Format Motivering

Gemeente Asten

Wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Grens wijzigingsbesluit 3
1.3 Leeswijzer 3
Hoofdstuk 2 Wijziging omgevingsplan 4
2.1 Beschrijving huidige situatie 4
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 4
2.3 Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan 8
Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid 10
3.1 Instructieregels Rijk 10
3.2 Instructieregels provincie 10
3.3 Waterschapsverordening 12
3.4 Gemeentelijke regelgeving 12
Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving 17
4.1 Inleiding 17
4.2 Omgevingsveiligheid 17
4.3 Waterbelang 18
4.4 Luchtkwaliteit 18
4.5 Geluid 19
4.6 Trillingen 23
4.7 Bodem 23
4.8 Bedrijf en milieuzonering en Geur 25
4.9 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 26
4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking 28
4.11 Verkeer en parkeren 29
4.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen 30
4.13 Duurzaamheid en gezondheid 31
4.14 Natuur 32
4.15 Ontplofbare oorlogsresten 33
4.16 M.e.r.-beoordeling 33
Hoofdstuk 5 Hoofdstuk Uitvoerbaarheid 34
5.1 Economische uitvoerbaarheid 34
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34

Motivering Deel I

Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

In november 2020 heeft de dorpsraad een dorpsvisie opgesteld met de ambitie om het aantal inwoners van Ommel te vergroten tot meer dan 1.000 inwoners. Om deze ambitie waar te maken is naar aanleiding van de visie verschillende locaties onderzocht om het dorp Ommel verder uit te breiden. Hiervoor is een masterplan opgesteld met daarin een verkenning van de locaties. Hieruit blijkt dat de locatie Hogeweg ten noorden van het dorp Ommel de meest geschikte plek is om het dorp uit te breiden. Met dit plan speelt de gemeente in op de dorpsvisie, voor uitbreiding van het dorp voor behoud van voorzieningen en de algemene behoefte aan woningen voor het dorp en de regio. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor 159 nieuwbouwwoningen en dient nu een procedure voor omgevingsplanwijziging te worden doorlopen. Deze omgevingsplanwijziging (hierna planwijziging) heeft betrekking op het te ontwikkelen woongebied Hogeweg en de ontwikkeling van 1 woning aan de Kloosterweg 38.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het dorp Ommel, aan het historische lint de Kloosterstraat (perceelnummers: M486, M488, M644, M643, M959, M1402 en M2451). Ten noorden van deze locatie ligt de provinciale weg N279 en in de hoek van het plan het grondbedrijf Kusters en. Ten zuiden liggen de woningen binnen de bebouwde kom van het dorp Ommel.



Figuur 1. Omgeving projectgebied (rood omlijnt) (Streetsmart, 2025)

1.3 Leeswijzer

Voorliggende motivering van de planwijziging bestaat uit 5 hoofdstukken. In hoofdstuk 2, "Wijziging omgevingsplan", worden de huidige en beoogde situatie beschreven en wordt uitgelegd hoe deze worden verwerkt in het omgevingsplan. In hoofdstuk 3 worden de relevante regelgeving en het bijbehorende beleid toegelicht. Het relevante beleid op rijks, provinciaal, waterschaps en gemeentelijk niveau wordt in dit hoofdstuk getoetst. In hoofdstuk 4 worden de effecten op de fysieke leefomgeving uitgewerkt. Elk onderwerp wordt beoordeeld en wordt geconcludeerd of het voldoet aan de gestelde eisen. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid komen in dit hoofdstuk aan bod.

Hoofdstuk 2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarische grond voor akkerbouw. Het gebied is onbebouwd, er staan geen bouwwerken of bomen en zijn er geen waterpartijen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied liggen zowel naar oost als west toegangswegen voor tractoren naar de achterliggende akkervelden.



Figuur 2. Locatie foto (bron Wissing b.v.)

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 160 woningen in een nieuwe woonbuurt die aansluit op de ruimtelijke structuur van Ommel. De ambitie voor Hogeweg in Ommel is het realiseren van een woongebied voor diverse doelgroepen (starters, jonge gezinnen en senioren). Een nieuwe buurt binnen een landschappelijke structuur die de bestaande en historische waarden van het gebied versterkt. Zo ontstaat een aantrekkelijke nieuw stukje Ommel: een duurzaam gebied dat sterk verbonden is met het dorp.

2.2.1 Masterplan en lagenbenadering

Voor de toekomstige uitbreiding van Ommel zijn 3 gebieden onderzocht en in beeld gebracht in het Masterplan Uitbreiding Ommel (vastgesteld op 28 januari 2025). Het gaat om locaties ten noorden rondom de Kloosterstraat, ten noordwesten en ten noordoosten van Ommel. De uitbreiding zal gefaseerd plaatsvinden. Het Masterplan zorgt ervoor dat de verschillende fases samen een stedenbouwkundig geheel vormen en biedt inzicht in de mogelijke ontwikkelingsrichtingen. De uitbreiding van Ommel moeten ervoor zorgen dat Ommel een aantrekkelijk dorp blijft om in te wonen en zorgt ervoor dat de bestaande voorzieningen behouden kunnen blijven. De percelen ten noorden, rondom de Kloosterstraat, vormen de eerste fase van het Masterplan (6,1 HA) en is uitgewerkt in dit planvoornemen.
Voor het Masterplan is een analyse, SWOT. Lagenbenadering uitgevoerd en op basis daarvan de visie gemaakt, met grote aandacht voor de verweving met de rest van het dorp en de meerwaarde die deze ontwikkelingen voor het dorp kunnen hebben. Het Masterplan is opgenomen als bijlage 1.

Lagenbenadering

In de lagenbenadering zijn de ondergrond, netwerken en occupatie geanalyseerd.

De **ondergrond** bestaat uit bodem, hoogteverschillen en natuur en ecologie, waarin de volgende bevindingen zijn meegenomen in de planontwikkeling Hogeweg.
Bodem:
- De locatie bestaat uit zandgronden die goed waterdoorlatend zijn;
- Ten zuiden van Ommel bevinden zich vlakke lemige gronden, maar dit is op grote afstand van het planvoornemen.

Hoogteverschillen:
- Ten westen van de locatie is een bolle akker gelegen;
- In de noordwestelijke hoek van het planvoornemen is er een laagte;
- De N279 is gelegen op een verhoogd dijklichaam;
- Het oude dorp Ommel is ontwikkeld op hoge droge gronden.

Natuur en ecologie:
- De 250 meter zone rondom het Natuur Netwerk Brabant ligt over het westelijk deel van het planvoornemen;
- Er is een bestaande verbindende groenstructuur langs de N279 aanwezig;
- Langs de Kloosterstraat staat een tweezijdige bomenrij door het dorp Ommel en ook langs het planvoornemen;
- Aan de andere kant van de N279 ligt een deel Natuur Netwerk Brabant zonder zone en een verbinding ‘Peel en Beekdalen’.

De **netwerken** bestaan uit wandelroutes, verkeer en water en persleiding, waarin de volgende bevindingen zijn meegenomen in de planontwikkeling Hogeweg.
Wandelroutes:
- Ten westen van het planvoornemen ligt een historische route die nu als struinroute fungeert;
- Langs de N279 ligt een struinpad;
- Deze struinroutes zijn onderdeel van het Ommels Ommetje en sluiten aan op het grotere recreatieve netwerk rondom Ommel en richting Asten.

Verkeer:
- Planvoornemen ligt nabij N279, maar heeft geen directe toerit;
- Planvoornemen ligt nabij A67, benaderbaar via noord (Deurnseweg) of zuid (Nobisweg);
- De Kloosterstraat is het historische lint richting Asten;
- In Ommel daarnaast weinig doorgaande routes, Beekstraat en Kranenvenweg routes richting het westen.

Water en persleiding:
- Afwatering moet richting het noorden (bestaande afwatering richting het zuiden is vol);
- Laagte gebruiken voor waterberging;
- Persleiding op de rand van het plangebied behouden en rekening houden met planinrichting (bebouwing en kabels en leidingen).

De **occupatie** bestaat uit cultuurhistorie, historische groei, hindercirkels en functies, waarin de volgende bevindingen zijn meegenomen in de planontwikkeling Hogeweg.

Cultuurhistorie:
- Ten westen van het planvoornemen ligt een historische route;
- In het plangebied zijn meerdere archeologische vindplaatsen aangetroffen;
- Ten westen van de locatie is een bolle akker gelegen;
- Ten zuiden van de oostelijke locatie is aan de Kloosterstraat de voormalige noodkerk gelegen;
- Ommel staat bekend om zijn voormalige klooster centraal in het dorp en de processies hier naartoe.

Historische groei:
- Dorpskern is in 1850 ontstaan;
- Het centrum is gegroeid tot 1900;
- Tot 1950 heeft ontwikkeling vooral rondom de linten plaatsgevonden;
- Na 1950 zijn enkele woonbuurten aan het dorp toegevoegd;
- In de omgevingsvisie is het planvoornemen aangewezen als ‘Nieuw dorps wonen’ en ‘Nieuw landschappelijk wonen’.

Hindercirkels:
- Rondom Ommel zijn meerdere geurcirkels van veehouderijen aanwezig;
- Op het planvoornemen zijn deze geurcirkels beperkt;
- Op Kloosterstraat 35 is een wegenbouwbedrijf gevestigd met een indicatieve hindercontour van 30-50 meter;
- De N279 legt een geluidscontour over het plangebied;
- De nabijheid van de A67 moet in ogenschouw worden genomen.

Functies:
- De groei van Ommel is gewenst voor het behoud van de maatschappelijke voorzieningen:
  - Sportvelden
  - Gemeenschapshuis
  - School
  - Kerk en processiepark
- Daarnaast zijn er enkele dorpsfuncties/historische functies aanwezig:
  - Dorpsplein met café
  - Begraafplaats
  - Noodkerk
- Aan de rand van Ommel liggen meerdere bedrijven:
  - Veehouderijen
  - Wegenbouwbedrijf
  - Constructiebedrijf
  - Meubel- en woonwinkel
  - Verhuurbedrijf bouwmachines
- Ten westen van Ommel is een recreatiegebied gelegen.

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Hogeweg is een logische aanhechting van het bestaande dorp met een landschappelijke inbedding en aanhechting naar de omgeving, zowel met een groenblauw raamwerk en met langzaam verkeerroutes. De ontwikkeling vindt plaats rondom het historische lint, de Kloosterstraat. De continuering van lintbebouwing zorgt voor een waardige entree vanuit het noorden. Een nieuwe kruising ontsluit de 2 plandelen.

Een groene doorlopende structuur verbindt de plandelen ten oosten en westen van de Kloosterstraat en zorgt voor een directe en zichtrelatie met het omliggende landschap. Deze groene structuur vormt de ruggengraat van het plan. Vanuit de groene randen zorgen de groene verbindingen naar binnen voor een aantrekkelijk groen woongebied, waar ook ruimte is voor de benodigde waterberging. In beide plandelen is er een centrale Brink waar omheen gewoond wordt en ruimte is voor spelen en ontmoeting. De westelijke rand richting het landschap is transparant als nieuwe groene dorpsrand en rekening houdend met de bolle akker ten westen van het plangebied.

De noordelijke rand van het plangebied wordt groen ingericht gecombineerd met een geluidwerende voorziening (geluidscherm) en geluidwerende bebouwing. De noordwestelijke hoek ligt lager en wordt ingezet voor waterberging.

2.2.3 Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van Hogeweg Ommel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is bijgesloten als bijlage 2.

De beeldkwaliteit voor het plan Hogeweg is geïnspireerd op de bestaande identiteit van het dorp Ommel. Het dorp heeft in basis een sobere uitstraling, maar kent ook enkele verbijzonderingen in straten en gebouwen. Binnen het plangebied Hogeweg wordt deze balans ook toegepast, als basis (groen gekleurd *in figuur 3*) sluit de beeldkwaliteit aan op de huidige sfeer en uitstraling van het dorp. Daarnaast kent het plan plandelen met een verbijzondering zoals: (*zie figuur 3*)
- Kloosterstraat (blauw)
- De twee brinken (geel)
- Het nieuwe klooster (oranje)



Figuur 3. Deelgebieden Hogeweg in beeldkwaliteitsplan (bron Wissing b.v.)

Kloosterstraat

De Kloosterstraat is onderdeel van het historische lint van Ommel, waarbij in de woningen langs deze straat meer variatie en detail is toegepast. Deze beeldkwaliteit wordt doorgezet in de nieuwbouw aan de Kloosterstraat.

De twee Brinken

De brinken zijn de plek waar bewoners samenkomen: een centrale plek in de buurt. In het plan zijn twee brinken opgenomen, ieder met hun een eigen uitstraling. De woningen die aan deze brinken staan omarmen deze plek en vormen per brink een ensemble.

Het nieuwe klooster

Het nieuwe klooster vormt het nieuwe gezicht van het dorp (vanaf de N279 en de bolle akker). Het voormalige Mariaklooster en kapel waren een bedevaartsoord en daarmee belangrijk voor de identiteit en ontwikkeling van Ommel. Het karakter van een klooster vormt de referentie voor deze nieuwe bebouwing (het is geen letterlijke kopie). Een groot deel van deze bebouwing heeft een geluidwerende functie, met ‘dove gevels’ aan de zijde van de N279 en verbindende geveldelen, dit vraagt in de uitwerking extra aandacht om toch het gewenste beeld te realiseren, maar biedt juist ook de mogelijkheid om de maat en schaal van een klooster te realiseren.

Geluidwerende voorziening

Naast de geluidwerende bebouwing wordt er aan de noordzijde en achter de woonwagenstandplaatsen een geluidwering gerealiseerd in de vorm van een groen scherm. In paragraaf 4.5 is de berekening van de geluidsbelasting toegelicht en daarbij is uitgegaan van een scherm van 8 meter hoog aan de noordzijde, aflopend naar een scherm van 6 meter achter de woonwagens. In de verdere planuitwerking moet de exacte positie van het geluidscherm en de hoogte verder worden uitgewerkt in combinatie met de inrichting van de groenstroken rondom Kloosterstraat 35, de bestaande bomen en met voldoende ruimte voor onderhoud.

2.2.4 Woningtypes

Binnen het dorp komen, op enkele rijwoningen na, voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen voor. Het planvoornemen vergroot de variatie in woningtypen binnen het dorp. Hiermee worden andere doelgroepen bedient, zoals ouderen en jongeren en wordt doorstroming op gang gebracht. Ook wordt er ruimte geboden aan gezinnen om instroom van nieuwe inwoners mogelijk te maken, voor het behoud van de voorzieningen in het dorp, conform de dorpsvisie.

De rug-aan-rugwoningen en beneden-bovenwoningen richten zich op starters die op zoek zijn naar hun eerste woning. Voor senioren bieden de benedenwoningen en levensloopbestendige woningen een mogelijkheid om te verhuizen naar een passende woning binnen het dorp.
Ook worden er veel betaalbare woningen gerealiseerd voor woningzoekenden uit Asten of de regio, die op zoek zijn naar een betaalbare woning.

Er wordt voorzien in zowel koop- als huurwoningen binnen het sociale, betaalbare en dure segment. In totaal worden 159 woningen gerealiseerd, verdeeld over de volgende categorieën:

- 57 woningen in het dure segment: patiowoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en bredere rijwoningen;
- 65 woningen in het betaalbare segment: rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en beneden-bovenwoningen;
- 37 woningen in het sociale segment: woonwagenstandplaatsen, levensloopbestendige woningen en compacte rijwoningen.

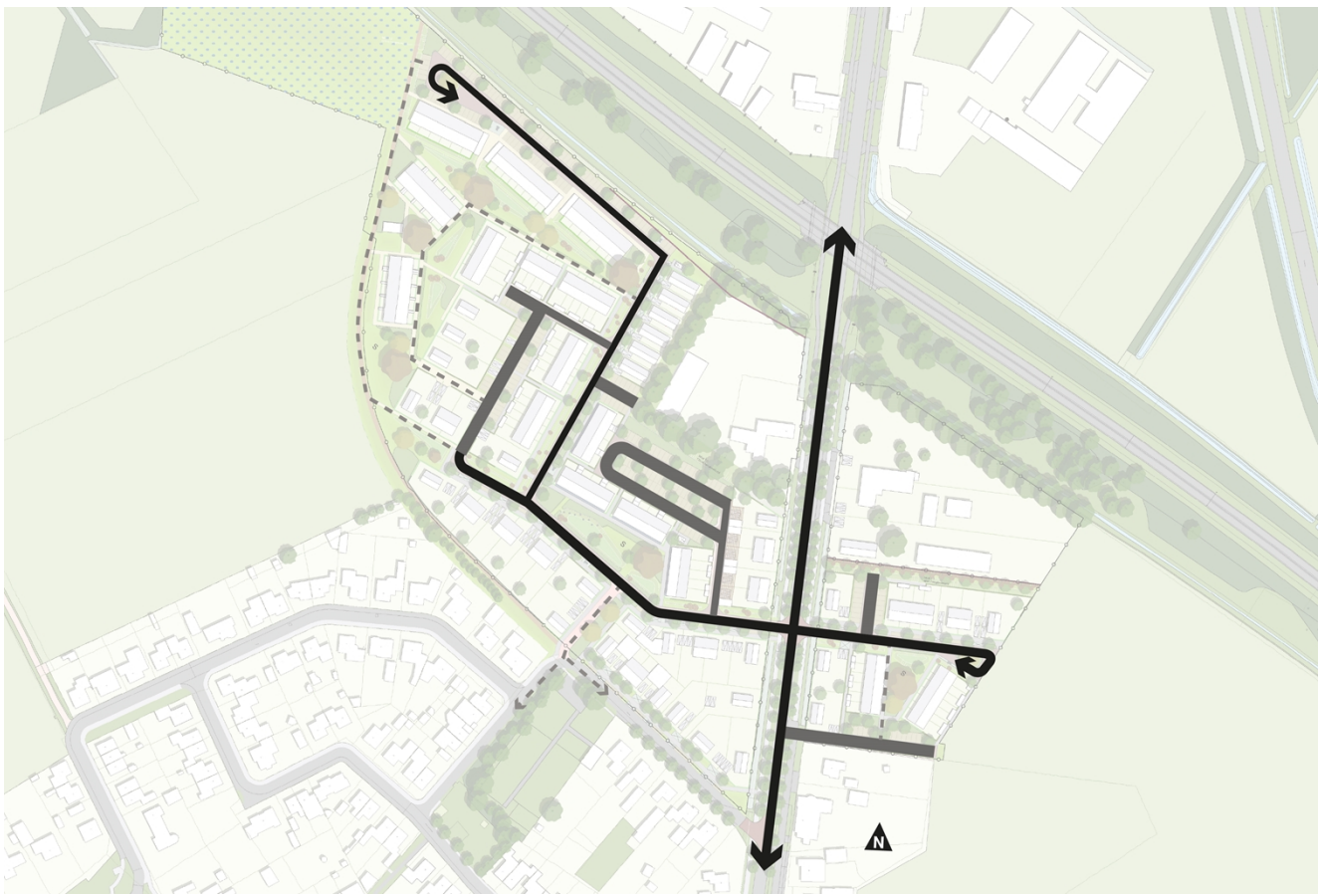
Categorieën		programma		plan			Oppervlak			Oppervlak dakvlak		Oppervlak tuin
		Beuk	Kavel	Aantal			m²			m²		
			norm (m²)	wo	app	percentage subtotaal totaal	totaal	kavel	saldo	Woning	Berging / garage	saldo
cat	Sociaal											
16	L - Sociale huurwoning - Rijwoning gezinswoning (Huur, sociaal)	4.80	100	15		45%	1,566	104	4	726	90	750
17	M - Sociale huurwoning - Rijwoning levensloopbestendig (Huur, sociaal)	6.85	100	12		36%	1,395	116	16	840	72	483
18	M - Woonwagenstandplaatsen (Huur, sociaal)	6.00	190	6		18%	1,134	189	-1	540		594
				33		**33**	**4,095**			**2,106**	**162**	**1,827**
				100%		**21%**						
	Betaalbaar											
9	E - Van Wanrooij - Rug aan rug - Tussen / Hoek (Koop, appartement 75 - 100 m2 BVO)	6.50	59	20		29%	1,199	60	1	799	60	340
10	C - Van Wanrooij - Rijwoning - Tussen (Koop, tussen/ hoek)	4.20	92	25		36%	2,083	83	-9	1,080	150	853
19	E - BEBO-woningen CPO (Koop, appartement 75 - 100 m2 BVO)	5.90	120		24	0%	1,117	47	-73	831	144	142
				45	**24**	**69**	**4,399**			**2,710**	**354**	**1,335**
				65%	35%	**43%**						
	Vrije sector											
11	C - Van Wanrooij - Rijwoning - Tussen (Koop, tussen/ hoek)	5.40	135	5		9%	646	129	-6	270	30	346
12	C - Van Wanrooij - Rijwoning - Hoek (Koop, tussen/ hoek)	5.40	158	8		14%	1,221	153	-6	432	48	741
13	C - Van Wanrooij - Rijwoning - Hoek (Koop, tussen/ hoek)	5.70	223	4		7%	809	202	-20	228	24	557
14	B - Van Wanrooij - Rijwoning - Tweekapper compact (Koop, twee-onder-een-kap)	6.00	270	4		7%	1,076	269	-1	240	91	745
15	B - Van Wanrooij - Rijwoning - Tweekapper riant (Koop, twee-onder-een-kap)	6.00	297	4		7%	1,189	297	0	240	0	948
20	A - Seniorenwoningen - zelfbouw (Koop, vrijstaand)	6.00	450	13		23%	5,291	407	-43	780	0	4,511
21	B - Patiowoningen - Projectmatig (Koop, twee-onder-een-kap)	6.00	250	6		4%	1,424	237	-13	360	241	824
22	B - Zelfbouwkavels voor tweekapper (Koop, twee-onder-een-kap)	6.00	450	8		5%	2,397	300	-150	480	0	1,917
23	A - Zelfbouwkavels voor vrijstaande woning (Koop, vrijstaand)	6.00	450	5		9%	2,256	451	1	300	23	1,933
				57		**57**	**16,310**			**3,330**	**457**	**12,523**
				100%		**36%**						
	Totaal			135	24	159	**24,804**			**8,146**	**973**	**15,685**
				85%	15%	100%						

Tabel 1. Woningtypes Hogeweg (bron Wissing b.v.)

Naast de 159 woningen in Hogeweg wordt er 1 woning gerealiseerd nabij Kloosterstraat 38. Dit is een ontwikkeling in eigen beheer, maar wel in deze planwijziging meegenomen. In totaal worden er dus 160 woningen ontwikkeld.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten voor autoverkeer via de Kloosterstraat naar het noorden richting Deurne en het zuiden richting Asten / A67. Voor de nieuwbouw wordt een kruispunt aangelegd voor een veilige ingang naar de westelijke en oostelijke woonbuurten.
Het westelijk deel wordt eveneens ontsloten via een fietspad aan de zuidzijde vanaf de Hogeweg. Dit fietspad is een calamiteitenontsluiting, maar is niet toegankelijk voor autoverkeer, om extra verkeer door de nieuwe woonbuurt te voorkomen. Zie voor meer informatie de paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren.
Het westelijk deel van het plangebied is niet toegankelijk voor de auto. De woningen worden met voetpaden ontsloten. Deze voetpaden zijn deels wel toegankelijk voor calamiteitenverkeer. Ook is er een extra calamiteitenontsluiting over het zandpad aan de westzijde, tussen de parkeerstraat aan de noordzijde en de zuidelijke woonstraat.
Voor de inrichting van de calamiteitenroutes is rekening gehouden met routes van 3,5 meter breed en zullen verder worden uitgewerkt in overleg met de veiligheidsregio.
Voor het openbaar vervoer wordt gebruik gemaakt van het bestaande openbaar vervoersnetwerk. De bushalte van de buurtbus 266 op het Onze Lieve Vrouweplein is het dichtst bij.



Figuur 4. Verkeersstructuur Hogeweg (bron Wissing b.v.)

Ommels Ommetje

De nieuwe ontwikkeling verzorgt een uitbreiding van het Ommels Ommetje, de wandelroute binnen en rondom het dorp. De route verbindt Ommel met het buitengebied. Op de rand van het plangebied wordt het halfverharde pad verbonden met diverse routes door Hogeweg. Langs deze route bevinden zich speel- en verblijfsplekken die uitzicht bieden op de historische bolle akker.

Parkeren

Voor de parkeerberekening is uitgegaan van het vernieuwde parkeerbeleid van de gemeente Asten. Dit parkeerbeleid wordt in januari 2026 vastgesteld en is daarom voor dit plan als uitgangspunt genomen om in te spelen op de te verwachten parkeerbehoefte en het aankomend beleid. De parkeerplaatsen in Hogeweg zijn zoveel mogelijk binnen de bouwblokken opgelost, in grotere parkeerkoffers op gepaste afstand van de woningen. Hierdoor is er in de straat meer ruimte voor groen. Daarnaast wordt de hoeveelheid verharding geminimaliseerd door het clusteren van parkeren en autovrij maken van een groot deel van het plangebied. Verder zijn langs de hoofdontsluiting de overige parkeerplaatsen geplaatst, met tussen elke parkeerplek een boom als groene onderbreking. De parkeerbalans is toegelicht in paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren.

2.2.6 Groen en water

Hogeweg wordt een groene woonbuurt met een sterke relatie met het open landschap rondom. Er is een robuuste groenstructuur door het gehele plan, zie figuur 5 voor de indicatieve groenstructuur van het planvoornemen, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de gemeentelijke groennorm (zie paragraaf 3.4.3 Programma Groen). Doorlopende groenstructuren in het plan en naar het omliggende landschap zorgen voor een aantrekkelijk woongebied. De groenstructuur zorgt ook voor verschillende zichtlijnen richting het open landschap en de bolle akker. In de omgevingsvisie is opgenomen dat de bolle akkers met respect moeten worden behandeld, omdat ze een grote cultuurhistorische waarden hebben. De westelijke plangrens wordt gevormd door woningen in het groen, waardoor het landschap het plangebied in wordt getrokken, dat doorloopt naar de brinken en in het groene profiel.
Ten zuiden van Kloosterstraat 38 wordt in afstemming met deze ontwikkeling een groenstrook als buffer aangelegd met bosplantsoen. Dit is geen toegankelijk groen en deze groenstrook zal aan de private zijde door de particulier worden onderhouden. Ten oosten en zuiden van Kloosterstraat 35 wordt in een groene ruimte het hoogteverschil opgelost, ten oosten in combinatie met de geluidwerende voorziening aan de achterzijde van de woonwagens. Het is daarbij belangrijk rekening te houden met de bestaande bomen en voldoende ruimte over te houden voor onderhoud (5 meter). In de verdere planuitwerking zal de inrichting van deze stroken verder worden gedetailleerd.



Figuur 5. Groenstructuur Hogeweg - indicatief (bron Wissing b.v.)

Binnen de groenstructuur is veel ruimte voor spelen voor de verschillende doelgroepen. Op de twee brinken is plaats voor speelplekken, maar ook in de rest van de groenstructuur zijn geclusterde speelaanleidingen mogelijk in combinatie met de wadi's. De locaties van de brinken vormen geschikte centrale locaties voor speelaanleidingen. De exacte locaties worden op later moment bepaald op basis van de nieuwe visie en uitgangspunten in het vernieuwde speelruimteplan. Door de combinatie van speelplekken met de wandelroutes door Hogeweg en het Ommels Ommetje ontstaat een speelroute voor de nieuwe bewoners en voor de rest van het dorp.

In het plangebied wordt geen open water gerealiseerd, maar regenwater wordt via een stelsel van wadi's en greppels opgevangen en afgewaterd (zie paragraaf 4.3 waterbelang). Deze wadi's en greppels houden het water tijdelijk vast, vertragen de afvoer en laten het (in beperkte mate) infiltreren in de bodem. De noordwesthoek wordt ingericht als waterretentiegebied, omdat dit gebied veel lager ligt. Verdere afwatering zal richting het noorden plaatsvinden, aangezien het zuidelijke watersysteem 'vol' is. Het rioolwater wordt daarentegen naar het zuiden afgevoerd, aansluitend op het bestaande rioolsysteem. .

2.3 Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige

rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.
De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die in het plangebied zijn toegestaan, zijn opgenomen in de bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016 d.d. 7 augustus 2019. Hierin is het gehele plangebied bestemd als enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ en heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Daarnaast zijn er nog een aantal gebiedsaanwijzingen van toepassing:

- Overige zone – cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampontginningen
- Overige zone – recreatief ontwikkelingsgebied
- Vrijwaringszone – radar
- Wetgevingszone – beperkingen veehouderij

Voorliggend planvoornemen past niet binnen het vigerend planologische regime. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingswijziging noodzakelijk.

De wijzigingen van het omgevingsplan vinden plaats in de volgende artikelen:
PM na afstemming gemeente over de opbouw regels

Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Instructieregels Rijk

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna Bkl) is een groot aantal instructieregels opgenomen. Hierin geeft het rijk aan, aan welke eisen een omgevingsplan moet voldoen. Deze eisen gaan over de inhoud van de regels van het omgevingsplan en over de inhoudelijke onderbouwing van keuzes die worden gemaakt in het omgevingsplan. Onderstaande is een overzicht opgenomen van relevante instructieregels.

Thema	Paragraaf Bkl	relevant voor wijzigingsbesluit?	verwijzing paragraaf
Veiligheid	5.1.2	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.2
Waterbelangen	5.1.3	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.4
Geluid door Activiteiten	5.1.4.2	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.5
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.5
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	
Trillingen	5.1.4.4	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.6
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.7
Geur	5.1.4.6	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.10
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.9
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Ja, dit aspect wordt onderbouwd in Hoofdstuk 4.	4.12
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Alleen relevant indien in kader van initiatief bomen worden gekapt	

3.2 Instructieregels provincie

De provincie Noord-Brabant heeft in haar omgevingsverordening ook instructieregels opgenomen. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende instructieregels van belang.

Thema	Afdeling	Relevant voor de wijzigingsbesluit?
Algemene bepalingen	5.1	Landelijk gebied - 5.13 Versterken van omgevingskwaliteit. ***Zie paragraaf 3.2.1***
Basis Waterwinning voor menselijke consumptie Waterwingebied Grondwaterbeschermingsgebied Boringsvrije zone Stiltegebied Natuur Netwerk Brabant Aardkundige waarden Cultuurhistorische waarden Landschappelijke waarden	5.2	Landelijk gebied - 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant. *Niet van toepassing.* Attentiezone geluid provinciale weg - 5.27 Regels over het realiseren van geluidgevoelige gebouwen met geluidgevoelige ruimten met betrekking tot het realiseren van geluidluwe zijdes. ***Zie paragraaf 4.5***
Klimaat Waterveiligheid Waterberging	5.3	
Duurzame energie Windturbines (stedelijk gebied) Zonneparken	5.4	Landelijk gebied - 5.51 Windturbines in landelijk gebied. *Niet van toepassing.* - 5.54 Zonneparken in landelijk gebied. *Niet van toepassing.*
Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit	5.5	Beperking grootschalige logistiek - 5.56 Grootschalige logistiek. *Niet van toepassing.* Landelijk gebied - 5.56 Afwijkende regels stedelijke

Thema	Afdeling	Relevant voor de wijzigingsbesluit?
		ontwikkeling. ***Zie paragraaf 3.2.1*** - 5.58 Maatwerk voor collectieve woonvormen. *Niet van toepassing.* - 5.59 Maatwerk voor stedelijke functies in kernrandzones. *Niet van toepassing.* - 5.60 Verkeersdoeleinden. *Niet van toepassing.*
Vitaal platteland Veehouderij Grondgebonden teelten Glastuinbouw Overig / agrarisch gerelateerd Ontwikkeling niet agrarische functies	5.6	Landelijk gebied - 5.6.1 Veehouderij. *Niet van toepassing.* - 5.6.2 Plantaardige teelten. *Niet van toepassing.* - 5.6.3 Overige agrarisch- en agrarisch gerelateerde activiteiten. *Niet van toepassing.* - 5.6.4 Niet-agrarische activiteiten / 5.77 Wonen. ***Zie paragraaf 3.2.1*** - 5.78 Niet-agrarische activiteiten. *Niet van toepassing.* - 5.79 Vrijetijdsvoorzieningen. *Niet van toepassing.* Beperking Veehouderij - 5.65 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij. *Niet van toepassing.* - 5.75 Mestbewerking. *Niet van toepassing.* Stalderingsgebied - 5.66 Aanvullende regels stalderen. *Niet van toepassing.*

3.2.1 Landelijk gebied

Ten aanzien van wonen in Landelijk gebied is opgenomen dat een toename van het aantal woningen in principe is verboden. Van dit principe kan conform Artikel 5.77 lid 2 worden afgeweken als het past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12 en indien artikel 5.14 (maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) of afdeling 5.5 wordt toegepast.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2 , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel *5.11 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*

d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

1. Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;

b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;

d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;

e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;

f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

4. Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:
a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;

b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of

c. de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen ligt aan de rand van Ommel, aan het historische lint waarlangs het dorp zich in de loop der tijd heeft ontwikkeld. Het plangebied ligt tussen de N279 en het bestaande dorp en is daarmee ingesloten tussen bestaande niet-landelijke functies. De ontwikkeling vormt een duidelijke en aantrekkelijke nieuwe dorpsrand, als logische afronding van het dorp, met een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap.

Vanuit een gebiedsgerichte benadering past de functie wonen die aansluit bij de dorpse schaal hier goed. Het toevoegen van woningen is voor het dorp Ommel van groot belang voor het behoud van de bestaande voorzieningen, zoals de basisschool, het gemeenschapshuis en de sportvoorzieningen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor de toevoeging van het benodigde aantal woningen. Het toevoegen van woningen leidt niet tot leegstand elders, maar sluit juist aan op de woningbehoefte. Er wordt gebouwd voor doelgroepen die te weinig aanbod kennen binnen Ommel, zoals senioren en starters. Bovendien stimuleert deze toevoeging doorstroming: senioren kunnen verhuizen naar levensloopbestendige woningen, starters krijgen toegang tot de woningmarkt en bestaande woningen komen beschikbaar voor nieuwe doorstromers.

Het planvoornemen draagt bij aan een veilige en gezonde leefomgeving. Als eerste door maatregelen ter beperking van de geluidbelasting die ook voor de rest van het dorp van invloed zijn. De afscherming van de geluidsbelasting van de N279 zorgt voor een verbeterde leefomgeving. Daarnaast verzorgt het plan een sterke binding met het landschap en biedt ruimte aan klimaatadaptatie, voor waterberging en de vergroting van de biodiversiteit. De wandelroutes uit het dorp worden via de planontwikkeling aan het landschap verbonden, met speel-, rust- en ontmoetingsplekken voor verschillende doelgroepen voor het hele dorp.

Binnen het plangebied liggen geen te beschermen waarden.

Het planvoornemen levert een aantoonbare bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Door toepassing van artikel 5.11 (Kwaliteitsverbetering landschap) wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast:
- Het planvoornemen versterkt de relatie tussen stad en land door groenstructuren het gebied in te trekken. Losse bebouwing in het groen aan de westzijde gaat over in brede groenzones het plan in, waardoor zichtlijnen naar het achterliggende landschap behouden blijven. Daarnaast vergroten nieuwe wandelroutes de beleefbaarheid van het landschap voor het gehele dorp.
- Het planvoornemen behoudt de historisch waardevolle bolle akker die grenst aan het plangebied en maakt deze via een informele wandelroute, verbonden met de routes door het dorp, ervaarbaar. Deze route is het restant van een historische routes rondom Ommel. Langs deze route staat losse bebouwing in het groen die in architectuur verwijst naar een kloosterensemble, als referentie aan het oude klooster van Ommel. De bebouwing langs de Kloosterstraat sluit zorgvuldig aan op de schaal, maat en uitstraling van het bestaande lint.
- Hoewel het planvoornemen geen directe bijdrage levert aan het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone, wordt aan het landschap circa 9.000 m² van het plangebied extensief ingericht voor waterretentie. Deze ruimte draagt bij aan vergroting van de biodiversiteit, de ecologische waarden en biedt een nieuw leefgebied voor flora en fauna.
- Het planvoornemen voorziet in de aanleg van wandelroutes in aansluiting op bestaande routes in en rondom Ommel voor extensieve recreatie, die het gebied toegankelijk maken voor bewoners en bezoekers. Hiermee worden de recreatieve mogelijkheden vergroot en wordt de relatie tussen mens en landschap versterkt.

Bij het opstellen van het Masterplan voor de uitbreiding van Ommel zijn deskundigen van de provincie Noord-Brabant betrokken. Zij hebben hun beoordeling en advies gegeven op het planvoornemen. De provincie waardeert de uitbreiding van Ommel en ziet de uitbreiding aan weerszijden van de Kloosterstraat als een logische ontwikkelingsrichting, maar benadrukte ook enkele aandachtspunten: voorkom overprogrammering, zorg voor een zorgvuldige afronding van het dorp richting het landschap, beperk de geluidsbelasting van de N279 en bewaak de kwaliteit van de bolle akker.

Deze aandachtspunten zijn verwerkt in het huidige planvoornemen. Het aantal van circa 160 woningen sluit aan bij de vastgestelde woningbehoefte en maakt de ontwikkeling financieel haalbaar zonder overprogrammering (zie paragraaf 5.1.1). De zorgvuldige afronding van het dorp wordt vormgegeven door een overgang naar het landschap aan de westzijde, waarbij brede groenstroken het plangebied in lopen. De geluidsbelasting van de N279 wordt opgevangen met geluidswerende woningen en een geluidsscherm. De bolle akker blijft volledig onbebouwd en krijgt meer belevingswaarde door de toegankelijkheid van de cultuurhistorische wandelroute.

3.3 Waterschapsverordening

Hier wordt aangegeven welke regels uit de waterschapsverordening van belang zijn. In hoofdstuk 4 bij Waterbelang (paragraaf 4.3) wordt hier inhoudelijk op in gegaan.
De Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024 (geldend vanaf 25-04-2024) bevat de voorschriften voor wat wel en niet mag in relatie tot de wateren en waterkeringen die in beheer zijn van het waterschap. Regels voor ontwikkelingen staan ook in de waterschapsverordening.

Beoordeling planvoornemen

De locatie is gelegen buiten een beschermd gebied, attentiegebied, wijstgebied, of beschermingszone. De regels uit de waterschapsverordening met betrekking op deze gebieden zijn niet van toepassing. De regels voor het toevoegen van verharding bij een nieuwe ontwikkeling zijn wel van toepassing. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.3 Waterbelang.

3.4 Gemeentelijke regelgeving

Beleidsstuk	Van toepassing?	Verwijzing paragraaf
Omgevingsvisie Asten	Altijd	3.4.1
Toekomstagenda Asten 2030	Altijd	3.4.2

Beleidsstuk	Van toepassing?	Verwijzing paragraaf
Centrumvisie (Asten)	Nee	
Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2007-2010	Nee	
Structuurvisie Bedrijventerreinen	Nee	
Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap	Ja	3.4.7
Structuurvisie Bebouwingsconcentraties	Nee	
Beleidsnota plattelandswoningen	Nee	
Glastuinbouwvisie	Nee	
Beleidsregels leerlingenvervoer 2019	Nee	
Beleidsplan sociaal domein asten 2022-2027	Nee	
Beleidsregels voor het verbranden van snoeihout	Nee	
Gebiedsvisie en verordening geurhinder en veehouderij	Nee	
Gemeentelijk rioleringsplan gemeente Asten 2021-2025	Ja	4.3
Programma groen	Ja	3.4.4
Programma externe veiligheid	Ja	4.2
Evenementenbeleid	Nee	
Welstandsbeleid	Ja	2.2
Programma wonen 2024-2030	Ja	3.4.3 en 4.10
Nota parkeernormen	Ja	4.11.3
Speelruimteplan	Nee	3.4.6
Dorpsvisie Ommel 1000+	Ja	3.4.5

3.4.1 Omgevingsvisie Asten

Oktober 2021 is de omgevingsvisie voor de gemeente Asten vastgesteld. 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 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 omgevingsvisie verdeelt de gemeente in zes 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 beekdalen;
- Peel pionieren.

Het plangebied ligt in de deelgebieden Dynamische dorpen en Groen genieten. In het deelgebied Dynamische dorpen zet de gemeente in op de volgende punten:

1. Meer groen en blauw;
2. Schone, veilige en klimaatbestendige woonomgeving;
3. Eigen identiteit;
4. Maatschappelijk initiatief;
5. Landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten (behoud van cultuurhistorische panden en structuren);
6. Nieuwe woonvormen.

In Groen genieten zet de gemeente in op:

7. Ontwikkelen van onderscheidende landelijke woonmilieus;
8. Herontwikkeling passend bij landschap, natuur en cultuurhistorie (behoud cultuurhistorische waarden).

Daarnaast koestert de gemeente het behoud van de bolle akkers vanwege de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarde.

Beoordeling planvoornemen

1. Meer groen en blauw

Met de groene en duurzame inrichting van de openbare ruimte draagt het plan bij aan een nieuwe groene structuur die goed bereikbaar is voor alle inwoners van Ommel. De groenstructuur is verbonden met het landschap en de langzaam verkeerroutes vanuit het dorp. Door gebruik te maken van waterbergende elementen (zoals wadi's en greppels) is er voldoende waterberging en biedt het een groene kwaliteit aan het woongebied. Zie ook

paragraaf 2.2.5. Groen en blauw.

2. Schone, veilige en klimaatbestendige woonomgeving
Het plan voorziet in een toekomstbestendige inrichting met aandacht voor klimaatadaptatie, zoals oppervlakkige waterafvoer, waterbergend groen, groene profielen voor beperking hittestress en duurzame materialen. Een nieuwe kruising en duidelijke langzaam verkeerroutes zorgen voor een veilige woonomgeving. Ook een overzichtelijk inrichting met veel ruimte voor voetgangers komt de veiligheid en leefbaarheid ten goede.

3. Eigen identiteit
Bij het ontwerp is nadrukkelijk aangesloten op de Ommelse identiteit. (paragraaf 2.2.2). Zowel in de ruimtelijke structuur van Hogeweg, als in de architectuur. Ommel is een klein dorp en daarmee is het belangrijk dat deze uitbreiding de identiteit van het dorp versterkt. Het plan sluit in maat en schaal van de openbare ruimte en de bebouwing aan op het huidige dorp. Daarnaast wordt er een directe relatie gezocht met het omliggende landschap en worden de cultuurhistorische kenmerken behouden en versterkt, zoals de bolle akker. Het nieuwe klooster aan de rand van het dorp versterkt de identiteit en de herkenbaarheid van het dorp.

4. Maatschappelijk initiatief
De dorpsvisie Ommel 1000+ is een initiatief van de dorpsraad (zie paragraaf 3.4.5), waarbij wordt ingezet op groei van het dorp voor behoud van de voorzieningen. Deze visie was een belangrijk start voor de ontwikkeling van Hogeweg.

5. Landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten
Hogeweg vormt een nieuwe groene dorpsrand met een directe relatie met het landschap. Het plan trekt met de groenstructuur het landschap het dorp in en biedt ruimte aan zichtlijnen, routes en ecologische verbindingen. De groene rand behoudt en versterkt de cultuurhistorische waarde van de bolle akker en cultuurhistorische route aan de rand van het plangebied. In de groenstructuur wordt de ecologische kwaliteit uitgebreid met inheemse beplanting en variatie in beplanting en begroeiing.

6. Nieuwe woonvormen
Het woonprogramma voorziet in verschillende woonvormen, waarbij veel nieuwe woningtypen worden toegevoegd die nog niet in Ommel voorkomen (zie paragraaf 2.2.3). Er wordt voornamelijk ingezet op woningen voor starters en senioren en compacte rijwoningen voor gezinnen. Rug-aan-rugwoningen en beneden-bovenwoningen zijn nieuwe woningtypen die in Ommel niet voorkomen, maar ook in Asten beperkt aanwezig zijn.

7. Ontwikkelen van onderscheidende landelijke woonmilieus
In de groene rand aan de westzijde liggen verschillende woningen in het landschap met de identiteit van een nieuw klooster. Rug-aan-rugwoningen en beneden-bovenwoningen zijn unieke woonvormen voor Ommel. De relatie met het landschap is aan deze zijde groot.

8. Herontwikkeling passend bij landschap, natuur en cultuurhistorie (behoud cultuurhistorische waarden)
De groene rand aan de westzijde, de groenstructuur in Hogeweg, het behoud van bolle akker en cultuurhistorische route zorgen voor een passende herontwikkeling voor Ommel.

Hogeweg is op basis van bovenstaande onderbouwing een passende ontwikkeling binnen de omgevingsvisie.

3.4.2 'Toekomstagenda Asten 2030'
Op 27 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Asten de Toekomstagenda Asten 2030 vastgesteld. De gemeenteraad heeft samen met inwoners, maatschappelijk middenveld en collegeleden een interactief proces doorlopen om te komen tot het visiedocument. Het beschrijft ambities en opgaven op gebieden zoals wonen, economie, leefbaarheid, duurzaamheid en sociale samenhang. Centraal staat het behoud van vitale dorpen en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, met aandacht voor vergrijzing, innovatie en regionale samenwerking. In het visiedocument worden de volgende vier centrale onderwerpen benoemd:
1. Transformatie buitengebied;
2. Vitale kernen;
3. Centrumontwikkeling; en
4. Klimaatbestendig en energieneutraal Asten.

Voor de ontwikkeling zijn Vitale Kernen en Klimaatbestendig en energieneutraal Asten van belang.
De ambities die hierbij horen zijn:
- Vitale kernen
  - Coöperatieve initiatieven voor zorg en welzijn
  - +1000 inwonersplan Ommel
  - Zelfvoorzienende dorpen met een eigen identiteit
- Klimaatbestendig en energieneutraal Asten
  - In 2030 klimaatbestendig
  - Zo snel als mogelijk energieneutraal
  - Circulair bouwen

Beoordeling planvoornemen
De toekomstagenda is vertaald in de omgevingsvisie. De beoordeling van het plan in 3.4.1 geldt daarmee ook voor deze paragraaf.
De ontwikkeling van Hogeweg is onder andere ingezet voor het behoud van de voorzieningen van Ommel en daarmee de vitale kern. De dorpsvisie Ommel 1000+ was daar een aanjager voor (zie paragraaf 3.4.4). De ontwikkeling van Hogeweg sluit daarmee naadloos aan op de ambitie van de Toekomstagenda.
In het beeldkwaliteitsplan zijn aanvullende eisen opgenomen op het gebied van duurzaamheid en daarmee ook over energieneutraal en circulair bouwen.

3.4.3 Programma wonen 2024-2030
Het programma wonen 2024-2030 is op 12 december 2023 door de gemeenteraad van Asten vastgesteld. Het programma is opgesteld in lijn met de nieuwe Omgevingswet en vormt de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en toetsing van nieuwe bouwinitiatieven. Asten heeft in de regionale woondeal afgesproken dat zij minimaal 690 nieuwe woningen realiseren. Hiervan wil de gemeente er circa 500 realiseren tot 2030, met focus op betaalbaarheid, doorstroming, ouderenhuisvesting en leefbare kernen. Het programma sluit aan bij regionale afspraken binnen de Metropoolregio Eindhoven en wordt periodiek geëvalueerd.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen maakt 160 woningen mogelijk. Dit past binnen de totale woningbouwopgave in de gemeente Asten van 690 woningen (zie paragraaf 4.10 en de ladderonderbouwing in bijlage 3). Het programma van Hogeweg sluit aan op de behoefte genoemd in het programma wonen 2024-2030, door voornamelijk in te zetten op:

- Betaalbaarheid: 64% van de woningen wordt gerealiseerd in de betaalbare categorie
- Doorstroming: door de realisatie van seniorenwoningen, rijwoningen en enkele duurdere woningen wordt de doorstroming in het dorp op gang gebracht.
- Ouderenhuisvesting: er worden meerdere woonvormen voor senioren gerealiseerd, zoals levensloopbestendige rijwoningen, patiowoningen, benedenwoningen en de mogelijkheid voor vrijstaande bungalows.

Voor het exacte woningbouwprogramma zie paragraaf 2.2.4.

3.4.4 Programma Groen

De gemeente heeft 14 mei 2024 het programma Groen vastgesteld. Dit programma moet ervoor zorgen dat ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de ruimte vaak krap is, voldoende groen overhouden en de biodiversiteit stimuleren. Dit betreft een verplichting tot natuurinclusief bouwen en een groennorm. Deze zijn zo vormgegeven dat ze op een laagdrempelige en betaalbare manier initiatiefnemers stimuleren hun steentje bij te dragen aan een mooi groen Asten, op een manier die past bij hun planontwikkeling.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen wordt een verplichting bij nieuwbouw van woningen en gebouwen in de gemeente Asten. In Asten is gekozen voor een vorm waarbij er vrijheid voor initiatiefnemers is om zelf te kijken welke maatregelen voor hun initiatief passend zijn. We leggen deze verplichting op bij initiatieven vanaf 5 wooneenheden. Het model dat Asten hanteert is uitgewerkt in een tabel met maatregelen en bijbehorende punten die je krijgt per maatregelen. Maatregelen zijn bijvoorbeeld de aanleg van een groen dak, gevelgroen, ingemetselde nest- en verblijfplaatsen, maar ook een groene voortuin of het planten van een boom in de tuin.

Groennorm

Gelinkt aan het natuurinclusief bouwen wordt, om te voorkomen dat bij een nieuwbouwplan te weinig groen overblijft, een groennorm opgelegd. Dit is in de basis een minimale eis van het aantal vierkante meters dat groen moet worden. Bij de uitbreiding van de stedenbouwkundige structuur moet minimaal 75m^2 openbaar groen per wooneenheid worden gerealiseerd. Voor appartementen en beneden-bovenwoningen is deze norm afwijkend vastgesteld op 40m^2 per wooneenheid. Hiervan moet voor beide minimaal 15m^2 per wooneenheid enkel bestemd zijn voor groen (eventueel gecombineerd met spelen). De overige ruimte mag mede gebruikt worden voor bijvoorbeeld waterberging. Bij gebruik maken van de compensatieregeling moet deze 15m^2, die enkel bestemd is voor groen, altijd geborgd blijven.

Beoordeling planvoornemen

In het beeldkwaliteitsplan zijn de regels voor natuurinclusief bouwen opgenomen, waarbij wordt aangesloten op het Programma Groen. Hierbij is een letterlijke verwijzing naar de puntentabel opgenomen:
Binnen de gemeente Asten wordt gewerkt met de 'Keuzelijst Natuurinclusief bouwen'. Voor Hogeweg dient een keuze gemaakt te worden uit de ingrepen in de lijst en dienen minimaal 5 punten behaald te worden per woning op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

- *Klimaatadaptatie door het toevoegen van groene gevels en daken wordt wateroverlast en hittestress beperkt. Ook draagt het bij aan de isolatie van de woningen en vergroten van de biodiversiteit;*
- *Natuurinclusief ontwerpen is een integraal onderdeel van de opgave. Het toevoegen van nestkasten, vleermuiskasten, biodiverse gevelbeplanting zijn een aantal voorbeelden om de wijk zo natuurinclusief mogelijk te maken.*

Er is een robuuste groenstructuur door het gehele plan, bestaande uit groenstroken, groene plekken zoals de brinken en het overgangsgebied naar het landschap aan de westzijde. Daarnaast worden de parkeerplaatsen in grastegels uitgevoerd en is het verplicht om platte daken als groene daken te realiseren. Naast deze grote hoeveelheid groen is in de noordwesthoek ook nog een groot deel van het plangebied dat wordt ingericht als waterretentiegebied en daarmee volledig groen wordt ingericht. De tabel en tekening hieronder tonen de berekening van de groennorm voor Hogeweg.



Figuur 6. Tekening groennorm Hogeweg (bron Wissing b.v.)

Groennorm Hogeweg Ommel			
Uitgangspunten			
Totaal aantal woningen			159
Groen norm			
type	groennorm	aantal	m2
Beneden-boven woningen	40	24	960
Vrijstaande woningen	75	18	1350
Tweekappers/ patiowoningen	75	22	1650
Rijwoningen/ hoekwoningen	75	89	6675
Woonwagens	75	6	450
Totaal		159	11085
Aanwezig groen			
type	m2	%	Aandeel
Groen openbaar plangebied:	13210	100%	13210
Opppvlakte verharding parkeren grastegels	2715	30%	815
Groene daken (bijgebouwen/ fietsenschuur)	858	50%	429
Totaal			**14454**
Overschot/ tekort			3369
Groen watercompensatie gebied	9301	50%	4651

Tabel 2. Tabel groennorm Hogeweg (bron Wissing b.v.)

In bovenstaande tabel is de berekening van de groennorm voor Hogeweg in beeld gebracht. Hierin is te zien dat er een overschot is van 3369 m2 en dit is zelfs zonder het groene waterretentiegebied. Het planvoornemen voldoet daarmee ruimschoots aan de gemeentelijke groennorm.

3.4.5 Dorpsvisie Ommel 1000+

De dorpsraad van Ommel heeft in 2021 een eigen dorpsvisie voor Ommel opgesteld en gepresenteerd aan de gemeenteraad. Deze dorpsvisie richt zich op de ruimtelijke zaken die spelen in het dorp. Voor de ontwikkeling zijn de volgende drie onderwerpen van belang:

Identiteit

- Ommel is een warm nest, we zijn een gastvrij dorp, iedereen is welkom
- 1000+ is goed voor het verenigingsleven, dus ook een + voor de sociale cohesie (gemeenschapszin)
- Vernieuwd dorpshart voor ontmoeten/evenementen
- Aantrekkelijk voor alle geledingen
- Niet in problemen denken maar in kansen
- Ommel zit in het hart, wij zijn trots op onze saamhorigheid en daadkracht,
- “We regelen het zelf wel”
- We staan voor elkaar klaar
- Vernieuwd dorpshart
- Dorpsraad en werkgroep van Ommel meenemen in het proces.

Wonen in Ommel

- Alle basisvoorzieningen op fietsafstand
- Wonen in een groene omgeving
- Gemeenschappen onder de bewoners
- Kinderen kunnen echt spelen
- Parkeren is gratis en kan overal
- Diversiteit, goede mix jong en oud
- Mix van woningen, waarbij eerst betaalbare starterswoningen (meer huurwoningen)
- Verwijzing naar het klooster verleden
- Duurzame woningen
- Bereikbaar via de verschillende hoofdwegen

Natuur en landschap

- Inventariseren en in kaart brengen van wat er is
- De Berken wordt gezien als dé parel van Ommel, betere verbinding maken
- Beginnen vanuit de dorpskern
- Natuur en cultuur in Ommel, bereikbaar, beleefbaar en zichtbaar maken.

Beoordeling planvoornemen

Het ontwikkelen van Hogeweg draagt bij aan het op niveau houden van het voorzieningenniveau in Ommel. De nieuwe inwoners zullen gebruik maken van de huidige voorzieningen, zoals het Gemeenschapshuis ‘De Kluis’, de basisschool en de diverse verenigingen.
Daarbij is ingezet op verschillende woningtypen, met extra aandacht voor starters en senioren. De groene omgeving is het plangebied ingetrokken en met de nieuwe groenstructuur wordt een verbinding gemaakt met het omliggende landschap door de uitbreiding van het Ommels Ommetje.
De verwijzing naar het klooster verleden wordt in Hogeweg ingezet voor het versterken van de identiteit van het dorp, met nieuwe kloosterbebouwing aan de rand van het dorp, aan de N279.

3.4.6 Speelruimteplan

Het Speelruimteplan van de gemeente Ommel is verouderd. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een nieuw speelruimteplan. In het ontwerp voor Hogeweg is voldoende ruimte voor spelen ingebouwd (zie ook paragraaf 2.2.5). De exacte locaties en invulling hiervan worden op een later moment bepaald aan de hand van het nieuwe speelruimteplan.

3.4.7 Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap

De gemeente Asten heeft in 2015 de structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Dit beleidsstuk geeft handvaten mee hoe het planvoornemen een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap kan leveren bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Zie voor de kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing van het plan paragraaf 3.2.1.

3.4.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

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 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 (hierna Bbl) (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.

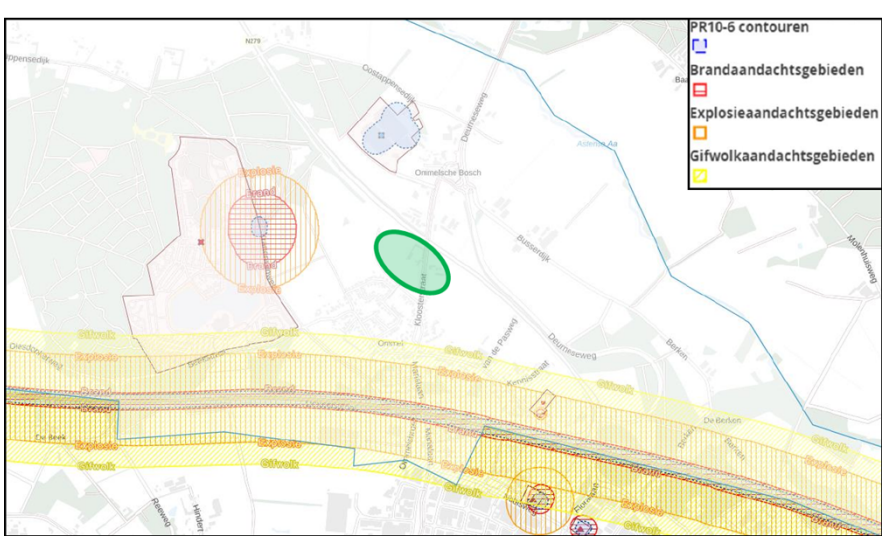
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook 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

Door onderzoeksbureau Stantec is op 22 augustus 2025 onderzoek naar het aspect Omgevingsveiligheid uitgevoerd voor het planvoornemen Hogeweg te Ommel. Er is onderzocht of het planvoornemen en de mogelijke uitbreiding Ommel-Oost invloed hebben op risicovolle activiteiten en daarmee de omgevingsveiligheid. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4.

In het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) zijn de risicovolle activiteiten opgenomen. Op de kaart van het PAV zijn relevante contouren aangegeven voor de beschouwing van omgevingsveiligheid, zoals de PR 10-6 contouren en de aandachtsgebieden die rondom de risicobronnen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat er geen PR 10-6 contour over uitbreidingslocatie ligt. Daarnaast ligt het bouwplan ook niet binnen een brand-, een explosie- of een gifwolkaandachtsgebied.



Figuur 7. Kaart risicovolle activiteiten (bron PAV)

4.2.3 Conclusie
In de omgeving van de uitbreidingslocatie zijn meerdere risicobronnen aanwezig. Op basis van gegevens van het PAV wordt geconcludeerd dat er geen PR 10-6 contour of een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied over de uitbreidingslocatie is gelegen. Om deze reden levert het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering op voor de realisatie van de woningbouw in de uitbreidingslocatie Ommel.

4.3 Waterbelang
4.3.1 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 (industrieel) 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.

4.3.2 Onderzoek
Stantec heeft een advies uitgebracht over de waterhuishouding. Het rapport is bijgesloten als bijlage 5.
Het voornemen is om Ommel aan de noordzijde uit te breiden met een woonwijk rondom de Hogeweg. Het gebied is hoog gelegen en kent geen oppervlaktewater in de directe omgeving.
Aanbevolen wordt om verspreid over het plangebied de bodemopbouw gedetailleerd in beeld te brengen en peilbuizen te plaatsen om de grondwaterstanden (de komende wintermaanden) te gaan meten, met behulp van dataloggers. Op basis van de metingen kan de doelmatigheid van de benoemde voorzieningen worden getoetst en kunnen de waterbergende voorzieningen worden gedimensioneerd en ontworpen.

Door de ontwikkeling zal er 36.596 m^2 aan extra verhard oppervlak ontstaan.

Uitgaande van de verhardingstoename en gelet op het beleid van Waterschap Aa en Maas en gemeente Asten, is er watercompensatie nodig van 2.196 m^3. De verwachting is (op basis van de nu beschikbare gegevens) dat hier invulling aan gegeven kan worden door de aanleg van wadi's verspreid over het gebied en een overloopgebied (waterretentiegebied) aan de noordwestzijde, eventueel aangevuld door lokale waterbergende/infiltrerende voorzieningen, zoals op groene daken, door regenpijpen oppervlakkig via het groen af te laten wateren, of via infiltrerende parkeervakken.

Aanbevolen wordt om, na het meten van de grondwaterstanden, af te stemmen met gemeente en waterschap welke maatregelen de voorkeur hebben. Dit hangt onder andere af van de wens voor de inrichting van het groene terrein aan de noordwestzijde en de tuinen (potentie voor afkoppelen) en de mogelijkheid om water af te wentelen op de omgeving bij een hevige klimaatbui.
Eis vanuit de gemeente is om de vloerpeilen van de woningen minimaal 0,3 m boven het straatpeil aan te leggen. Hierdoor ontstaat geen schade aan woningen bij een waterdiepte kleiner dan 0,3 m.
Aanbevolen wordt om de toekomstige waterhuishouding, in samenhang met riolering en maaiveldverloop te modelleren conform de buien uit het GRP en uit te zoeken waar het water bij extreme buien naar toe stroomt. Op basis van de modelresultaten worden eventuele knelpunten duidelijk waarop het ontwerp aangepast kan worden.

Om te voldoen aan de weging van het waterbelang dient dit advies formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas en aan de gemeente Asten. Met waterschap Aa en Maas dient ook afgestemd te worden hoe moet worden omgegaan met de persleiding die door het projectgebied loopt. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.

4.4.3 Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit
4.4.1 Wettelijk kader
De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10). De gemeente Asten is door het rijk aangewezen als een aandachtsgebied voor fijnstof (PM10). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener 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 luchtregels 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 tav veehouderijen.

4.4.2 Onderzoek

Door onderzoeksbureau Peutz is op 21 augustus 2025 onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd voor het planvoornemen Hogeweg te Ommel. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6. Er is onderzocht of het planvoornemen en de mogelijke uitbreiding Ommel-Oost invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Er is beoordeeld of de ontwikkeling valt onder het NIBM-criterium (niet in betekenende mate bijdrage aan luchtverontreiniging). Dit is niet het geval doordat het planvoornemen niet aan de voorwaarde van de 1500 woningen voldoet. Hierdoor is hier niet aan getoetst.
Met behulp van het CIMLK kunnen de concentraties van luchtverontreinigende stoffen inzichtelijk gemaakt worden. In dit geval zijn de provinciale weg N279 en diverse veehouderijen aan te wijzen als relevante omgevingsbronnen. De onderzochte concentraties betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Uit het onderzoek blijken de concentraties te voldoen aan de huidige én toekomstige Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit. Daarbij is wel geconstateerd dat nabij een pluimveehouderij op circa 200 meter afstand de aangescherpte PM_{10}-norm lokaal wordt overschreden, maar dat dit niet van toepassing is op het plangebied zelf. Ook is de afstand tot de N279 beoordeeld. Hoewel deze kleiner is dan de adviesafstand uit het Schone Lucht Akkoord (SLA), is dit geen probleem vanwege de beperkte verkeersintensiteit en omdat de gemeente Asten niet is aangesloten bij het SLA.

4.4.3 Conclusie

Het beoogde planvoornemen Hogeweg voldoet aan het NIBM-criterium. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de geldende én aangescherpte rijksomgevingswaarden voor zowel NO_2 als PM_{10}. Omdat daarmee ook $PM_{2,5}$ onder de norm blijft, vormt dit geen afzonderlijk risico. Het aspect luchtkwaliteit vormt dus geen belemmering voor de aanvraag om een omgevingsplanwijziging. Er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en aan de vereiste van een goede fysieke leefomgeving.

4.5 Geluid

4.5.1 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.
N.B. 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 wijziging omgevingsplan 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’.

4.5.2 Onderzoek

Door Goudappel is een akoestisch onderzoek uitgevoerd: Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 7. In het onderzoek, zijn zowel Rijkswegen, provinciale wegen als gemeentewegen onderzocht.
In paragraaf 5.1.4.2a.4 van het Bkl zijn standaard- en grenswaarden voor geluidgevoelige panden en bronaanpassingen opgenomen. Toetsing vindt plaats per geluidbronsoort. In onderstaande tabel zijn de geldende waarden weergegeven.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde (dB)	Grenswaarde (dB)	
		Nieuwe geluidsgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}	55 L_{den} 45 L_{night}	60 L_{den} 50 L_{night}

Tabel 3. Standaard- en grenswaarden (bron Bkl)

Bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige functies zoals wonen, dient in beginsel voldaan te worden aan de standaardwaarde van 53 dB langs gemeentelijke wegen. Voor de Rijks- en provinciale wegen is sprake van een standaardwaarde van 50 dB. Onder voorwaarden is een maximale geluidsbelasting toegestaan van 70 dB ten gevolge van gemeentelijke wegen en 60 dB ten gevolge van de Rijks- en provinciale wegen. Wanneer sprake is van overschrijdingen van de standaardwaarde is een nadere afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Indien geluidsreducerende maatregelen niet inpasbaar of doelmatig zijn, kan een geluidsbelasting hoger dan de standaardwaarde worden toegestaan.

Bij een besluit over geluidwerende maatregelen gelden eisen aan de maximale binnenwaarde. Hiervoor is in het Besluit kwaliteit leefomgeving een grenswaarde voor geluid in gevoelige ruimten (maximale binnenwaarde) opgenomen. Voor bestaande woningen (waardoor de effecten nu inzichtelijk zijn gemaakt) geldt een maximale binnenwaarde van 36 dB. Voor nieuwe woningen langs gemeentelijke wegen dient voldaan te worden aan de maximale binnenwaarde van 33 dB volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
Het geluidsisolerend vermogen van de gevel dient voldoende groot te zijn om de geluidsbelasting op de gevel terug te brengen tot deze maximale binnenwaarde. De gezamenlijke geluidsbelasting (alle geluidsbronsoorten gezamenlijk, niet gecorrigeerd naar hindermaat), is maatgevend voor het bepalen van het geluidsreducerend vermogen van de gevel.

Bij een overschrijding van de standaardwaarde dient tevens de gecumuleerde geluidsbelasting te worden beoordeeld (alle geluidsbronsoorten gezamenlijk, gecorrigeerd naar hindermaat). Dit is vastgelegd in artikel 5.78p van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Rijksweg A67
Ten gevolge van de Rijksweg A67 is voor de nieuwe woningen een maximale geluidsbelasting berekend van 56 dB voor de maatgevende derde bouwlaag. Op de begane grond (eerste bouwlaag) is een maximale geluidsbelasting berekend van 53 dB. Daarmee wordt voor een groot deel van de nieuwe woningen niet voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB. De geluidsbelastingen is in onderstaande afbeelding weergegeven van de begane grond. Zie het onderzoek ook voor de afbeeldingen van de eerste en tweede verdieping (tweede en derde bouwlaag).



Figuur 8. Geluidsbelasting Rijksweg A67 begane grond (bron Goudappel)

Provinciale weg N279
Ten gevolge van de provinciale weg N279 is voor de nieuwe woningen een maximale geluidsbelasting berekend van 65 dB voor de maatgevende derde bouwlaag. Op de begane grond (eerste bouwlaag) is een maximale geluidsbelasting berekend van 64 dB. Daarmee wordt voor een groot deel van de nieuwe woningen niet voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB. Ook is er sprake van een overschrijding van de grenswaarden van 60 dB op een deel van de eerstelijns bebouwing. Zonder geluidsreducerende maatregelen is het op deze locatie niet toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige functies toe te staan op deze locatie. Daarnaast is ook niet voor alle woningen sprake van een geluidsluwe gevel of een geluidsluw geveldeel. De geluidsbelasting is in onderstaande afbeelding weergegeven van de begane grond (eerste bouwlaag). Zie het onderzoek ook voor de afbeeldingen van de eerste en tweede verdieping (tweede en derde bouwlaag).



Figuur 9. Geluidsbelasting Rijksweg N279 begane grond (bron Goudappel)

Kloosterstraat
Ten gevolge van de Kloosterstraat is een maximale geluidsbelasting berekend van 56 dB. De standaardwaarde van 53 dB wordt daarmee met 3 dB

overschreden. Daarbij is ervan uitgegaan dat ter hoogte van de bebouwing de maximum snelheid op de Kloosterstraat wordt teruggebracht naar 30 km/h en dat er elementenverharding aanwezig is. Nu is er buiten de kom nog asfaltverharding aanwezig. Asfaltverharding zorgt voor een lagere geluidsbelasting dan elementenverharding. Het is echter wel zo dat asfalt minder goed past bij de inrichting van een 30 km/h weg binnen de bebouwde kom waar een lage rijsnelheid gewenst is. De geluidsbelastingen zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 10. Geluidsbelasting Kloosterstraat begane grond (bron Goudappel)

Nieuwe wegen in het plangebied
Voor de nieuwe wegen is onderzocht of er sprake is van overschrijdingen van de standaardwaarde. De nieuwe wegen hebben alleen een ontsluitende functie voor de nieuwe woningen. Voor geen van de nieuwe woningen is sprake van een geluidsbelasting die hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB. Een impressie van de geluidsbelastingen is weergegeven in onderstaande afbeelding. De nieuwe wegen hebben verder ook allemaal een verkeersintensiteit die lager is dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal.



Figuur 11. Geluidsbelasting t.g.v. de nieuwe wegen in het plangebied

Indirecte planeffecten
Het extra verkeer van- en naar het nieuwe plangebied zorgt voor een toename van het geluid langs de Kloosterstraat. De maximale verkeerstoename bedraagt 20% richting de noordzijde. Daarmee neemt de geluidsbelasting toe met maximaal 1 dB. Daarmee is geen sprake van een geluidstoename die groter is dan 1,5 dB. Daarmee is niet sprake van een waarneembare toename van de geluidsbelasting en is ook geen sprake van zogenaamde indirecte planeffecten.

Geluidsreducerende maatregelen
Ten behoeve van het reduceren van geluid is er nader op ingegaan welke maatregelen genomen kunnen worden voor de Rijksweg en de Provinciale weg. Op de Rijksweg A67 is in de geluidsberekeningen reeds uitgegaan van 1L ZOAB (asfalttype) en de aanwezige geluidsafscherming. Met behulp van 2L ZOAB of 2L ZOAB fijn kan de geluidsbelasting ten gevolge van de A67 verder worden gereduceerd. Ook het verhogen van de aanwezige geluidsafscherming langs de A67 kan zorgen voor een lagere geluidsbelasting. Het lijkt in voorliggende situatie echter niet waarschijnlijk dat specifiek voor deze nieuwe woningbouwlocatie maatregelen op de A67 worden toegepast.
Om voor de nieuwe woningen aan de standaardwaarde te voldoen ten gevolge van de Rijksweg A67 dient een geluidsafscherming rond het plangebied gerealiseerd te worden qua hoogte gelijk is aan het aantal geluidsgevoelige bouwlagen. Een dergelijke afscherming rond het plangebied is

vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet reëel te achten.
Op de N279 is reeds akoestisch geoptimaliseerd SMA aanwezig. Dit type asfaltverharding wordt veel toegepast op het provinciale wegennet en zorgt voor een goede geluidsreductie in combinatie met een goede slijtvastheid. Met een dunne deklaag is eventueel nog een iets hogere geluidsreductie te bewerkstelligen. Dit gaat echter ten koste van de slijtvastheid waardoor de beheerskosten toenemen. In het onderzoek is uitgegaan van de huidige geluidsreducerende asfaltverharding.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van de N279 te reduceren is een maatregel op korte afstand van de N279 het meest effectief . Door de provincie is echter aangegeven dat op korte afstand van de weg geen geluidsafscherming gerealiseerd kan worden op grondgebied van de provincie Noord-Brabant om ruimte te behouden voor een eventuele wegverbreding. Daarom is nader ingegaan op maatregelen aan de rand van het plangebied.

In overleg met de gemeente is gezocht naar een maatregelenpakket dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar is en waarmee geen sprake meer is van overschrijdingen van de grenswaarde. Dit maatregelenpakket omvat:

- Uitvoeren van 'niet -geluidsgevoelige' gevels aan de noordwestzijde van het plangebied en voor de derde bouwlaag aan de noordoostzijde van het plangebied;
- Het realiseren aan een aaneengesloten afscherming tussen de woonblokken;
- Het realiseren van een geluidsscherm aan de noordzijde van het plangebied met een hoogte van 8,0 m naar de zuidzijde aflopend naar 6,0 m nabij de woonwagenstandplaatsen.

Onderstaande figuur geeft een impressie van de geluidssituatie op de begane grond waarbij een deel van het plangebied wordt afgeschermd. Voor de impressies voor de eerste en tweede verdieping zie het onderzoeksrapport.

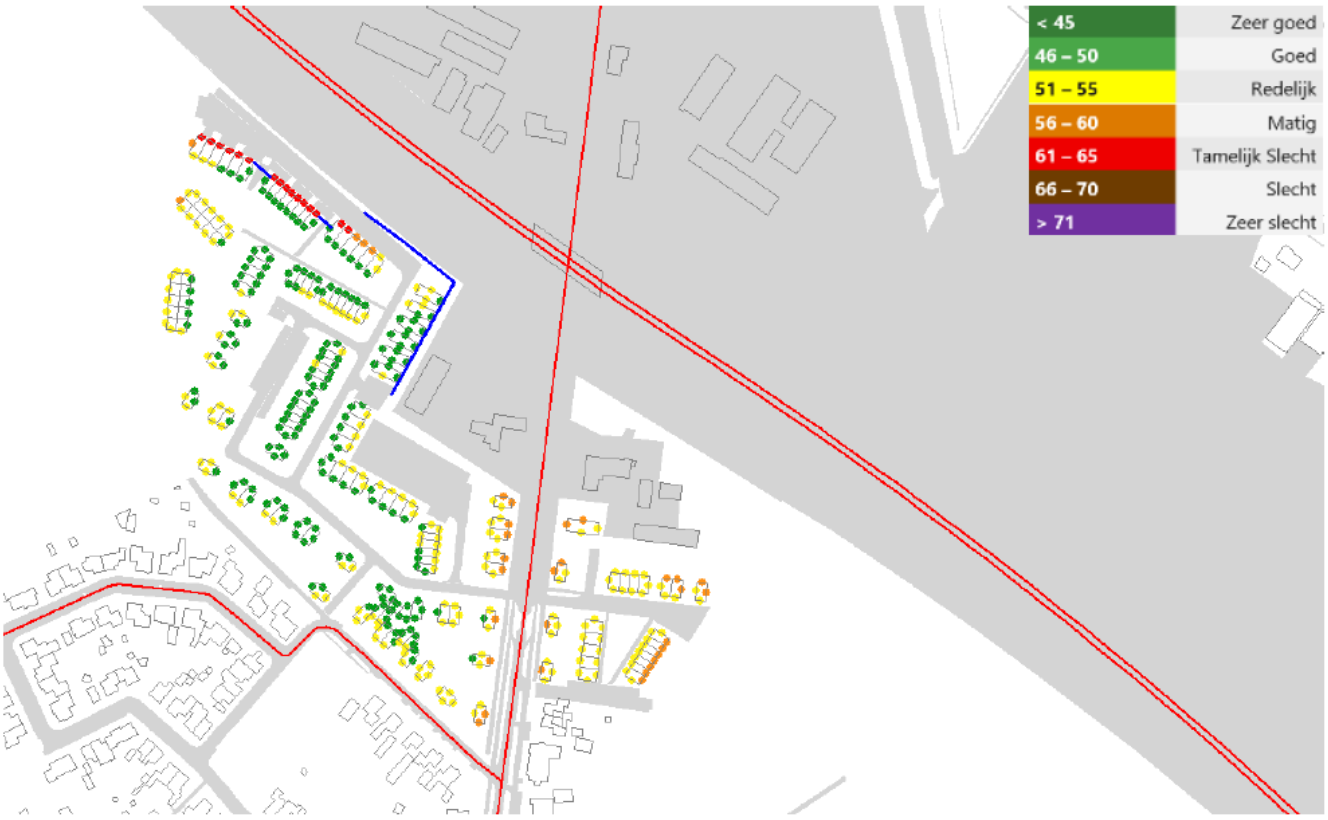


Figuur 12. Geluidsbelasting t.g.v. N279 met een geluidsscherm 8,0 m aan de noordwestzijde van het plangebied (resultaten representatief voor eerste bouwlaag) (geluidsscherm met blauw aangegeven)

Met de beoogde reëel inpasbare maatregelen kan niet voor alle woningen voldaan worden aan de standaardwaarden. Wel kan voor alle woningen (voor de eerste en de tweede bouwlaag) voldaan worden aan de grenswaarde. Dit met uitzonder van de geveldelen aan de noordwestzijde van het plangebied die niet geluidsgevoelig worden uitgevoerd.

Beoordeling gecumuleerd geluid
In voorliggende situatie is sprake van een geluidssituatie waarbij het geluid van meerdere geluidsbronnen komt. Dit betreft de N279 aan de noordzijde en de Rijksweg A67 aan de zuidzijde. Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving en het gemeentelijk geluidsbeleid dient ook de gecumuleerde geluidsbelasting te worden beoordeeld. In voorliggende situatie is alleen sprake van wegverkeersgeluid. De tabel in de afbeelding geeft kwalificatie aan het gecumuleerde geluid, zoals opgenomen in het gemeentelijk geluidsbeleid.

De gezamenlijke geluidsbelasting is inzichtelijk gemaakt per waarneemhoogte. In onderstaande afbeelding is de geluidssituatie op de begane grond waarbij een deel van het plangebied wordt afgeschermd weergegeven. Voor de impressies voor de eerste en tweede verdieping zie het onderzoeksrapport.



Figuur 13. Gecumuleerde geluidsbelasting t.g.v. N279 en A67 met een geluidsscherm 8,0 m aan de noordwestzijde van het plangebied (resultaten representatief voor eerste bouwlaag) (geluidsscherm met blauw aangegeven)

Het grootste deel van de woningen beschikt op de begane grond over een geveldeel waar sprake is van een geluidsbelasting van een geluidsbelasting van 50 dB of lager. Een dergelijke geluidsbelasting kan als ‘goed’ worden beoordeeld. Alle overige woningen hebben in ieder geval een geveldeel waar sprake is van een geluidsbelasting tot maximaal 55 dB waarbij de geluidsbelasting als ‘redelijk’ beoordeeld kan worden.

Bij de nadere uitwerking worden mogelijk nog maatregelen getroffen om ook geluidsluwe buitenruimtes te creëren.

4.5.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een te hoge geluidsbelasting vanuit alle omliggende wegen, Hierdoor moeten er maatregelen getroffen worden en een geluidsregeling opgenomen worden in het omgevingsplan.

4.6 Trillingen

4.6.1 Wettelijk kader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en 5.87a van het Bkl.

4.6.2 Onderzoek

Voor de planlocatie is geen specifiek onderzoek naar trillingen uitgevoerd. Dit is ook niet noodzakelijk, omdat er in de directe en wijde omgeving geen bronnen aanwezig zijn die trillingen veroorzaken, zoals spoorlijnen, intensief vaarverkeer of zware industriële activiteiten. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied en lokale infrastructuur met een beperkte verkeersintensiteit.

4.6.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat op de planlocatie geen sprake zal zijn van trillingshinder. Het aspect trillingen vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 3.2.22Bal);
- 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

Meerdere verkennend bodemonderzoeken, zijn op verschillende data uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V. (VMT) en Archimil, voor het planvoornemen Hogeweg te Ommel. De onderzoeken betreffen:

1. Deelgebied 1 is door Verhoeven Milieutechniek B.V. diverse (bodem)onderzoeken uitgevoerd Kloosterstraat ong. (percelen M488 en M643) te Ommel Projectnummer: B23.9091 Versie 01
2. Deelgebied 2 is door Verhoeven Milieutechniek B.V. diverse (bodem)onderzoeken uitgevoerd achter Kloosterstraat 35 (agrarische percelen M486 en M959) te Ommel Projectnummer: B24.9277 Versie 01
3. Deelgebied 3 is door Archimil BV. Een verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd op de Kloosterstraat ong. te Ommel rapport C222368.008/PHE

De onderzoeken hebben tot doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (deels inclusief asbest) op de onderzoekslocatie vast te leggen en vast te stellen of er bezwaren bestaan tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en/of herontwikkeling. De onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 8 tot en met 10.

Deelgebied 1 en 2

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. (VMT) zijn bodemonderzoeken gedaan voor deelgebied 1 en 2 met als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te leggen. Hiervoor is een historisch vooronderzoek uitgevoerd, een locatie onderzoek, gevolgd door een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek. Dit onderzoek is in twee delen uitgevoerd. Het eerste onderzoek is uitgevoerd op de percelen M488 en M643 te Ommel 8 februari 2024 en het aanvullende onderzoek agrarische percelen M486 en M959 te Ommel 1 oktober 2024.

Historisch bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat van de locatie geen actuele bodemkwaliteitsgegevens bekend zijn. Wel is van de locatie direct ten oosten een (verouderd) historisch onderzoek bekend, waarbij geen sprake is van potentiële ernstige verontreiniging als gevolg van lokale activiteiten.

Locatie onderzoek

Voor de onderzoekslocaties is de hypothese dat de bodemkwaliteit overeenkomt met die van een onverdachte locatie waar geen sprake is van bodemverontreiniging. Daarbij vormden de voormalige weg, de huidige landbouwweg en het schuurtje met asbestverdachte dakbedekking (PCB) aandachtspunten. Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen afwijkende waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de (voormalige) wegen.

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt de onverdachte hypothese bevestigd/ aangenomen, aangezien in zowel de bovengrond als in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse zware metalen en/of naftaleen zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte NEN-parameters aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de voormalige streefwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden zijn ons inziens geen vervolgstappen noodzakelijk. Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen afwijkende waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de (voormalige) wegen.

Verkennend onderzoek naar asbest (druppelzone)

Door middel van verder verkennend onderzoek naar asbest ter plaatse van de druppelzone van het schuurtje en ter plaatse van de huidige landbouwweg kan worden geconcludeerd dat dit niet heeft geleid tot een ernstige bodemverontreiniging.
Voor de druppelzone van het schuurtje met asbestverdachte dakbedekking gold de hypothese van een verdachte locatie. Deze is verworpen, aangezien in de zintuiglijk schone contactlaag analytisch geen asbest is aangetoond . De locatie wordt daarmee niet als verontreinigd beschouwd. Over de contactzone kan echter nog geen definitieve uitspraak worden gedaan, omdat door obstakels op het maaiveld geen efficiënte maaiveldinspectie conform de richtlijnen kon worden uitgevoerd.
Voor de huidige landbouwweg is de hypothese gesteld van een onverdachte locatie. Deze hypothese is bevestigd: zowel zintuiglijk als analytisch is geen asbest aangetoond. Daarmee is geen sprake van een asbestverontreiniging ter plaatse van de weg. Wel blijft de kanttekening dat asbesthoudende (plaat)materialen in de toekomst niet volledig zijn uit te sluiten.

Deelgebied 3

Door Archimil is in 2022 een bodemonderzoek uitgevoerd voor deelgebied 3 met als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te leggen. Hiervoor is een vooronderzoek uitgevoerd, een locatie onderzoek, gevolgd door een Grondwateronderzoek en een verkennend asbestonderzoek.

Historisch bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek kan worden geconcludeerd de locatie vooralsnog als onverdacht worden beschouwd, waarbij in het grondwater diffuus verhoogde gehalten aan zware metalen kunnen worden aangetroffen. Er is gekeken naar huidig en voormalig gebruik van de locatie, milieuvergunningen, historische kaarten, eerder onderzoek en mogelijke verdachte activiteiten.

Veldonderzoek

Bij geen van de monsters is een verdachte en/ of afwijkende geur waargenomen. Zintuiglijk zijn ook geen bijmengingen met asbest aangetroffen in of op de bodem. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen is er geen noodzaak tot aanpassing van de geplande onderzoeksopzet gebleken.

Grondwateronderzoek

Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop of aan toekomstige herontwikkeling van de onderzochte locatie.

4.7.3 Conclusie

Middels de voorliggende (bodem)onderzoeken van Verhoeven Milieutec is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (deels inclusief asbest) op de onderzoekslocatie gelegen aan de Kloosterstraat ong. (percelen M486, M488, M643 en M959) te Ommel, in voldoende mate vastgelegd. De voormalige weg en de asbestverdachte druppelzone (contactlaag) hebben niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging. Aangezien geen ernstige verontreinigingen zijn aangetroffen, bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en/of herontwikkeling. Aanvullend wordt geadviseerd om, na verwijdering van de momenteel aanwezige opgeslagen materialen, een maaiveldinspectie uit te voeren.

Middels de voorliggende (bodem)onderzoek van Archimil blijkt dat zowel de boven- als ondergrond niet verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn plaatselijk licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen (zink, cadmium en barium) vastgesteld. Deze verhogingen worden beschouwd als diffuus en leveren geen risico’s op voor de voorgenomen herontwikkeling. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er daarom geen belemmeringen voor aankoop of herontwikkeling van de locatie. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen

4.8 Bedrijven en milieuzonering en 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

Door onderzoeksbureau Peutz is op 21 augustus 2025 een onderzoek uitgevoerd naar het milieuaspect geur van veehouderijen en de vleesverwerkingsindustrie. Daarbij is getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering*, specifiek voor de beoogde planvoornemen Hogeweg. Tevens is ook onderzocht of de nieuwe woningen geen extra beperkingen opleveren voor de omliggende veehouderijen, aangezien deze in hun bedrijfsvoering al worden begrensd door bestaande woningen. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 11.

Activiteiten en milieuzonering.

In de omgeving van het plangebied zijn er een 2-tal bedrijven in de omgeving waar rekening mee gehouden moet worden. Zie hiervoor onderstaande tabel.

		Richtafstand			
Bedrijf	**Omschrijving**	**Geluid**	**Geur**	**Gevaar**	**Stof**
Bouwbedrijf van Lierop (Ommelse Bos 3)	Aannemersbedrijf met werkplaats b.o. <1000m²	**30**	0	10	10
Garage van Deursen (Ommelse Bos 15)	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf	**30**	10	10	0

Tabel 4. Richtafstanden voor bedrijven met milieubelastende activiteiten op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering

Beide bedrijven liggen aan de noordzijde van de N279 en de kortste afstand tot het plangebied is circa 150 meter.

Naast de bedrijven uit het onderzoek, zijn er ook andere bedrijven aanwezig en ten zuiden van het plangebied ligt een begraafplaats. De maatgevende richtafstand voor de bedrijvigheid betreft 50 meter, de maatgevende richtafstand voor een begraafplaats betreft 10 meter. Het plangebied ligt buiten deze richtafstanden en voldoet hiermee ook aan de VNG-brochure.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Voor het aspect activiteiten en milieuzonering wordt aldus voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

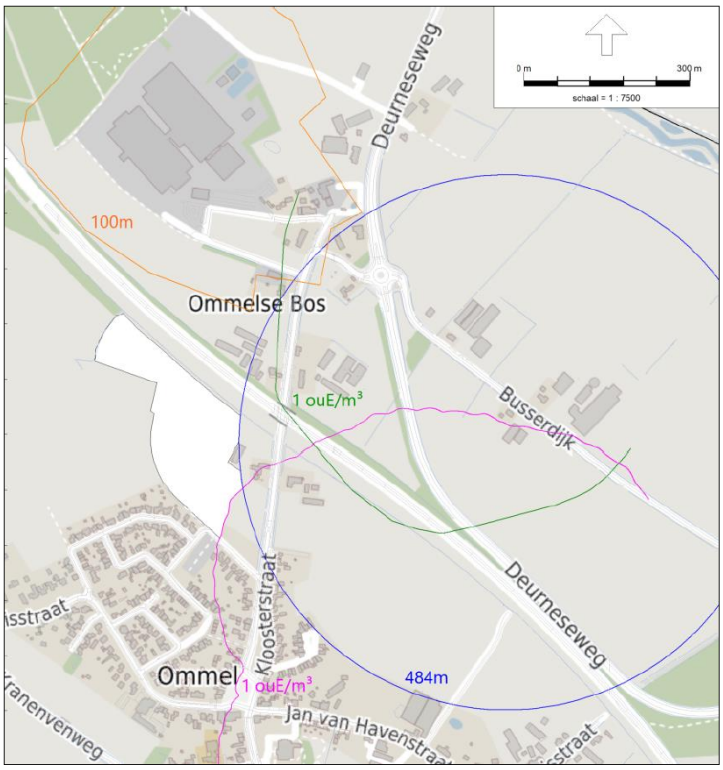
Geur

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen gesitueerd. Om een goed beeld te krijgen van de mogelijk beperkende effecten van de beoogde ontwikkeling op de bedrijfsvoering van deze bedrijven dient beoordeeld te worden of de milieuruimte (in de vigerende vergunningen van deze bedrijven) niet wordt aangetast. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de beschouwde bedrijven en in de bijbehorende afbeelding zijn de geurcontouren en vaste afstanden weergegeven. Het bedrijf aan Ommelse Bos 2 is niet meegenomen in de afbeelding, dit bedrijf wordt reeds beperkt door bestaande woningen, nieuwe woningen zullen het bedrijf niet verder beperken.

Adres	**Soort bedrijf**	**Maatgevende norm geur of te hanteren minimale afstand**
Busserdijk 7	Pluimveehouderij	1 ou_E/m^3
Busserdijk 9/10	Melkvee/loonbedrijf	484 m
Ommelse Bos 2	Varkenshouderij	1 ou_E/m^3
Ommelse Bos 5A	Vleesverwerkingsbedrijf	100 m*
Jan van Havenstraat 21	Varkenshouderij	1 ou_E/m^3

* conform Staat van bedrijfsactiviteiten

Tabel 5. Beschouwde bedrijven met maatgevende norm geur of te hanteren minimale afstand



Figuur 14. Geurcontouren en vaste afstanden exclusief Ommelse Bos 2

Uit figuur 14 is op te maken dat het plangebied deels zonder belemmering gebruikt kan worden voor de beoogde ontwikkeling. Dit is ongeveer 4,5 ha van 6,1 ha van het totale plangebied.

Voor Busserdijk 9 en 10 geldt dat de vaste afstand van 484 meter voor het houden van minder dan 500 landbouwhuisdieren over een groot deel van het plangebied loopt. Binnen deze afstand is geen sprake van een goede fysieke leefomgeving. In principe dient er dan aanvullend onderzoek plaats te vinden, maar de gemeente Asten is voornemens de geurverordening te wijzigen en daarbij nieuwe vaste afstanden op te nemen voor de categorieën tot 700 landbouwhuisdieren. Op basis van deze nieuwe normering zal de vaste afstand voor melkveehouderijen 150 meter bedragen. Het beoogde plangebied valt in zijn geheel buiten deze afstand, waardoor de melkveehouderij geen belemmering meer vormt voor het planvoornemen na het doorvoeren van de voorgenomen wijziging in de geurverordening. Het planvoornemen dient te voldoen aan het nieuwe beleid, daarom wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Hierin is opgenomen dat de gronden niet eerder in gebruik genomen mogen worden voordat het nieuwe geurbeleid in werking is getreden.

Tot slot loopt de 1 ouE/m³ geurcontour van Jan van Havenstraat 21 over het beoogde plangebied. Deze contour ligt echter ook over een groot deel van de bestaande woonkern Ommel. Bij de beoogde nieuwe woningen zal de geurbelasting niet hoger zijn dan bij de bestaande woningen. De geurbelasting kan daarmee aanvaardbaar worden geacht. Ook de achtergrondbelasting, wijst uit dat de woonkern Ommel een hogere gecumuleerde geurbelasting kent dan het beoogde plangebied. Het is te rechtvaardigen dat er woningen worden gerealiseerd binnen de 1 ouE/m³ geurcontour van Jan van Havenstraat 21.

Doordat voldaan wordt aan de voorwaarde van het omgevingsplan wordt ook voldaan aan een aanvaardbare gecumuleerde geurbelasting. Door strengere geurnormen te hanteren in de geurverordening is reeds rekening gehouden met de cumulatie van geur. Op basis van de bovenstaande conclusies kan gesteld worden dat voor het milieuaspect geur voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de voorwaarde van een goede fysieke leefomgeving.

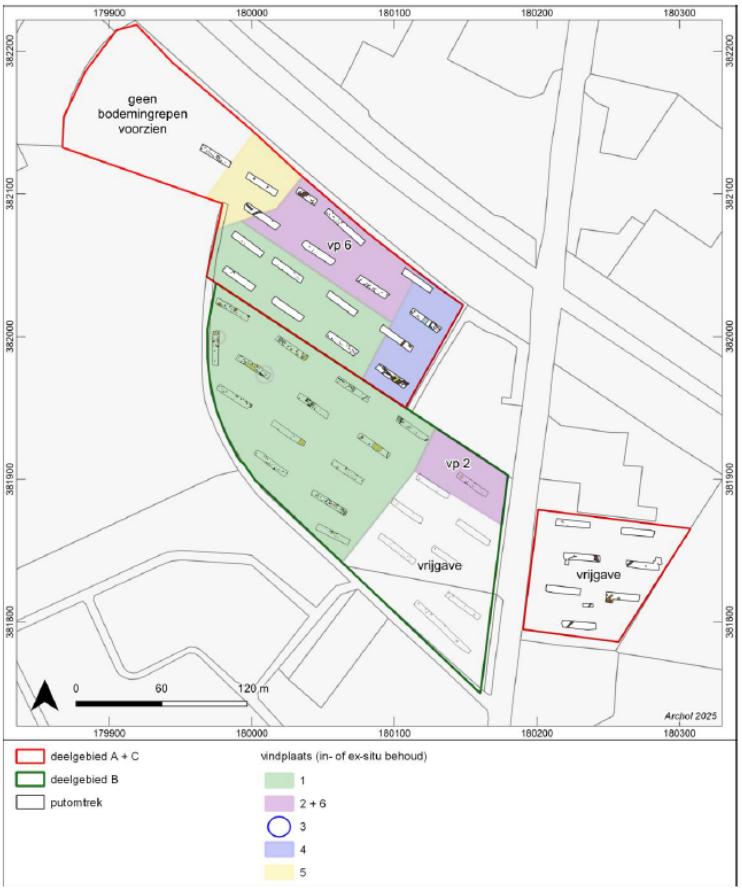
4.8.3 Conclusie
Uit het onderzoek, het in voorbereiding zijnde aan te passen beleid en de voorwaardelijke verplichting wordt voor het milieuaspect geur voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de voorwaarde van een goede fysieke leefomgeving.
Ook het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.9 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden
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 Archeologie
Door onderzoeksbureau Archol bv is tussen 25 en 27 maart 2024 en is tussen 6 mei en 12 mei 2025 een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVOp) uitgevoerd de locatie Hogeweg te Ommel (omvang ca. 6,37 ha). De onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 12 en bijlage 13.

Onderzoek
Het planvoornemen Hogeweg te Ommel ligt in het westen en zuiden op de flank van een dekzandrug en in het noordoosten in een lager gelegen zone

met dekzandwelvingen. Oorspronkelijk heeft zich in het verleden in de top van het dekzand een veldpodzol ontwikkeld. Veldpodzolen worden veel aangetroffen in de relatief wat lagere delen van het landschap, met relatief hoge grondwaterstanden. Van de veldpodzol resteert thans op veel plaatsen in het plangebied alleen nog maar een BC- of C- horizont. De bovenliggende A-, E-, en B-horizonten zijn in latere tijden opgenomen in een door verploeging ontstane akker. Deze oude akker, die vermoedelijk uit de middeleeuwen dateert met mogelijk een oorsprong in de ijzertijd of Romeinse tijd, is in het grootste deel van het plangebied nog redelijk tot goed intact gebleven. Vanaf de late middeleeuwen is door plaggenbemesting een maximaal 140 cm dik plaggendek tot ontwikkeling gekomen dat eveneens nog goed bewaard is. In het plaggendek, op ca. 0,9 m -mv, zijn karrensporen en een bermgreppel aangetroffen die waarschijnlijk samenhangen met een landweg die op de kadastrale minuut van 1811-1832 is afgebeeld. Op stratigrafische gronden lijken de resten van de landweg niet ouder dan Nieuwe tijd of heel misschien einde late middeleeuwen. Resten van een voorloper van de weg uit de volle middeleeuwen, de tijd voor de plaggenbemesting, zijn niet aangetroffen.



Figuur 15. Deelgebied en vindplaatsen (bron Archol)

Het onderzoek voor deelgebied B heeft drie vindplaatsen opgeleverd:

- Vindplaats 1 betreft een nederzettingsterrein uit de Romeinse tijd, met mogelijk een oorsprong op het eind van de late ijzertijd.
- Vindplaats 2 is in het oosten van het plangebied gesitueerd en omvat mogelijk de resten van een gebouw uit de late prehistorie of Romeinse tijd.
- Vindplaats 3 ligt in het westen van het plangebied en bestaat mogelijk uit de resten van een erf uit de volle middeleeuwen.

Alle vindplaatsen kennen een hoge fysieke kwaliteit. Op basis van een bovengemiddelde inhoudelijke kwaliteit (8 punten) zijn vindplaats 1 en 3 als behoudenswaardig gewaardeerd. Van vindplaats 2 kan de behoudenswaardigheid niet worden vastgesteld. Omdat niet uitgesloten is dat het om een geïsoleerd gelegen gebouw uit de late prehistorie of Romeinse tijd met een gemiddeld tot hoge inhoudelijke kwaliteit gaat, wordt voorlopig uitgegaan van een in potentie behoudenswaardige vindplaats.
Voor alle drie de vindplaatsen wordt in situ[1] behoud geadviseerd. Indien in situ behoud niet mogelijk is, dienen vindplaatsen 1 en 3 ex situ[2] behouden te worden. Voor vindplaats 2 wordt in dat geval eerst een nadere waardering geadviseerd.

Vindplaats	Complextype	Datering	Omvang (ca.)
1	Inheemse nederzetting	Late ijzertijd-Romeinse tijd	16.100 m²
2	Bewoning?	Late prehistorie-Romeinse tijd	2.500 m²
3	Erf	Volle middeleeuwen	1.000 m²

Tabel 6. Vindplaatsen deelgebied B (bron Archol)

Daarna heeft onderzoeksbureau Archol meer proefsleuven gegraven om het hele plangebied te onderzoeken op archeologische resten. Vanuit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de vastgestelde paleolandschappelijke en bodemkundige kenmerken van het plangebied Ommel-Noord in een goed geconserveerd, geaccidenteerd dekzandlandschap ligt. Het oosten van deelgebied A (A1) ligt op de flank van de dekzandrug, het westelijke deel (A2) ligt ter hoogte van een venachtige laagte. Deelgebied C in een zone met lager gelegen dekzandgronden. Tijdens het veldwerk in deelgebied A zijn vier vindplaatsen aangetroffen:

- De noordelijke randzone van een reeds bekende Romeinse nederzetting (vindplaats 1). Hoewel hier geen huisstructuur kon worden geïdentificeerd, wijst de hoge dichtheid aan paalsporen in werkput 15 op de aanwezigheid van minstens één huisplaats.
- De randzone van een historisch erf uit de late middeleeuwen en/of Nieuwe tijd met waterputten, kuilen en paalsporen. Waarschijnlijk is het erf omgreppeld (vindplaats 4),
- Vanwege de hoge verwachting op het aantreffen van waterputten en sporen van bijzondere activiteiten is de randzone van de veenlaagte als afzonderlijke vindplaats afgebakend (vindplaats 5).
- Twee clusters met paalsporen, gelegen ten noorden van de inheems-Romeinse nederzetting van vindplaats 1. Mogelijk betreft het

[1] In situ behoud betekent dat de vindplaats in de bodem fysiek beschermt wordt door het nemen van inrichtings-en beheermaatregelen die (verdere) aantasting van de vindplaats voorkomen.
[2] Ex situ behoud betekent het middels een opgraving documenteren van de archeologische informatie van een vindplaats.

geïsoleerd gelegen erven uit de ijzertijd of Romeinse tijd (vindplaats 6).

Alle vindplaatsen kennen een hoge fysieke kwaliteit. Op basis van een bovengemiddelde inhoudelijke kwaliteit (8 of 9 punten) zijn de in deelgebied A gelegen (delen van) vindplaats 1 en 4-6 als behoudenswaardig gewaardeerd. In deelgebied C zijn uitsluitend sporen van agrarisch gebruik in de late middeleeuwen en Nieuwe tijd aangetroffen. Deze sporen zijn niet tot een vindplaats gerekend.

Vindplaats	Complextype	Datering	Omvang (ca.)
1	Inheemse nederzetting	Late ijzertijd-Romeinse tijd	22.500 m²
4	Erf	Late middeleeuwen-Nieuwe tijd	3.200 m²
5	Off-site	Late prehistorie-Romeinse tijd	2.000 m²
6	Erven	Late prehistorie-Romeinse tijd	5.400 m²

Tabel 7. Vindplaatsen deelgebied A (bron Archol)

Advies

Op basis van de onderzoeksresultaten acht Archol voor deelgebied B vindplaats 1 behoudenswaardig, vindplaats 2 in potentie behoudenswaardig en vindplaats 3 niet behoudenswaardig. Voor vindplaatsen 1 en 2 wordt in situ behoud geadviseerd. Voor vindplaats 2 geldt dat bij het ontbreken van mogelijkheden voor in situ behoud eerst een nadere waardering moet plaatsvinden. Alleen wanneer deze nadere waardering uitwijst dat het daadwerkelijk om een behoudenswaardige vindplaats gaat, is een opgraving noodzakelijk; anders is geen aanvullend onderzoek vereist.
In deelgebied A zijn (delen van) vindplaatsen 4, 5 en 6 als behoudenswaardig aangemerkt. Wanneer het behoud in situ niet mogelijk is, dienen de vindplaatsen middels een opgraving ex situ te worden veiliggesteld
In deelgebied C zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen, waardoor dit gebied in principe kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, bij voorkeur nadat eventuele opgravingen in deelgebied A zijn uitgevoerd.

Voor deelgebied A2, de venachtige laagte, zijn geen bodemingrepen voorzien. Wel wordt aangeraden om in dit gebied aanvullend onderzoek uit te voeren gericht op mogelijke deposities in of onder het veen, omdat dergelijke sporen niet kunnen worden uitgesloten. Hierbij kan gedacht worden aan non-destructief geofysisch onderzoek, onder meer naar mogelijke metalen deposities.

Tot slot geldt dat de zones buiten de behoudenswaardige of potentieel behoudenswaardige vindplaatsen kunnen worden vrijgegeven. Indien tijdens de werkzaamheden toch onverwachte archeologische resten worden aangetroffen, is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap/RCE verplicht.

4.9.3 Culturele, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Het landschap van de gemeente Asten kenmerkt zich morfologisch als een licht golvend dekzandlandschap. Op de hogere dekzandruggen rond Asten, Heusden en Ommel heeft zich in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, door langdurige plaggenbemesting, een dik humeus akkerdek ontwikkeld. Op basis van de geologische ondergrond, de occupatiegeschiedenis en het huidige grondgebruik kunnen in het buitengebied van Asten verschillende landschappelijke eenheden worden onderscheiden, zoals bos- en natuurgebieden, oude bouwlanden, beekdalen, heide-ontginningen en de Groote Peel. Het plangebied ligt in de nabijheid van de oude bouwlanden.

Deze oude bouwlanden liggen met name rond de kernen en worden gekenmerkt door een onregelmatige, blokvormige verkaveling en een bochtige wegenstructuur. De akkercomplexen bestaan uit relatief kleine open eenheden, onderling gescheiden door singels en wegen. Door de eeuwenlange ophoging met plaggen liggen de akkers vaak hoger en hebben zij soms een kenmerkende bolle ligging, de zogenoemde ‘bolle akker’. Daarnaast komen in dit gebied ook karakteristieke steilranden voor.

Rondom het plangebied zijn enkele landschappelijke kenmerken nog herkenbaar. Naast de aanwezigheid van een bolle akker ten zuidwesten van het plangebied lopen er historische structuren (Hogeweg, Kloosterstraat en het zandpad) langs het planvoornemen. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich aan de Kloosterstraat een gemeentelijk monument, de voormalige noodkerk.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de bolle akker, de historische structuur en het gemeentelijke monument. Door een groene dorpsrand is er een zachte overgang naar het landschap en is de cultuurhistorische route, het zandpad, aan de rand van het planvoornemen behouden.
De nieuwe ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit sluit aan op de huidige identiteit van Ommel. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 en 3.2.1.

4.9.4 Conclusie

Het plan wordt cultuurhistorisch, landschappelijk en stedenbouwkundig goed ingepast.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat alle vindplaatsen een hoge fysieke kwaliteit hebben. Op basis van een bovengemiddelde inhoudelijke kwaliteit (8 punten) zijn vindplaats 1 en 3 als behoudenswaardig gewaardeerd. Van vindplaats 2 kan de behoudenswaardigheid niet worden vastgesteld. Omdat niet uitgesloten is dat het om een geïsoleerd gelegen gebouw uit de late prehistorie of de Romeinse tijd met een gemiddeld tot hoge inhoudelijke kwaliteit gaat, wordt voorlopig uitgegaan van een in potentie behoudenwaardige vindplaats. Voor alle drie de vindplaatsen wordt *in situ* behoud geadviseerd. Door het opnemen van de functie ‘Archeologie 2’ worden de vindplaatsen beschermd en kan in de verdere planvorming worden bepaald of ze in situ of ex situ worden behouden.

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 een wijziging van het omgevingsplan 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

Met dit omgevingsplan worden 160 woningen mogelijk gemaakt. In de regel wordt een initiatief gezien als stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het planvoornemen Hogeweg te Ommel is dus een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig. Ten behoeve van het planvoornemen is een ladderonderbouwing opgesteld. De ladderonderbouwing is toegevoegd als Bijlage 3.

Uit de ladderonderbouwing blijkt dat het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod, waarmee aantoonbaar wordt voorzien in voldoende woningen in verschillende prijscategorieën en woningtypes. Ook voorziet het plan in de gewenste toevoeging van een passend en toekomstig woningaanbod. Verder is het plan aansluitend op het (gemeentelijk) beleid en de vraag en wensen vanuit de markt.
Daarnaast ligt het planvoornemen niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Bouwen buiten bestaand stads- en dorpsgebied is ook in de ladderonderbouwing onderbouwd. Het plan past binnen de ruimtelijke en landschappelijke kaders en levert geen belemmeringen op voor de omgeving. De algehele conclusie van deze ladderonderbouwing is dat voor het plan de ladder afdoende is onderbouwd ten aanzien van behoefte en locatie.

4.10.3 Conclusie

Zowel vanuit het beleid als vanuit de ladderonderbouwing blijkt dat er behoefte is aan het realiseren van woningbouw en dat het plan passend is in de beleidskaders van rijksbeleid, provincie en gemeente. Doordat hier aan wordt voldaan is er voor het thema wonen, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

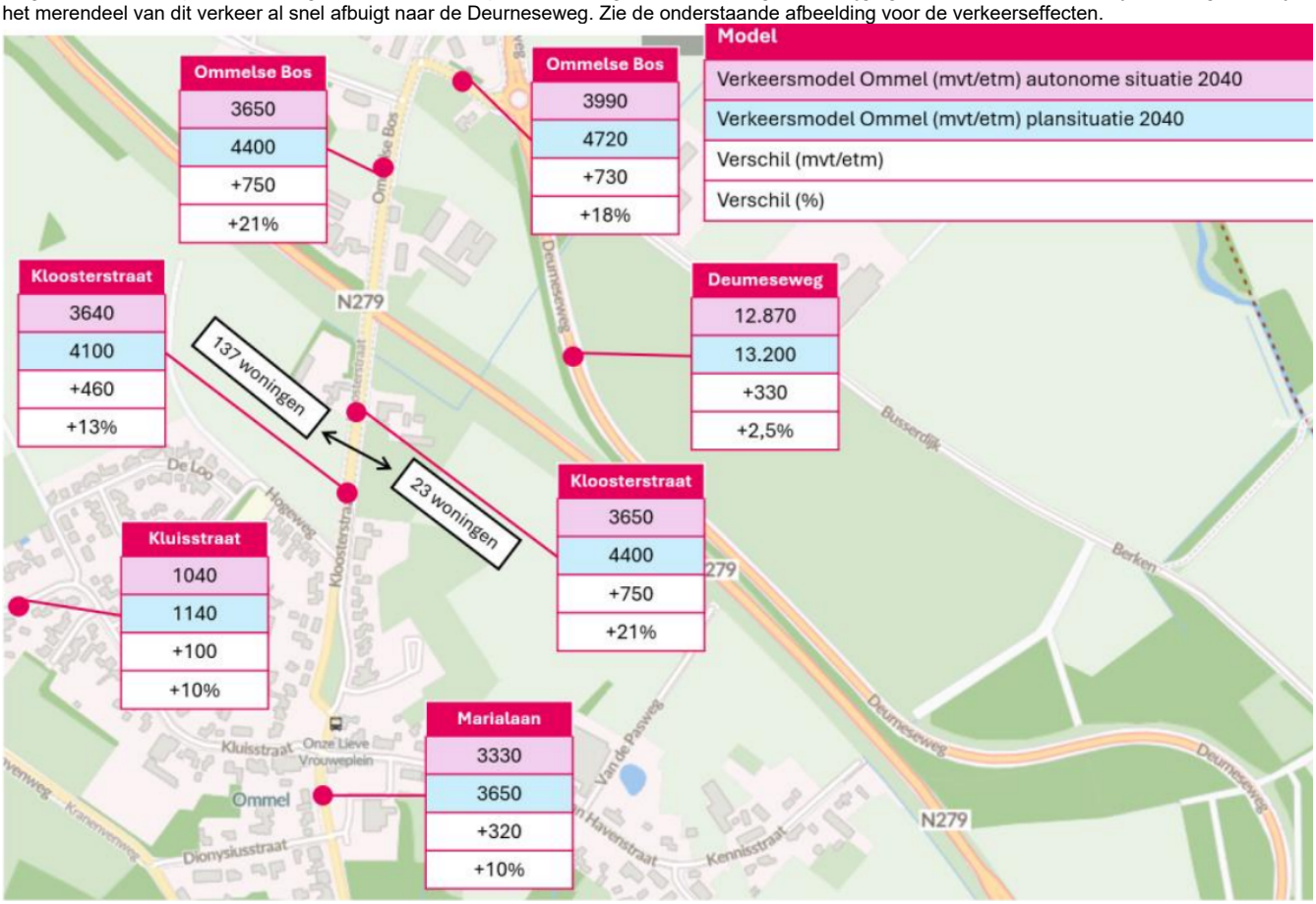
4.11 Verkeer en parkeren

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. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moet worden aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en behouden. De parkeernormen van de gemeente zijn opgenomen in de Nota parkeernormen 2025.

4.11.2 Onderzoek verkeer

Door Goudappel heeft een onderzoek naar de verkeerseffecten en de verkeersafwikkeling uitgevoerd, het onderzoek is toegevoegd als bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt de nieuwe woningen zorgen voor extra verkeer in de omgeving. Vanaf de nieuwe aansluiting op de Kloosterstraat is het verkeer toegenomen met 21 procent richting het noorden en 13 procent richting het zuiden. De grootste stijging doet zich voor in noordelijke richting, waarbij het merendeel van dit verkeer al snel afbuigt naar de Deurneseweg. Zie de onderstaande afbeelding voor de verkeerseffecten.



Figuur 16. Verkeerseffecten autonoom versus plansituatie (bron Goudappel)

De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is berekend voor de plansituatie voor het maatgevende kruispunt op de Kloosterstraat in Ommel. De aansluitingen op de Kloosterstraat worden vormgegeven middels een gelijkwaardig kruispunt. Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling op het kruispunt is uitgegaan van de gemiddelde verliestijd per richting. Deze beoordeling is gebaseerd op de verkeersstromen uit het verkeersmodel,

specifiek voor de maatgevende ochtend- en avondspits. Daarbij is gekeken naar de verliestijden per rijrichting om de doorstroming op het kruispunt goed in kaart te brengen. Het beoordelingskader is weergegeven in onderstaande tabel.

Verliestijden (s)	Motorvoertuigen	
	Hoofdrichting	Zijrichting
Goed	< 25	< 40
Redelijk/matig	25 – 45	40 – 60
Slecht	> 45	> 60

Tabel 8. Beoordelingskader verliestijden (bron Goudappel)

De resultaten van de gemiddelde verliestijden in de ochtend- en avondspits voor dit kruispunt zijn samengevat in de volgende tabel. Het beoogde kruispunt op de Kloosterstraat kan het verkeersaanbod in 2040 (plansituatie) goed afwikkelen. De aanwezigheid van fietsers op de Kloosterstraat heeft geen invloed op de verliestijden. Fietsers op de doorgaande route op de Kloosterstraat hebben voorrang op de zijrichtingen.

	Kloosterstraat noord	Kloosterstraat zuid	Zijrichting oost	Zijrichting west
Ochtendspits				
Plansituatie 2040	5	5	5	5
Avondspits				
Plansituatie 2040	10	5	5	5

Tabel 9. Resultaten verliestijden Hogeweg (bron Goudappel)

4.11.3 Onderzoek parkeren

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de Parkeernota Asten 2025 (bijlage 14). Per woningtype is in de parkeernota een parkeernorm bepaald. Daarnaast is in de nota opgenomen dat parkeerplaatsen op privéterrein niet volledig meetellen en is de toe te passen norm bepaald.

In de tabel hieronder staat de parkeerbehoefte van de woningen en het aanbod in openbaar gebied en op privéterrein opgenomen.

			zone										totaal	
	vraag bewoners		**1**		**2**		**3**		**4**		**5**			
		norm	#wo	#p	#wo	#p	#wo	#p	#wo	#p	#wo	#p	**#wo**	**#p**
A	koop vrijstaand	*1.9*	0	0	5	9.5	1	1.9	8	15.2	4	7.6	**18**	**34.2**
B	koop twee-onder-een-kap	*1.8*	0	0	2	3.6	4	7.2	14	25.2	2	3.6	**22**	**39.6**
C	koop tussen/hoek	*1.7*	8	13.6	23	39.1	0	0	0	0	11	18.7	**42**	**71.4**
E	koop, appartement, 75-100m² bvo	*1.3*	44	57.2	0	0	0	0	0	0	0	0	**44**	**57.2**
L	Huur, sociale huur	*1.1*	6	6.6	4	4.4	17	18.7	0	0	6	6.6	**33**	**36.3**
		Totaal	**58**	**77.4**	**34**	**56.6**	**22**	**27.8**	**22**	**40.4**	**23**	**36.5**	**159**	**238.7**
	vraag bezoekers	***0.15***	**58**	**8.7**	**34**	**5.1**	**22**	**3.3**	**22**	**3.3**	**23**	**3.45**	**159**	**23.85**
	vraag totaal			**86.1**		**61.7**		**31.1**		**43.7**		**39.95**		**262.55**
	aanbod privé	*berekenings-aantal*	#oprit	#p	#oprit	#p	#oprit	#p	#oprit	#p	#oprit	#p		
a	enkele oprit zonder garage	*0.8*	6	4.8	3	2.4	0	0	5	4	0	0	**14**	**11.2**
b	lange oprit zonder garage	*1*	0	0	2	2	0	0	7	7	3	3	**12**	**12**
c	dubbele oprit zonder garage	*1.7*	0	0	2	3.4	0	0	10	17	3	5.1	**15**	**25.5**
h	dubbele oprit met garage	*1.7*	0	0	0	0	5	8.5	0	0	0	0	**5**	**8.5**
		Totaal	6	4.8	7	7.8	5	8.5	22	28	6	8.1	**46**	**57.2**
	aanbod openbaar			**84**		**54**		**24**		**15**		**32**	**0**	**209**
	aanbod totaal			**88.8**		**61.8**		**32.5**		**43**		**40.1**		**266.2**
	saldo			**2.7**		**0.1**		**1.4**		**-0.7**		**0.15**	**0**	**3.65**



Tabel 10. en Figuur 17. Parkeerbalans Hogeweg (bron Wissing b.v.)

De parkeerbehoefte bedraagt 262 plaatsen. Binnen het plangebied worden in totaal 209 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en 57 op privéterrein. Daarmee bestaat er een overschot van 4 parkeerplaatsen in het plan Hogeweg.

4.11.4 Conclusie

Verkeer en parkeren leveren geen beperkingen op voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

4.12.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.162 van het BKL wordt bij nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Voorliggend initiatief zal bij de nadere concrete uitwerking hiermee rekening houden. Te denken valt aan vorm en inrichting van voetpaden, trottoirs, oversteekplaatsen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair (paaltjes, vuilnisbakken,…), halteplaatsen voor openbaar vervoer en de overbrugging van hoogteverschillen. Daarnaast zal goed moeten worden gekeken naar het plaatsen van reclames, uitstallingen en winkelwagentjes, allemaal potentiële ‘sta-in-de-wegs’ die niet alleen onpraktisch zijn, maar ook tot ongelukken kunnen leiden.

4.12.2 Onderzoek

Het plan voor de inrichting van de openbare ruimte is in samenspraak met de afdelingen groen, water, verkeer en beheer van de gemeente opgesteld. In het plan is veel ruimte voor de voetganger. Door het gehele plan is een doorlopende padenstructuur opgenomen die zo min mogelijk autowegen kruisen. Waar dit wel nodig is, zal bij de inrichting een goed begaanbare (met verlaagde band) oversteek worden gerealiseerd. Door een deel van het plan autovrij te maken, is hier extra ruimte voor de voetganger. Alle voetpaden zijn minimaal 2 meter breed, zodat er ook voldoende vrije ruimte is op het voetpad als er een lantaarn, kliko of ander obstakel op het pad wordt gezet. Bij een voetpad aan twee kanten van de rijbaan, kan ervoor gekozen worden om één van de twee paden te versmallen tot 1,5 meter, ten goede van de groene ruimte.

Voor het opstellen van kliko’s zijn verschillende plaatsen aangeduid in het stedenbouwkundig plan, zodat deze niet op doorgaande voetpaden worden gestald.

De gebieden die autovrij zijn, zijn wel toegankelijk voor calamiteiten door middel van verstevigd gras. Hiermee wordt de groene ruimte vergroot, maar de toegankelijkheid voor hulpdiensten gewaarborgd.

De parkeerplaatsen worden in open verharding uitgevoerd, maar tussen en naast de parkeerplaatsen is wel een strook in dichte verharding om uitstappen goed mogelijk te maken.

Er is geen nieuwe openbaar vervoershalte in het plan.

4.12.3 Conclusie
Het plan houdt veel rekening met de bereikbaarheid van de voetganger en bevordert daarmee de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

4.13 Duurzaamheid en gezondheid
4.13.1 Wettelijk kader
Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. Wel bevat de bruidsschat een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (art. 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

4.13.2 Onderzoek
Duurzaamheid
Duurzaamheid bestaat uit meerdere factoren, te denken valt aan:
- Energie: verminderen van het energieverbruik tot energieneutraal bouwen;
- Klimaatadaptatie: hittestress en wateroverlast voorkomen;
- Biodiversiteit: vergroten van biodiversiteit in de openbare ruimte en op privéterreinen stimuleren;
- Circulair bouwen: hergebruik van materialen (mogelijk maken) in de openbare ruimte en de woningen.

In het beeldkwaliteitsplan is het volgende opgenomen:
Bij het ontwerp en realisatie van de woningen is het de ambitie om de milieubelasting te minimaliseren door energiebesparing, duurzame energieopwekking en het beperken van bouwmaterialen en een bijdrage te leveren aan de klimaatadaptatie en biodiversiteit in de buurt.

Binnen de gemeente Asten wordt gewerkt met de 'Keuzelijst Natuurinclusief bouwen'. Voor Hogeweg dient een keuze gemaakt te worden uit de ingrepen in de lijst en dienen minimaal 5 punten behaald te worden per woning op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.
- *Klimaatadaptatie door het toevoegen van groene gevels en daken wordt wateroverlast en hittestress beperkt. Ook draagt het bij aan de isolatie van de woningen en vergroten van de biodiversiteit;*
- *Natuurinclusief ontwerpen is een integraal onderdeel van de opgave. Het toevoegen van nestkasten, vleermuiskasten, biodiverse gevelbeplanting zijn een aantal voorbeelden om de wijk zo natuurinclusief mogelijk te maken.*

Daarnaast kan een bijdrage geleverd worden door gebruik te maken van duurzame materialen, energie-efficiënt te ontwerpen en uiteraard gebruik te maken van duurzame energie (minimaal conform BENG-eisen):
- *Duurzame materiaalgebruik in de woningen: hernieuwbare en circulaire materialen, minimaliseer materiaalverlies en vermijd giftige stoffen;*
- *Energie-efficiëntie door minder energie te gebruiken, kan door de keuze van bouwmethodes en materialen. Maar ook de oriëntatie van de woningen en gebruik te maken van passieve ontwerpmethodes.*
- *Duurzame energieopwekking door zonnepanelen op de woningen, maar eventueel ook boven parkeerplaatsen.*

Daarnaast zijn er landelijke en gemeentelijke eisen waar aan voldaan moet worden, zoals BENG.

Door de robuuste groene structuur is er veel ruimte voor klimaatadaptatie en biodiversiteit in Hogeweg en wordt daarmee wateroverlast en hittestress voorkomen of in ieder geval verminderd. Ook de toepassing van open verharding en het beperken van de toegankelijkheid van de auto zorgt voor afname van verharding, wat bijdraagt aan klimaatadaptatie.

Gezondheid
In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur en geluid is beoordeeld of er in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:
- Bodem: De bodemkwaliteit in het gebied volstaat voor het beoogde gebruik (wonen);
- Geluidhinder: worden er maatregelen getroffen voor
- Luchtkwaliteit: In het projectgebied wordt voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- Geur: Gemeente Asten is voornemens de geurverordening te wijzigen en daarbij nieuwe vaste afstanden op te nemen voor de categorieën tot 700 landbouwhuisdieren. Op basis van deze nieuwe normering zal de vaste afstand voor melkveehouderijen 150 meter bedragen en is er geen sprake van geurhinder van het projectgebied.

In het stedenbouwkundig plan is daarnaast veel ruimte voor groen, spelen en bewegen. Door het autovrij houden van een deel van het plan en de aansluiting op het Ommels Ommetje wordt wandelen gestimuleerd. Ook de fietsaansluiting richting de Hogeweg, dus geen toegang met de auto, bevordert wandelen en fietsen binnen het dorp. De aansluiting op de vrij liggende fietspaden/fietssuggestiestroken langs de Kloosterstraat faciliteert goed het fietsen richten Deurne en Asten.
Binnen de groenstructuur is zoals toegelicht in 2.2.5 veel ruimte voor spelen in aansluiting op de wandelroutes. Dit zorgt voor een toegankelijke speelroute voor de nieuwe inwoners en de huidige inwoners van Ommel.

Endotoxinen en/of geitenhouderijen
Sinds 2017 geldt in Brabant een tijdelijk verbod op geitenhouderijen, het zogenaamde 'geitenmoratorium'. Op 13 mei 2025 heeft de provincie Noord-Brabant een brief aan de gemeente verzonden getiteld 'Geitenhouderijen in relatie tot gezond woon- en leefklimaat in Brabant'. De provincie verwijst hierin naar onderzoek van de RIVM naar de relatie tussen geitenhouderijen en een verhoogd risico op longontsteking. De provincie wacht op advies van de Gezondheidsraad en de reactie van het Rijk daarop, voordat zij een besluit neemt over eventueel te nemen stappen. Tot die tijd blijft de tijdelijke stop op nieuwe geitenstallen van kracht.
In de brief wijst de provincie op mogelijke gezondheidsrisico's bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties in de nabijheid van geitenhouderijen, in relatie tot de urgente vraag naar woningen. De provincie vraagt om gezondheid mee af te wegen bij de integrale beoordeling van woningbouwlocaties en bij het maken van een locatieafweging het aspect gezondheid expliciet mee te nemen.

Zowel agrarische bedrijven met endotoxinecontouren als geitenhouderijen zijn op voldoende afstand gelegen tot het plangebied. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoogspanning
Het plangebied ligt op voldoende afstand van hoogspanningsverbindingen. Het aspect hoogspanning vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen
Op dit moment bestaat er nog geen wetgeving die spuitzones regelt. Om deze reden is vanuit de rechtspraak de norm van 50 meter afstand ontstaan. “In het algemeen wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk geacht.” Dit blijkt uit vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) (zie bijvoorbeeld ABRvS 15 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2044, rechtsoverweging 19.4 en ABRvS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:807, rechtsoverweging 6.1).

In het kader van de beoogde ontwikkeling is het feitelijke gebruik van de omliggende gronden geïnventariseerd. Geconcludeerd wordt dat er planologisch gezien spuitzones aanwezig zijn, maar dat op dit moment (en de afgelopen jaren) in de feitelijke situatie geen sprake is van het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de omliggende percelen. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen belemmering ondervindt van gewasbeschermingsmiddelen. In het kader van de volledigheid wordt alsnog een onderzoek naar spuitzones uitgevoerd. Hoewel op basis van de beschikbare informatie geen directe belemmeringen werden verwacht, is besloten dit onderzoek toch uit te voeren om alle mogelijke effecten van agrarische activiteiten op het woon- en leefklimaat zorgvuldig in beeld te brengen. De uitkomsten van dit onderzoek worden betrokken bij de verdere planvorming en dienen ter onderbouwing van een zorgvuldig afgewogen besluit. (bijlage 15)

4.13.3 Conclusie
Er is in het project rekening gehouden met de aspecten duurzaamheid en gezondheid.

4.14 Natuur
4.14.1 Wettelijk kader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

4.14.2 Onderzoek Flora en Fauna
Door Aelmans Milieu Oss B.V zijn voor het planvoornemen twee quickscans Flora en Fauna uitgevoerd. De rapporten zijn bijgesloten als bijlage 16 en 17.

Op basis van de quickscans die zijn uitgevoerd ter plaatse van het planvoornemen kan worden uitgesloten dat de voorgenomen planwijziging en nieuwbouw een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet. Ondanks dat geschikt voortplantingswater en habitat in de huidige situatie ontbreekt op de locatie wordt voor de rugstreeppad wel geadviseerd om tijdelijke plassen en poelen te voorkomen tijdens de geplande werkzaamheden. Dit om te voorkomen dat deze soort in deze tijdelijke plassen eieren kan afzetten.

Uit de onderzoeken blijkt dat de alle aangrenzende bomen en struiken behouden blijven. Tijdens het broedseizoen bevatten deze bomen en struiken geen jaarrond beschermde nesten.
In de aangrenzende bomen zijn gaten of holen aanwezig, waardoor deze geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De bomen maken tevens deel uit van een lijnvormig landschapselement. Omdat de bomenrij behouden blijft, zal de geplande ingreep hierop geen effect hebben. Mits de te realiseren woningen niet dicht langs deze bomen worden gebouwd en er tijdens en na de voorgenomen werkzaamheden geen kunstmatig licht op de bomen gericht wordt.

Er geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en ook gebieden. Volgens de zorgplicht dienen er, in redelijkheid, zo veel mogelijk maatregelen genomen te worden om onnodig doden, verwonden of schade aan dieren, planten en gebieden te voorkomen. Dit geldt in de praktijk voornamelijk voor de minder streng beschermde soorten, waarbij onnodig doden, verwonden of beschadigen vermeden dient te worden.

Door tijdens de ontwerpfase van de woningen “natuurinclusief” bouwen te integreren kunnen de te realiseren woningen meer natuurwaarde bieden (conform de ‘Keuzelijst Natuurinclusief bouwen’). Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte wordt hierop ingespeeld door het aanplanten van inheemse bomen en struiken. Daarnaast wordt geadviseerd om een ecologisch werkprotocol aan te houden. Door bijvoorbeeld één werkrichting vast te leggen kunnen dieren wegvluchten van de werkzaamheden naar een realistisch vluchtgebied.

4.14.3 Onderzoek Stikstof
Stantec heeft het stikstofonderzoek uitgevoerd voor het planvoornemen. Het rapport is bijgesloten als bijlage 18.

De verschilberekeningen van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator 2025.0.1 (release-datum 7 oktober 2025). De calculator rekent op basis van de meest recente versie van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) van het RIVM.

Uit de berekeningen blijkt dat voor de rekenjaren 1 t/m 5 voor de periode 2027 t/m 2031 er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. De berekeningen hebben betrekking op zowel de bouw- als gebruiksfase van het planvoornemen. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast. De bouwfase en de toekomstige gebruiksfase van Uitbreiding Ommel worden hiermee uitgezonderd van de vergunningplicht.

4.14.4 Conclusie
Op basis van de resultaten van de uitgevoerde quickscan kan worden uitgesloten dat de beoogde activiteiten een negatieve invloed zullen hebben op beschermde soorten. Er wordt geadviseerd om waar mogelijk de natuurwaarde van het plangebied te vergroten en tijdens de uitvoeringsfase dieren in staat stellen om zich tijdig terug te trekken uit het werkgebied.

4.15 Ontplofbare oorlogsresten

4.15.1 Onderzoek

Door Saricon is een Nota van Toelichting opgesteld voor het plangebied Hogeweg te Ommel, deze is toegevoegd als bijlage 19. Deze nota heeft als doel inzicht te geven in het risico op het aantreffen van mogelijk ontplofbare oorlogsresten (OO). Voor het ontwikkelingsgebied is een vooronderzoek OO beschikbaar, opgesteld door REASeuro in 2019 (bijlage 20). Uit dit rapport blijkt dat Ommel in de herfst van 1944 betrokken was bij gevechtshandelingen. Dit heeft geresulteerd in de aanwijzing van verdachte gebieden (gebieden waar mogelijk OO aangetroffen kunnen worden) op de gemeentelijke risicokaart. Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek kan worden gesteld dat het zeer waarschijnlijk is dat binnen het gehele onderzoeksgebied ontplofbare oorlogsresten zijn achtergebleven, tot een diepte van maximaal 2 meter onder het maaiveld.

4.15.2 Nader onderzoek

Naar aanleiding van de Nota van Toelichting zijn er detectiewerkzaamheden uitgevoerd om te bepalen of er ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 21. De detectiewerkzaamheden namen 3 werkdagen in beslag waarbij uiteindelijk bijna 100% van de gebieden ingemeten konden worden. Slechts zeer kleine delen (ca. 337m2) konden niet ingemeten worden. Dit bleek ca. 0,5% van het onderzoeksgebied te zijn. De gemeten data was van goede kwaliteit en kon beoordeeld worden door de Senior Deskundige-OOO. Uit deze interpretatie bleek dat: ca. 18,5% van de ingemeten gebieden (11.464m2) te verstoord was om vrij te geven of om hier individuele objecten in aan te merken. Ca. 81% van de ingemeten gebieden (50.161m2) konden aangemerkt worden als gebieden met significante verstoringen. In totaal bevinden zich in deze gebieden 515 significante objecten met de karakteristieken van de mogelijk aan te treffen ontplofbare oorlogsresten, waarbij geweergranaten (30mm) als kleinste ontplofbare oorlogsresten zijn bekeken. Naar Klein Kaliber Munitie (KKM) wordt niet gezocht, dit is te klein om waar te nemen tijdens detectiewerkzaamheden.

Van de 515 objecten zijn 425 objecten zogenaamde handpunten (handmatig benaderbaar), tot een diepte van maximaal 0,50m minus maaiveld. De overige 90 objecten zijn kraanpunten (machinaal benaderbaar), welke dieper liggen dan 0,5m minus maaiveld.



Figuur 18. Detectietekening Ontplofbare Oorlogsresten Hogeweg Ommel (bron Van den Herik)

Om de verstoorde gebieden vrij te geven, dienen deze nader onderzocht te geworden door middel van laagsgewijs detectie in combinatie met benaderwerkzaamheden. Laagsgewijs zullen de gebieden onderzocht dienen te worden tot deze vrijgegeven kunnen worden op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, waarbij geweergranaten (30mm) als kleinst meetbare ontplofbare oorlogsresten worden beschouwd.

4.15.3 Conclusie

Er zijn in potentie ontplofbare oorlogsresten aanwezig, door nader onderzoek van laagsgewijs detectie en benader werkzaamheden (onderzoek) wordt geïnventariseerd of deze dan ook daadwerkelijk aanwezig zijn.

4.16 Mer-beoordeling

4.16.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage 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 omgevingsplanwijziging en een voorkeursbeslissing.

4.16.2 Onderzoek

Voor het planvoornemen is de plan-mer-beoordeling opgesteld, zie Bijlage 22. De uitkomst van de mer-beoordeling is dat er vooralsnog geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en de locatie van het project die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Omdat hier sprake is van een mer-beoordeling van een plan, is het niet noodzakelijk om een separate mer-beoordelingsbeslissing te nemen.

4.16.3 Conclusie

De mer levert geen belemmering op voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 5 Hoofdstuk Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Omdat de wijziging van het Omgevingsplan bouwactiviteiten mogelijk maakt als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, is de gemeente conform artikel 13.11 van de Omgevingswet verplicht de kosten die hiermee samenhangen te verhalen op initiatiefnemers, voor zover deze kosten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied en de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van deze kosten heeft. Omdat de gemeente Asten de locatie in eigendom heeft, vindt kostenverhaal plaats via de uitgifte van bouwrijpe kavels aan een te contracterende partij. Alle kosten en opbrengsten worden verantwoord in een grondexploitatie. Er worden door het jaar heen verschillende instrumenten ingezet om de grondexploitatie te beheersen en te kunnen anticiperen op veranderingen die binnen en buiten de invloedssfeer liggen van de gemeente. (CHECK GEMEENTE).

5.1.2 Nadeelcompensatie

Op grond van afdeling 15.1 van de Omgevingswet en het bijbehorende Nadeelcompensatiebesluit kan een belanghebbende die onevenredige schade lijdt als gevolg van dit rechtmatig overheidshandelen een verzoek om nadeelcompensatie indienen. Schade van tijdelijk en beperkt karakter, behorend tot het normaal maatschappelijk risico, komt niet voor vergoeding in aanmerking. Een verzoek om nadeelcompensatie kan worden ingediend na het ontstaan van de schade. Het bevoegd gezag beoordeelt de aanvraag conform de wettelijke procedure. Hierbij kan onafhankelijke deskundigheid worden ingeschakeld. Eventuele vergoeding vindt plaats op basis van het daadwerkelijk geleden en aantoonbare nadeel. Belanghebbenden kunnen via het digitale loket of schriftelijk een verzoek om nadeelcompensatie indienen bij het bevoegd gezag. Nadere informatie over de procedure en voorwaarden is beschikbaar op de website van het bevoegd gezag. (CHECK GEMEENTE)

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Dat er in Ommel gebouwd gaat worden is voor veel omwonenden al langer bekend en wordt juist omarmt. In juni 2023 is er een eerste informatieavond georganiseerd in het kader van het Masterplan Ommel. Tijdens deze bijeenkomst konden bewoners hun input geven over de behoeften van het dorp en reageren op de eerste schetsontwerpen met bijpassende referentiebeelden.

Op 25 juni 2025 is een tweede participatieavond gehouden om nieuwe en bestaande bewoners te informeren over de voortgang van dit planvoornemen. Tijdens deze avond zijn verschillende thema's besproken, waaronder stedenbouw, verkeer, groen en spelen, woningtypen en architectuur.
Na een korte informatieve presentatie konden aanwezigen vragen stellen, hun mening geven en input leveren over deze onderwerpen. De ontvangen reacties zijn verwerkt in een verslag, dat als bijlage 23 is toegevoegd. Hierin is ook opgenomen wat er met de reacties is gedaan in het ontwerp en in deze omgevingsplanwijziging.

5.2.2 Omgevingstafel

In het kader van de voorbereiding van de planwijziging zijn de relevante wettelijke ketenpartners geïnventariseerd en geconsulteerd. Het betreft hierbij de veiligheidsregio Brabant Zuidoost, de ODZOB en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap Aa en Maas zal ook geconsulteerd worden nu de weging waterbelang in deze toelichting is opgenomen.

De consultatie is uitgevoerd om tijdig inzicht te krijgen in eventuele aandachtspunten, randvoorwaarden en belangen die vanuit de verschillende beleidsvelden relevant zijn voor de voorgenomen planwijziging. De ontvangen reacties en adviezen zijn betrokken bij de verdere uitwerking en motivering van het plan. Waar nodig hebben deze geleid tot aanscherping of verduidelijking van de onderbouwing.

Met het verwerken van de opmerkingen van de ketenpartners is geborgd dat de planwijziging zorgvuldig is voorbereid en in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders.

5.2.3 Zienswijzen

Hier wordt besproken welke zienswijzen zijn binnengekomen. Het ontwerp omgevingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, waar eenieder de kans heeft gekregen om te reageren.