

RAADSVORSTEL

ZAAKNUMMER: 2024264073

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Adviesrecht BOPA, het bouwen van een appartementencomplex op het perceel Ceresstraat 41 te Asten.	5	2 juni 2026	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Voor de locatie Ceresstraat 41 te Asten is een aanvraag ingediend voor nieuwbouw en renovatie van appartementen aan Ceresstraat en Kosmosplein in Asten. 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.

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 (2024251892), voor het bouwen van een appartementencomplex op het perceel Ceresstraat 41 te Asten.

Aanleiding

Op 12 maart 2026 is een aanvraag voor nieuwbouw en renovatie van appartementen aan Ceresstraat en Kosmosplein in Asten ingediend. Het betreft hier een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aanvraag is in lijn met het door het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) op 31 oktober 2023 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 10 nieuwe woningen worden opgericht in de bebouwde kom van Asten. Uw advies is bindend voor het college. Het college mag daar niet van afwijken.

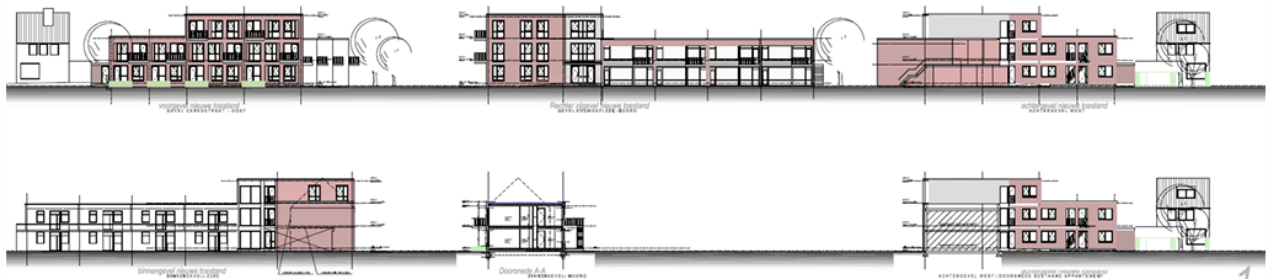
Plan

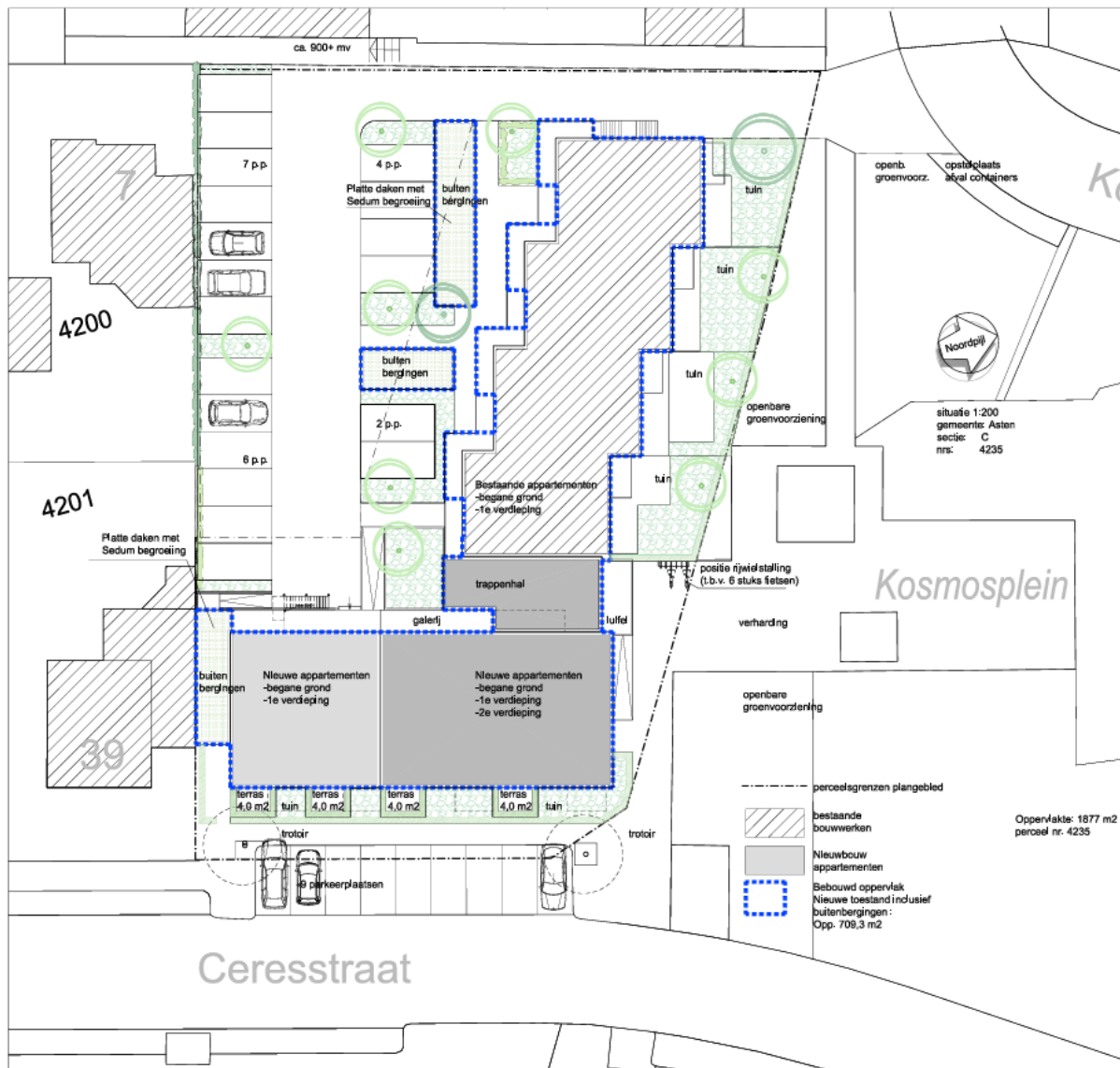
Initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing ter plaatse van de Ceresstraat 41 te transformeren tot een appartementencomplex met 18 appartementen. Hiervoor vindt er gedeeltelijke sloop van de bestaande winkelruimte en 1 appartement plaats. Ter plaatse van de winkelruimte worden 10 nieuwe appartementen gerealiseerd. De 8 bestaande beneden en bovenwoningen aan het Kosmosplein worden gehandhaafd en gerenoveerd. Deze appartementen worden voorzien van een nieuwe gevelsteen zodat er een appartementengebouw met 18 appartementen met een geheel nieuwe uitstraling ontstaat.

Het planvoornemen voorziet in 2/3 betaalbare woningen. 8 appartement vallen onder midden huur (betaalbare woningen) en 4 appartementen vallen onder sociale huur.

De voorgevel rooilijn aan de Ceresstraat van de nieuwbouwappartementen aan de Ceresstraat strookt met naastgelegen woning met huisnummer 39. Het nieuwbouwcomplex sluit met een strook buitenbergingen aan op de garage van naastgelegen woning met huisnummer 39, gevolgd door de 2 laags appartementen. Het gedeelte van het gebouw dat aansluit op de bestaande woningen aan de Ceresstraat, bestaat bewust uit twee lagen om zo een goede en trapsgewijze stedenbouwkundige overgang te waarborgen.

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 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. 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.

1.2. De omgevingsdialoog is conform het beleidskader uitgevoerd.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd op 4 december 2024. De uitnodiging voor de omgevingsdialoog is verspreid middels een brief in de omgeving en er is een advertentie geplaatst in het Peelbelang. Tijdens de avond is er een presentatie gehouden van het planvoornemen en is er de gelegenheid geweest om vragen te stellen. Door de bezoekers werd verschillend gereageerd op de plannen. Voornamelijk waren de omwonenden positief. Het verslag van deze dialoog is als bijlage 5 bij de ruimtelijke motivering gevoegd.

Risico's

Niet van toepassing

Alternatieven

Geen alternatieven

Planning en uitvoering

Na het advies van uw raad wordt een besluit genomen op de aanvraag. Bij een positief advies zal de vergunning verleend worden.

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

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 is een anterieure overeenkomst gesloten.

Financiële toelichting

Het kostenverhaal verloopt via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer zijn 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.

Communicatie

Zodra het besluit op de aanvraag is genomen, moet het binnen 2 weken worden gepubliceerd op officiële bekendmakingen.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Document nummer
1.	Raadsbesluit – adviesrecht Ceresstraat 41	2024264108
2.	Motivering – BOPA motivering Ceresstraat 41	2024264116
3.	Tekening - plattegronden nieuwe toestand Ceresstraat 41	2024264121
4.	Tekening - gevelbeelden nieuwe toestand Ceresstraat 41	2024264119
5.	Verslag – participatie verslag Ceresstraat 41	2024264137

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Adviesrecht BOPA, het bouwen van een appartementencomplex op het perceel Ceresstraat 41 te Asten.	2 juni 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 april 2026,

gehoord het advies van de commissie Ruimte 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, met kenmerk (2024251892), voor het bouwen van een appartementencomplex op het perceel Ceresstraat 41 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