RAADSVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024137588

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Vaststelling wijziging omgevingsplan Asten (deel woongebied Asten)	-3-	8 december 2026	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Asten stapsgewijs omgezet naar één gebiedsdekkend omgevingsplan. Als eerste is het woongebied Asten uitgewerkt. Het plan betreft grotendeels een beleidsneutrale omzetting van het huidige bestemmingsplan naar de systematiek van de Omgevingswet en vormt de basis voor verdere omzetting van de woongebieden in Heusden en Ommel en biedt een actueel juridisch kader voor toekomstige ontwikkelingen, zoals Biesvelden I en II en Hogeweg.

Het ontwerpplan is afgestemd met de provincie en ketenpartners. Hun reacties zijn verwerkt. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor om in te stemmen met de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Asten (deel woongebied Asten) en het plan vast te stellen.

Beslispunten
De raad besluit:
1. kennis te nemen van en in te stemmen met de Nota van ambtshalve wijzigingen behorende bij de eerste wijziging van het Omgevingsplan Asten (woongebied Asten);
2. de eerste wijziging van het omgevingsplan Asten (woongebied Asten), gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en iedere gemeente beschikt sindsdien over een tijdelijk omgevingsplan, ook wel het omgevingsplan van rechtswege genoemd. In dit Omgevingsplan zitten alle bestemmingsplannen, beheersverordeningen en de Bruidsschat.

We hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan om te zetten in een volwaardig omgevingsplan voor de gehele gemeente. In dit Omgevingsplan staan alle regels die gaan over de fysieke leefomgeving bij elkaar.

Om te komen tot één gebiedsdekkend omgevingsplan voor de gehele gemeente worden de regels uit het tijdelijke deel stapsgewijs omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dit gebeurt via afzonderlijke wijzigingsbesluiten per deelgebied. Als eerste is het woongebied Asten uitgewerkt, omdat wonen de meest voorkomende functie binnen de gemeente is. De vaststelling van dit deelplan vormt de basis voor het vervolgens opnemen van vergelijkbare regels voor de woongebieden in Heusden en Ommel en biedt daarnaast een actueel juridisch kader voor toekomstige gebiedsontwikkelingen, zoals Biesvelden I en II in Asten en Hogeweg in Ommel.

Structuur plan

We hebben het bestemmingsplan “Woongebieden Asten” (zo goed als) beleidsluw omgezet naar een Omgevingsplan. Het plan is dan ook opgebouwd met de functies die we voorheen ook al kenden, alleen spreken we nu niet meer van bestemmingen maar van activiteiten. Een Omgevingsplan is vooral opgebouwd vanuit de activiteiten die “kunnen” plaatsvinden, zo schrijft de omgevingswet het ook voor. Vandaar dat het Omgevingsplan regels en verwijzingen over het volgende bevat:

- Algemene regels
- Gebiedsgerichte regels: regels over parkeergebieden, archeologisch waardevolle gebieden, welstandsgebieden, monumenten en beeldbepalende panden en molenbiotoop.
- Activiteitgerichte regels: regels over specifieke activiteiten, zoals wonen, bouwen, grondwerkzaamheden, slopen enz.

Daarnaast is er ook afwegingsruimte en maatwerk mogelijk gemaakt. Dit is te vergelijken met de wijzigings- en afwijkingsprocedures zoals we het voorheen kenden. Dit is nu mogelijk gemaakt met een vergunningplicht.

Uw commissie Ruimte heeft op 25 maart 2025 haar wensen en bedenkingen meegegeven. De vragen die tijdens de commissievergadering zijn gesteld en beantwoord, hadden met name betrekking op de vergunningvrije bouwmogelijkheden, woningsplitsing en de B&B-regeling die in het omgevingsplan zijn opgenomen. Daarbij is gevraagd of deze regelingen ook kunnen worden toegepast in de kernen Heusden en Ommel, waarvoor nog geen nieuw omgevingsplan geldt.

Op 15 mei 2025 is het plan met de provincie besproken en zijn de ketenpartners waterschap, veiligheidsregio en GGD gevraagd om te reageren op het plan. De reacties inclusief beantwoording zijn in bijgaande notitie vooroverleg weergegeven en waar nodig verwerkt in het omgevingsplan. Vervolgens heeft het plan met ingang van 26 maart 2026 tot en met 7 mei 20026 ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzageleggingstermijn hebben we een aantal inloopmomenten georganiseerd voor inwoners. Een drietal personen is het plan komen inzien. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Wij stellen u voor om in te stemmen met de wijziging omgevingsplan Asten (deel woongebied Asten) en het plan vast te stellen. Het plan is te raadplegen op de pre-omgeving: Wijziging Omgevingsplan gemeente Asten (deel woongebied Asten) - Regels op de kaart - Omgevingsloket.

Doelstelling

Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om een gebiedsdekkend Omgevingsplan op te stellen. Het doel is om vanaf 2032 een gebiedsdekkend Omgevingsplan in werking te hebben.

Via meerdere wijzigingsbesluiten zullen we het Omgevingsplan gebiedsgewijs gaan vullen en dit ziet er als volgt uit:
- Woongebied Asten;
- Woongebied Heusden en Ommel, Centrumgebied en Bedrijventerreinen;
- Buitengebied.

Doelstelling voor deze wijziging omgevingsplan Asten (deel woongebied Asten) is om dit in 2026 vast te stellen.

Argumenten
1.1 Er zijn ten opzichte van het ontwerp nog een aantal kleine wijzingen doorgevoerd in het vast te stellen plan, te weten de A-watergangen en een bepaling van het overgangsrecht
In het ontwerp omgevingsplan waren een aantal watergangen nog niet goed opgenomen. In overleg met het waterschap is tijdens dit proces bepaald dat alleen A-watergangen in het plan opgenomen hoeven te worden. Deze slag was bij het ontwerp nog niet gedaan, maar in de vast te stellen versie zijn alleen de A-watergangen opgenomen.
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan was nog geen algemene overgangsregeling opgenomen. Daarom is in hoofdstuk 23 een algemeen overgangsrecht toegevoegd. Dit overgangsrecht bevat algemene regels voor de bescherming van bestaande rechten, vergunningen, gebruikssituaties, bouwwerken en handhavingsbesluiten bij wijzigingen van het omgevingsplan en waarborgt daarmee de rechtszekerheid van burgers en bedrijven.

2.1 De regels worden zoveel als mogelijk beleidsluw overgezet en dit eerste deelplan wordt vooral een juridische en technische exercitie. De belangrijkste inhoudelijke keuzes hebben we eerder al vastgelegd in de toekomstagenda en omgevingsvisie.
Het omgevingsplan is vooral gericht op het vastleggen van de bestaande situatie en het beschermen van de in de omgevingsvisie benoemde kernkwaliteiten. Een groot deel van de regels is dus nagenoeg hetzelfde gebleven. Het opstellen van het eerste deel van het omgevingsplan is dan ook vooral een juridische en technische exercitie. Bovendien is het zo dat we de belangrijke inhoudelijke keuzes eerder al hebben vastgelegd in de toekomstagenda en omgevingsvisie. Wel hebben we enkele zaken anders opgenomen in het Omgevingsplan. Dit zijn allemaal kleine verruimingen ten opzichte van de huidige regeling uit het bestemmingsplan. Soms zijn ze ook doorgevoerd om eenzelfde regeling te hanteren zoals dat in andere gebieden, zoals bijvoorbeeld het buitengebied al geldt. Hieronder lichten we onderwerpen waarvan de regeling iets is verruimd nader toe.

<u>Beroep aan huis</u>
In het bestemmingsplan woongebieden Asten zit een ontheffingsbevoegdheid voor het realiseren van een beroep aan huis tot maximaal 50 m2. In het Omgevingsplan hebben dit als volgt geregeld:
- zonder vergunning: beroep aan huis tot 25 m2
- met vergunning: bedrijf aan huis tot 50 m2

Bed en breakfast

In dit deel van het Omgevingsplan hebben we een regeling voor een bed en breakfast opgenomen. Dit hebben we gedaan om de regeling voor bed en breakfast te laten aansluiten op de regeling die we hanteren voor het buitengebied. Voor dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten voor het hebben van een bed en breakfast:

- zonder vergunning: 2 personen / 25 m2;
- met vergunning: 6 personen / 50 m2.

Woningsplitsing

In het bestemmingsplan Woongebieden Asten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden woningsplitsing toe te staan. Eén van die voorwaarden is dat woningsplitsing uitsluitend mogelijk is bij panden met de aanduiding 'karakteristiek'. In het omgevingsplan wordt deze beperking losgelaten. De aanleiding hiervoor is dat binnen het woongebied verschillende langgevelboerderijen aanwezig zijn die geen aanduiding 'karakteristiek' hebben, maar zich wel goed lenen voor woningsplitsing. Door de regeling niet langer uitsluitend te koppelen aan karakteristieke panden, ontstaat meer ruimte om bestaande bebouwing geschikt te maken voor meerdere woningen. Tegelijkertijd blijft het aantal panden dat daadwerkelijk voor woningsplitsing in aanmerking komt beperkt, omdat slechts een klein aantal woningen aan alle gestelde voorwaarden kan voldoen.
Met deze regeling wordt meer ruimte geboden voor woningsplitsing, waardoor aanvullende mogelijkheden ontstaan om nieuwe woningen te realiseren en de woningvoorraad te vergroten. Tegelijkertijd zijn voorwaarden opgenomen om te waarborgen dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft en woningsplitsing zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande omgeving. Om dat te kunnen beoordelen, is als aanvullende voorwaarde opgenomen dat de stedenbouwkundige structuur van de omgeving behouden moet blijven.

In het omgevingsplan is opgenomen dat woningsplitsing uitsluitend is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het oorspronkelijke gebouw heeft een inhoud van ten minste 750 m³;
b. de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw blijven behouden;
c. (voormalige en overtollige) (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt;
d. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;
e. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
f. iedere woning heeft na splitsing, een inhoud van ten minste 350 m³;
g. de splitsing leidt niet tot aantasting van het stedenbouwkundig beeld;
h. er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van de bouw door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
i. er is voldoende parkeerruimte zoals beschreven in afdeling 4.2;
j. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu;
k. het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd.

Wijzigingsbevoegdheden komen te vervallen en in plaats daarvan komt een vergunningplicht

In het bestemmingsplan woongebieden waren nog enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarvan nog geen gebruik is gemaakt. Dit betroffen enkele

wijzigingsbevoegdheden voor het realiseren van extra woningen. Deze hebben we in het Omgevingsplan met een vergunningplicht opgenomen.

Kortom, we zetten het Omgevingsplan voor deelgebied Woongebied Asten zoveel als mogelijk beleidsluw om. Dit betekent dan het volgende:

- vergunningvrij bouwen uit bruidsschat gecombineerd met regels bestemmingsplan;
- waar mogelijk regels vereenvoudigd;
- meer mogelijkheden zonder vergunning;
- werkingsgebied ipv verbaal (bijv. bijgebouwengebied, monumenten);
- niet 100% beleidsneutraal.

2.2 De bruidsschatregels zijn voor het vergunningsvrij bouwen overgezet naar het nieuwe deel van het Omgevingsplan.

Bij het opstellen van het omgevingsplan voor het deelgebied woongebied Asten, wordt de bruidsschat nog niet geheel omgezet. Enkel de regels over vergunningsvrij bouwen die samenhangen met de bouwregels uit het omgevingsplan zijn overgezet en zijn specifieker gemaakt. Vanuit de leesbaarheid van de bouwregels is het logisch om deze regels te integreren. Op deze manier zijn de regels voor vergunningsvrij bouwen op één plek te raadplegen.

<u>Bijgebouwengebied</u>

In relatie tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn in het omgevingsplan enkele wijzigingen doorgevoerd:

- De oude regeling uit het bestemmingsplan is komen te vervallen omdat de vergunningsvrije regeling over het algemeen al meer toelaat dan via de oude regeling mogelijk was.
- Binnen de regeling ‘toegestaan zonder vergunning’ is het begrip bebouwingsgebied[1] gewijzigd naar bijbouwvlak en bouwvlak, welke beiden duidelijk op kaart zichtbaar zijn. Dit om eenvoudiger te berekenen wat is toegestaan.
- En met vergunning wordt onder voorwaarden de mogelijkheid gegeven iets meer bijgebouwen te realiseren tot een maximum van 150 m2. Dit omdat in de praktijk blijkt dat hier regelmatig behoefte aan is en dit niet rechtsreeks was toegestaan. Eén van de voorwaarden hierbij is dat het meerdere ten opzichte van hetgeen vergunningsvrij mogelijk is, wordt uitgevoerd met een groen dak.

[1] Het bebouwingsgebied = het achtererfgebied + de oppervlak van de huidige woning – het oppervlak van de oorspronkelijke woning.

Risico’s

Zoals we eerder al aangaven, hebben we tot 1 januari 2032 de tijd om een gebiedsdekkend Omgevingsplan op te stellen. Deze deadline moet worden gehaald. Wanneer we het Omgevingsplan niet aanpassen, dan blijft de volledige bruidsschat van kracht met al zijn (uitgebreide) en beperkende regelgeving. Dit kan onwenselijke situaties met zich meebrengen.

Alternatieven

Geen Omgevingsplan onder de Omgevingswet opstellen en de (onbewerkte) bruidsschat als planregels gebruiken waarbij per 2032 ons tijdelijk omgevingsplan zal komen te vervallen. Dit

heeft als gevolg dat we geen Omgevingsplan hebben wat aansluit bij de aard, omvang en normen en waarden van Asten.

Planning en uitvoering
Dit plan wordt via uw commissie Ruimte en vervolgens in de gemeenteraad van 8 december 2026 vastgesteld. Omdat er een paar kleine wijzingen ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht in het plan, zullen we het plan eerst naar de provincie moeten sturen. Na akkoord van de provincie, kan het plan worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Het plan zal daarmee begin 2027 in werking treden.
Op dit moment hebben we ook een aanvang gemaakt met het volgende deelgebied ‘rest bebouwde kom’. Hierin worden de komgebieden Heusden en Ommel, centrumgebied en bedrijventerreinen opgenomen. Na de vaststelling van dit eerste deel van het Omgevingsplan, kunnen we begin 2027 het voorontwerpplan ‘rest bebouwde kom’ in procedure brengen.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
Het Omgevingsplan sluit aan bij de kernwaarden en kaders van de Toekomstagenda Asten 2030 en de Omgevingsvisie Asten.

Juridische context
We zijn wettelijk verplicht om voor 1 januari 2032 een STOP/TPOD Omgevingsplan te hebben.

Financiële toelichting
Aan Bügel Hajema is opdracht verstrekt voor de begeleiding van het proces om te komen tot een gebiedsdekkend Omgevingsplan. De werkzaamheden van dit deelplan vinden plaats binnen het bedrag dat is begroot.

Ervaring leert ons dat doordat alles nieuw en nog onbekend is meer overleg nodig is en dat de doorlooptijd langer is dan voorzien.

We hebben met Bügel structureel overleg om het budget te monitoren, maar we voorzien dat op enig moment een voorstel tot bijraming van het budget nodig zal zijn.

Communicatie
Omdat het omzetten van dit deel van het omgevingsplan vooral een technische aangelegenheid is, hebben we ervoor gekozen om een beperkt participatietraject te doorlopen. In november 2024 hebben we een algemene informatieavond gehouden over dit eerste deelplan. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan hebben we een aantal inloopspreekuren ingepland, zodat men met vragen over het plan kon binnen lopen. De vaststelling van het plan wordt via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd en vervolgens ter inzage gelegd, waarna de mogelijkheid tot het instellen van beroep wordt geboden.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Documentnummer
1.	Raadsbesluit	2024317572
2.	Nota van ambtshalve wijzigingen	2024317616
3.	Nota van vooroverleg	2024246550

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Vaststelling wijziging omgevingsplan Asten (deel woongebied Asten)	8 december 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2026.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 24 november 2026;

besluit:

1. kennis te nemen van en in te stemmen met de Nota van ambtshalve wijzigingen behorende bij de eerste wijziging van het Omgevingsplan Asten (woongebied Asten);
2. de eerste wijziging van het omgevingsplan Asten (woongebied Asten), gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 8 december 2026.

De raad voornoemd,

griffier, voorzitter,

mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk