

ZAAKNUMMER: 07432024257157

RAADSVORSTEL

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Adviesrecht BOPA, het bouwen van een appartementencomplex op de locatie Burgemeester Wijnenstraat 38-42.	-4-	2 juni 2026	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Voor de locatie Burgemeester Wijnenstraat 38-42 te Asten is een aanvraag ingediend voor nieuwbouw van 26 appartementen in Asten. Het betreft een gemotiveerde aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA, zie bijlage 2 voor de motivering). In het kader van het geldende 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' heeft uw raad hierbij adviesrecht.

Besispunten

De raad besluit:

1. een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, voor het bouwen van een appartementencomplex op de locatie Burgemeester Wijnenstraat 38-42 te Asten.

Aanleiding

Op 11 maart 2026 is een aanvraag voor nieuwbouw van appartementen aan de Burgemeester Wijnenstraat 38-42 te Asten ingediend. Het betreft hier een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA (zie bijlage 2 voor de motivering), met kenmerk 07432024257157. De aanvraag bestond aanvankelijk uit 26 sociale huurwoningen (100% sociale huur). Op 21 mei 2026 heeft de aanvrager een gewijzigd woonprogramma ingediend bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college), bestaande uit 8 sociale huurwoningen en 18 middenhuur woningen (30% sociaal en 100% betaalbaar). Deze wijziging leidt niet tot aanpassing van het advies, aangezien het plan ook na de wijziging voldoet aan het woonbeleid en de overige relevante ruimtelijke beleidskaders (groen, water, parkeernorm etc).

Er is op 8 oktober 2024 door het college hierover een principebesluit genomen.

Het plan kent een langlopende voorgeschiedenis. Het principeverzoek is in april 2023 ingediend en sindsdien zijn meerdere ontwerpvarianten met wisselend aantal woningen beoordeeld. Op basis van deze verkenning wordt het voorliggend plan aan uw raad voorgelegd.

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die passen binnen het omgevingsplan, maar ook voor gevallen die afwijken van het omgevingsplan, de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de BOPA kan uw raad gevallen aanwijzen waarover uw raad bindend advies geeft (artikel 16.15a onder b Omgevingswet). In de door u vastgestelde regeling 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' heeft u vastgelegd dat het toevoegen van meer dan 5 woningen in de vorm van nieuw op te richten bebouwing binnen de bebouwde kom valt onder de gevallen waarvoor advies aan uw raad moet worden gevraagd. Ook voor het oprichten van een gebouw hoger dan 12 meter is advies vereist. Voorliggend aanvraag valt hieronder omdat er 26 nieuwe woningen worden opgericht in de bebouwde kom van Asten en het gebouw heeft een bouwhoogte van ca. 13 meter. Uw advies is bindend voor het college. Het college mag daar niet van afwijken.

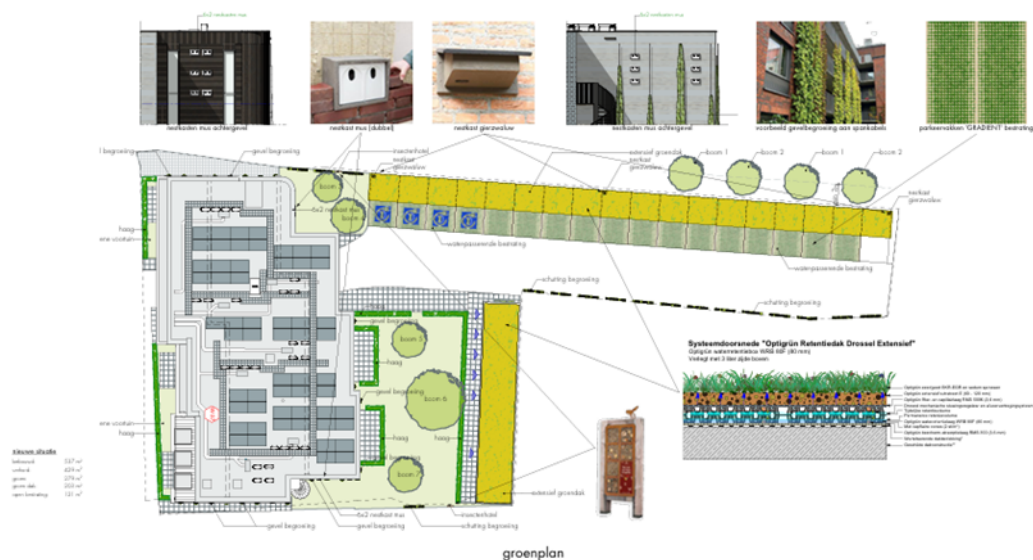
Plan

Aanvrager is voornemens om de 3 woningen ter plaatse van de Burgemeester Wijnenstraat 38-42 te slopen en een nieuw appartementencomplex met 26 appartementen op te richten met ieder een oppervlakte van ongeveer 50 m². Het gaat om een complex met 11 appartementen aan de achterzijde en 15 aan de voorzijde, gescheiden door een corridor. Het plan voorziet in volledig betaalbare woningen (30% sociale huur en 70% middenhuur).

De voorgevelrooilijn van het te realiseren appartementencomplex is in lijn met de naastgelegen complexen. Het nieuwbouwcomplex bestaat uit vier lagen.

Navolgende figuren geven een beeld van het beoogd bouwplan.





Doelstelling

Het afgeven van een bindend advies, waardoor verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan (BOPA) mogelijk wordt.

Argumenten

1.1 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is aangetoond.

De aanvrager heeft bij de aanvraag omgevingsvergunning een goede motivering van de effecten op de fysieke leefomgeving aangeleverd. Er is via milieu-planologisch haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast is aangetoond dat bij het initiatief geen planologische of milieukundige belemmeringen ontstaan, behoudens een afwijking voor Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Asten 2024 waarbij er afgeweken wordt voor de eisen aan de geluidluwe gevel en een afwijking op het onderdeel BKP-centrum. Bij natuurinclusief bouwen wordt maatwerk toegepast.

De ontwikkeling past bij de ambities en doelstellingen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Asten en de toekomstagenda Asten 2030 omdat deze bijdraagt aan de gewenste ontwikkeling voor het behoud van Vitale kernen. Voor behoud van de vitaliteit van de kern Asten, is het van belang dat passende en betaalbare woningen worden gerealiseerd. Daarmee hebben onder andere starters een mogelijkheid om zich in Asten te vestigen en wordt voorkomen dat ze wegtrekken naar andere gemeenten. Dit plan voorziet in de bouw van betaalbare woningen en is gericht op de doelgroep starters.

1.2 De omgevingsdialog is conform het beleidskader uitgevoerd.

Door aanvrager is een omgevingsdialog gevoerd. Er zijn 2 informatiebijeenkomsten georganiseerd. De uitnodigingen voor de omgevingsdialogen zijn verspreid middels een brief in de omgeving. Tijdens de avond is er een presentatie gehouden van het planvoornemen en is er de gelegenheid geweest om vragen te stellen. De vragen van de bezoekers zijn zorgvuldig beantwoord. Het verslag van deze dialogen zijn als bijlage 4 bijgevoegd.

1.3 Voor de haalbaarheid van het plan wordt er op het onderdeel geluid afgeweken, bij BKP-centrum wordt gebruik gemaakt van de afwijkingscriteria in het programma en bij natuurinclusief bouwen wordt maatwerk toegepast.

- ◆ **Geluid:**
 Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeerslawaai op de gevels van de 15 appartementen aan de voorzijde maximaal 60 dB bedraagt. Daarmee wordt de standaardwaarde van 53 L_{den} overschreden, maar blijft de belasting binnen de toegestane grenswaarde van 70 L_{den} .
 Omdat de standaardwaarde wordt overschreden, is onderzocht of geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn. Bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen zijn afgewogen, maar blijken financieel, technisch en stedenbouwkundig niet doelmatig.
 Op basis van de Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet Gemeente Asten 2024 kan onder voorwaarden een hogere geluidbelasting worden toegestaan. Een geluidluwe gevel met spui Mogelijkheid is daarbij uitgangspunt. Eén appartement beschikt hierover. De overige 14 appartementen hebben geen traditionele geluidluwe gevel, maar wel een te openen raam aan een binnencorridor met binnenklimaat. Hierdoor is functioneel geluidluw ventileren mogelijk. Alle woningen zijn bovendien voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem en er is een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte aanwezig. Daarmee blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Afwijken van de Beleidsregel geluid is daarom gemotiveerd aanvaardbaar en positief bevonden door het college. De aanvrager heeft een verzoek ingediend om af te wijken van de Beleidsregel geluid.
- ◆ **BKP-centrum:**
 Het plan wijkt op onderdelen af van het Programma Beeldkwaliteitsplan Centrum Asten (BKP-centrum). Afwijken is toegestaan wanneer sprake is van bijzondere ruimtelijke kwaliteit en wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand.
 Het kwaliteitsteam beoordeelt de afwijkingen ten aanzien van de kapvorm en bouwhoogte als acceptabel. De kap is bij één bouwdeel vervangen door een setback, waardoor de nieuwbouw beter aansluit op de bestaande bebouwing. De bouwhoogte overschrijdt plaatselijk de in het BKP genoemde maat, maar blijft ruimtelijk aanvaardbaar door toepassing van de regel gevelstraat (1:1) in combinatie met een setback en aanvullende randvoorwaarden, zoals 'lucht' in de gevelwand, een verspringende rooilijn, groen aan de voorzijde en een hoogwaardige architectonische uitwerking.
 Het CRK concludeert dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
- ◆ **Groen:**
 Natuurinclusief bouwen is verplicht voor dit plan. De norm is minimaal 5 punten per woning (totaal 130 punten). De aanvrager behaalt 98 punten en voldoet daarmee formeel niet aan de norm. Gezien de kleine appartementen is de eis echter relatief zwaar en wordt maatwerk toegepast.
 Voorwaarde is dat natuurinclusieve maatregelen maximaal worden benut. De aanvrager heeft dit voldoende aangetoond met onder andere gevelbegroeiing, groendaken, deels overdekte parkeervakken met groendak, nestkasten, een insectenhotel, groene hagen, groene parkeervakken en groene voortuinen. Binnen de mogelijkheden is het binnenterrein daarmee voldoende vergroend.

Risico's

Vanwege de tijdsdruk door netcongestie is dit voorstel opgesteld vooruitlopend op de beoordeling van het aanvullend akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevel en het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. Hoewel de inhoud van de BOPA-motivering juist is, vergen enkele onderdelen nog tekstuele aanpassingen. De aanvraag om omgevingsvergunning kan

niet eerder worden verleend nadat de aanvraag volledig en inhoudelijk juist is en de anterieure overeenkomst is gesloten.

Alternatieven

Geen alternatieven

Planning en uitvoering

Na het advies van uw raad wordt een besluit genomen op de aanvraag.

Nadat uw raad positief op het plan heeft gereageerd en de anterieure overeenkomst is gesloten, wordt - zodra de aanvraag volledig en inhoudelijk juist is - de omgevingsvergunning verleend.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

De locatie ligt binnen Vitale Kernen. Hier geldt een actief woonbeleid. Voor behoud van de vitaliteit van de kern Asten, is het van belang dat passende en betaalbare woningen worden gerealiseerd. Daarmee hebben onder andere starters een mogelijkheid om zich in Asten te vestigen en wordt voorkomen dat ze wegtrekken naar andere gemeenten. Dit plan voorziet in de bouw van betaalbare woningen en is gericht op de doelgroep starters en doorstromers.

Juridische context

Er vindt een reguliere BOPA procedure plaats, waarbij besluitvorming in principe binnen 8 weken plaatsvindt (eenmaal kan dit verlengd worden met 6 weken). Regulier heeft de voorkeur in verband met de netcongestie problematiek. Na het besluit volgt een bezwaarprocedure, waarna beroep en hoger beroep mogelijk is. De anterieure overeenkomst dient nog te worden gesloten met de aanvrager.

Financiële toelichting

Het kostenverhaal verloopt via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer worden in de anterieure overeenkomst eveneens afspraken gemaakt over nadeelcompensatie en bijzondere voorwaarden. Eventuele nadeelcompensatie wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Hierdoor heeft het initiatief geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente dus ook geen financiële risico's. De anterieure overeenkomst is nog niet getekend.

Communicatie

Zodra het besluit op de aanvraag is genomen, wordt dit besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad van Asten.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Documentnummer
1.	Raadsbesluit	2024269949
2.	Motivering BOPA d.d. 21-05-2026	2024273011
3.	Plattegronden en gevelbeelden nieuw plan	2024270241
4.	Verslag omgevingsdialog	2024270242

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Adviesrecht BOPA, het bouwen van een appartementencomplex op de locatie Burgemeester Wijnenstraat 38-42.	2 juni 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026;

besluit:

1. een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, voor het bouwen van een appartementencomplex op de locatie Burgemeester Wijnenstraat 38-42 te Asten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 2 juni 2026.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk