

In een straal van 2 km rondom geitenhouderijen bestaat een verhoogde kans op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet worden beoordeeld of er een effect is op de gezondheid. Er bevinden zich geen geitenhouderijen binnen een straal van 2 km vanaf het projectgebied.

Spuitzones en hoogspanningsverbindingen

In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen spuitzones en hoogspanningsverbindingen aanwezig.

4.12.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.13 Natuur

4.13.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten

(waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significant gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.13.2 Onderzoek

Door M&A Omgeving BV is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is opgenomen als bijlage 7. Daarbij is door NOx advies een memo stikstof opgesteld. De rapportage van deze memo is opgenomen als bijlage 8. De belangrijkste bevindingen zijn hierna opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied 'Stabrechtse Heide en Beuven', gelegen op circa 8,5 km van het projectgebied, is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Op circa 0,7 km van het projectgebied bevindt zich het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gelet op de afstand en de aard van de werkzaamheden worden geen nadelige effecten verwacht op het NNN.

Met behulp van het rekenprogramma Aerius Calculator is de stikstofdepositiebijdrage vanwege de bouw- en gebruiksfase berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het project relevante Natura 2000-gebieden.

De voor stikstofdepositie mogelijk relevante bronnen ten gevolge van gebruik in de toekomstige situatie betreffen de verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers en de stikstofemissies ten gevolge van stookinstallaties. Gedurende zullen de aanlegfase emissies plaatsvinden door mobiele werktuigen en bouwverkeer.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt.

Soortenbescherming

Op basis van de ecologische quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

Vleermuizen

Binnen het projectgebied zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. De gebouwen zijn hermetisch gesloten voor vleermuizen. Binnen de bebouwing zijn eveneens geen verblijfplaatsen aangetroffen. In het projectgebied zijn geen geschikte bomen aanwezig waar boombewonende vleermuizen een verblijfplaats kunnen hebben.

Met de voorgenomen ontwikkeling is het niet uit te sluiten dat er vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn van de te slopen bebouwing binnen het projectgebied. Daarbij kunnen tijdens de sloopwerkzaamheden aanwezige vleermuizen verstoord worden.

Broedvogels

Tijdens het veldonderzoek zijn geen verblijfplaatsen en nesten van jaarrond beschermde soorten aangetroffen. De bebouwing is goed afgesloten waardoor broedvogels niet naar binnen kunnen. Het projectgebied is onderzocht op eventuele nesten en verblijfplaatsen. Deze zijn niet aangetroffen.

Overige soorten

Voor de overige soorten geldt dat er geen negatieve effecten worden verwacht. Wat betreft algemene broedvogels kunnen overtredingen voorkomen worden door bij het bouwrijp maken van de locatie rekening te houden met het broedseizoen (globaal maart t/m half augustus).

Verder blijft de algemene zorgplicht ten allen tijden van kracht.

4.13.3 Conclusie

Significant negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen op basis van de uitgevoerde berekeningen worden uitgesloten. Een vergunningplicht Natura 2000 activiteit is niet aan de orde.

De aspecten soorten- als gebiedsbescherming vormen geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.14 Bezinning

4.14.1 Wettelijk kader

Naast geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald zoals bezinning. Bij een

bezonningsstudie wordt de bestaande (maximaal toegestane planologische situatie) vergeleken met de nieuwe situatie (maximaal toegestane planologische situatie). Er wordt dan nagegaan of de bebouwing effect heeft op de bezonning van de bestaande bouw en of er bij de nieuwbouw sprake is van voldoende zon om te kunnen spreken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving.

Om te bepalen of er voldoende zon in een gebouw/woning aanwezig is wordt de 'lichte' TNO-norm wordt vaak als richtlijn gehanteerd. Er zijn in Nederland geen wettelijke eisen gesteld aan de hoeveelheid zon dat op of in een gebouw minimaal dient toe te treden. Voor woningen is daarom door TNO een richtlijn opgesteld. Sommige gemeenten hebben in aanvulling op deze TNO-richtlijn een eigen richtlijn opgesteld, in Asten is dit niet het geval. De TNO-norm 'Licht' is in Nederland de meest gangbare bezonningsnorm.

Voor de TNO-norm geldt de woonkamer als de maatgevende ruimte. De minimale eis van 2 mogelijke bezonningsuren geldt voor de ruimte als geheel, bezonning kan dus mogelijk zijn via meerdere raamopeningen, zowel aan de voor- als achterzijde van een woning. De gemeente Asten hanteert geen specifieke bezonningsnorm, voor de volledigheid wordt daarom vaak getoetst op de TNO-norm.

4.14.2 Onderzoek

Voor de plansituatie is in het kader van de omgevingsdialog een bezonningsstudie uitgevoerd door Beusen architecten. Dit onderzoek is als Bijlage 9, 10 en 16 opgenomen bij de BOPA. In de bezonningsstudie is de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie in de periode van maart tot en met september. Uit het onderzoek blijkt dat het plan voldoet aan de lichte TNO-norm. Hierbij is de conclusie dat na de realisatie van de nieuwe bebouwing er sprake is van voldoende zon en wordt gesproken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving binnen een stedelijke omgeving. Het planvoornemen vormt gezien voorgaande geen belemmering voor de bezonning van naastgelegen gebouwen.

4.14.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. 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.

Het bevoegd gezag neemt een besluit over het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hiervoor dient de aanvraag in ieder geval gepaard te gaan van een beschrijving van:

- a. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - 1. de fysieke kenmerken van het gehele project;

2. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn
- b. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
- c. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is:
 1. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 2. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 3. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.15.2 Onderzoek

Het bouwen van 26 woningen kan gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit in kolom 3 (zonder voorwaarden). In beginsel betekent dat dat er een mer-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Er is sprake van een herstructurering locatie, waarbij een bestaand gebouw wordt gesloopt en een nieuw gebouw wordt opgericht. Gelet op de ligging van het perceel en de schaal en omvang van het initiatief is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

De fysieke kenmerken en locatie van het project staan beschreven in hoofdstuk 2, de mogelijke milieueffecten van het project in hoofdstuk 4. De quickscan natuurwetgeving bevat een uitgebreide toelichting op de afstand tot en het effect op kwetsbare gebieden. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op de resultaten van dit natuurwaarden onderzoek.

4.15.3 Conclusie

Uit voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aanzienlijke nadelige milieueffecten zijn daarmee uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Dit kostenverhaal geldt voor kostenverhaalsplichtige activiteiten, waaronder bouwactiviteiten. Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten worden verhaald, is de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren. De initiatiefnemer en de gemeente zullen hiervoor een anterieure overeenkomst afsluiten.

Programma kostenverhaal stedelijke ontwikkeling

Doel van dit programma is om initiatiefnemers vooraf duidelijkheid te geven op welke wijze de bijdrage als bedoeld in artikel 13.22 lid 1 van de Omgevingswet bepaald wordt en in welke gevallen deze bijdrage verhaald wordt. In dit programma worden de kaders en de werkwijze vastgelegd. Dit programma geldt naast de Nota Grondbeleid 2023-2026 waarin onder meer de kaders voor het wettelijk verplicht kostenverhaal zijn opgenomen.

In de anterieure overeenkomst kunnen ook financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied worden gevraagd. Deze bijdrage komt naast het verplichte kostenverhaal (exploitatiebijdrage).

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

In september 2023 is door de gemeente Asten het 'Beleidskader participatie' opgesteld. Dit beleidskader is bedoeld om eenduidig vast te leggen wat er van wie verwacht mag worden bij het organiseren van participatie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleine, middelgrote of grote initiatieven:

Kleine initiatieven

Initiatieven met een geringe (ruimtelijke en/of maatschappelijke) impact. Voorbeelden: Het realiseren van een tuinhuis, het plaatsen van een schutting of dakkapel, het oprichten van een carport of overkapping, de aanleg/verbreding van een oprit of de komst van een aan huis gebonden bedrijf.

Middelgrote initiatieven

Initiatieven met een gemiddelde (ruimtelijke en/of maatschappelijke) impact. Voorbeelden: Het bouwen van een woning of klein/middelgroot bedrijf, het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een andere functie (bijvoorbeeld naar wonen) of een functiewijziging op uw perceel.

Grote initiatieven

Initiatieven met een grote (ruimtelijke en/of maatschappelijke) impact. Voorbeelden: De bouw van meerdere woningen of appartementen, de bouw van groot bedrijf, een herbestemming van een perceel of gebouw, het realiseren van mogelijk overlast gevende functies zoals horeca of recreatieve ontwikkelingen, plannen voor een bedrijf met mogelijke milieuhinder of plannen met mogelijke verkeer aantrekkende ontwikkelingen.

Toets

Voorliggend project wordt gezien als een groot initiatief vanwege de bouw van 26 appartementen welke een impact zullen hebben op de fysieke leefomgeving wat betreft verkeer, geluid, privacy e.d.

Eerste participatie

Op 27 maart 2025 is er een omgevingsdialoog gehouden in het kader van de ontwikkeling aan de Burgemeester Wijnenstraat. Middels een informatiebijeenkomst worden de omwonenden op de hoogte gebracht van het projectvoornemen. De omgevingsdialoog is gehouden in Het Wapen van Asten, Burgmeester Wijnenstraat 19. Het verslag behorende bij de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 11 bij deze BOPA.

Tweede participatie

Op 7 oktober 2025 is er een 2^e omgevingsdialoog gehouden. De opdrachtgever heeft tijdens de omgevingsdialoog afgesproken om bij twee adressen aan de Langstraat langs te gaan om de bezwaren ter plaatse te bekijken. Aan deze afspraak is op 11 oktober gehoor gegeven. Het verslag behorende bij de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 12 bij deze BOPA.

5.2.2 Advies en instemming

Een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA hoeft in specifieke gevallen aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. Er is sprake van een dergelijk geval indien deze is benoemd in bijlage I van het besluit 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder Omgevingswet gemeente Asten 2025'.

Voorliggend project voegt meer dan 5 woningen toe (categorie 1.1 van bijlage behorende bij het besluit raadsadviesrecht) en is hoger dan 12 meter (categorie 8.1 van bijlage behorende bij het besluit raadsadviesrecht). Om deze redenen geldt hier het adviesrecht van de gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een BOPA wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl)

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde omgevingsplanactiviteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de beoogde activiteiten) nader onderzocht en afgewogen (zie voorgaande hoofdstukken).

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling de Burgemeester Wijnenstraat in Asten worden 26 appartementen gerealiseerd. Er is voldoende vraag naar het type woningen dat wordt gebouwd en het project heeft geen negatieve gevolgen voor het milieu. Ook de bouwhoogte van de toekomstige bebouwing is passend in de directe omgeving. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties