

RAADSVORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024228488

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Adviesrecht BOPA, het realiseren van 26 appartementen op het adres Wolfsberg 35-37 te Asten	-7-	16 juni 2026	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Voor de locatie Wolfsberg 35-37 te Asten is een aanvraag ingediend voor het realiseren van 26 appartementen. Het betreft een gemotiveerde aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (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.

Om het initiatief mogelijk te kunnen maken, wordt de bestaande bebouwing, de bedrijfsgebouwen van Slaats dierenvoeding, een woning en bijbehorende bouwwerken, gesloopt. De woningen worden via een nieuwe inrit, een onderdoorgang in het gebouw, ontsloten op de Wolfsberg.

Beslispunten

De raad besluit:

1. een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met kenmerk 07432024228488, voor het realiseren van 26 appartementen op het perceel Wolfsberg 35-37 te Asten.

Aanleiding

Op 23 december 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: bopa) ingediend. De aanvraag is in lijn met het door het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) op 12 november 2024 genomen principebesluit.

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. Voorliggend aanvraag valt hieronder omdat er 26 nieuwe woningen (appartementen) worden toegevoegd in de bebouwde kom van Asten. Uw advies is bindend voor het college. Het college mag daar niet van afwijken.

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 initiatiefnemer 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. 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. Dit gebeurt door het voeren van een actief woonbeleid. Met deze ontwikkeling worden 26 appartementen gerealiseerd waarvan 8 sociale huurwoningen, 10 betaalbare koopwoningen en 8 vrije sector woningen.

1.2 De omgevingsdialoog is conform het beleidskader uitgevoerd.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van de besluitlocatie. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden in een bijeenkomst in Hart van Heuze, gehouden op 14 mei 2025. Alle omwonenden zijn voor deze bijeenkomst uitgenodigd. De opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de bijeenkomst en de opmerkingen die daarna schriftelijk zijn binnengekomen zijn verwerkt in een verslag. Het verslag, inclusief een lijst van aanwezigen, maakt onderdeel uit van de ingediende stukken.

Risico's

Niet van toepassing

Alternatieven

Geen alternatieven

Planning en uitvoering

Na het advies van uw raad wordt een besluit genomen op de aanvraag. Het advies van uw raad zal onderdeel uitmaken van het te nemen besluit.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

De locatie ligt binnen Vitale Kernen. Hier geldt een actief woonbeleid. Met deze ontwikkeling zorgen we ervoor dat er woningen beschikbaar komen voor onze inwoners. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd waardoor ouderen langer zelfstandig in hun eigen dorpskern kunnen blijven wonen. De woningen worden voor verschillende doelgroepen gebouwd, dit blijkt uit de mix

van sociale huur-, betaalbare koop- en dure koopappartementen. Dit initiatief draagt dan ook bij aan het programma Vitale kernen.

Juridische context

Deze aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt aan de raad voorgelegd ter advisering, omdat de raad een categorie heeft aangewezen, namelijk het toevoegen van meer dan 5 nieuw op te richten woningen in de bebouwde kom. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Financiële toelichting

Het kostenverhaal verloopt via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer worden in een 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. Op het moment van schrijven is de overeenkomst nog niet getekend, het is de verwachting dat de overeenkomst zonder noemenswaardige aanpassingen wordt getekend voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

Communicatie

Zodra het besluit op de aanvraag is genomen, moet het binnen 2 weken worden gepubliceerd op officiële bekendmakingen. Initiatiefnemer ontvangt een afschrift van het besluit op papier.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Documentnummer
1.	Raadsbesluit	2024277301
2.	Motivering BOPA Wolfsberg 35-37	2024250363
3.	Tekening Wolfsberg rechtsvoor	2024250359
4.	Tekening Wolfsberg ter hoogte van nr. 36a	2024250358
5.	Impressie parkeerterrein	2024250357
6.	Impressie Tuin	2024250355
7.	Omgevingsdialog Slaats Asten - verslag	2024277807

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Adviesrecht BOPA, het realiseren van 26 appartementen op het adres Wolfsberg 35-37 te Asten	16 juni 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 juni 2026;

gehoord het advies van de commissie ruimte van 16 juni 2026;

besluit:

1. een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met kenmerk 07432024228488, voor het realiseren van 26 appartementen op het perceel Wolfsberg 35-37 te Asten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 16 juni 2026.

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

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