



## Ruimtelijke motivering

Wolfsberg 37 Asten

## Projectgegevens

Rapportnummer : CRI240168.002/GBS  
Datum rapportage : maart 2026

# Motivering

## Wolfsberg 35 en 37 Asten

Onderdeel : Motivering behorende bij een  
Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA)

Status : definitief

Contactpersoon  
Crijns Rentmeesters B.V. : G.J.P. Bosmans, BBA

Opsteller rapportage : G.J.P. Bosmans, BBA

### Crijns Rentmeesters B.V.

Koningsplein 20  
5721 GJ Asten  
+31 (0)493 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl  
www.crijns-rentmeesters.nl



Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters  
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl).  
Crijns Rentmeesters B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontleen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>1</b>
1.1	Inleiding .....	1
1.2	Ligging van de besluitlocatie.....	1
1.3	Begrenzing van de besluitlocatie.....	2
<b>2</b>	<b>Afwijken van het omgevingsplan met een bopa</b> .....	<b>3</b>
2.1	Omgevingsplan gemeente Asten.....	3
2.1.1	Huidige situatie besluitlocatie .....	4
2.1.2	Historie en ruimtelijke structuur.....	5
2.2	Beoogde situatie.....	6
2.2.1	Beschrijving van het plan .....	6
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit.....	8
2.2.3	Verkeer en parkeren .....	9
<b>3</b>	<b>Wettelijk kader</b> .....	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	11
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	12
3.2	Regionaal beleid .....	15
3.2.1	Woondeals .....	15
3.3	Provinciaal beleid .....	16
3.3.1	Brabantse Omgevingsvisie .....	16
3.3.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant .....	17
3.4	Gemeentelijk beleid.....	20
3.4.1	Omgevingsvisie Asten .....	20
3.4.2	Programma wonen 2024-2030.....	21
3.4.3	Toekomstagenda Asten 2030.....	21
3.4.4	Programma groen 2024-2033.....	22
<b>4</b>	<b>Aspecten van de fysieke leefomgeving</b> .....	<b>24</b>
4.1	Bodem .....	24
4.1.1	Wettelijk kader .....	24
4.1.2	Toets.....	24

4.2	Water.....	25
4.2.2	Toets.....	29
4.3	Cultureel erfgoed.....	31
4.3.1	Toets.....	31
4.4	Natuur.....	34
4.4.1	Wettelijk kader.....	34
4.4.2	Toets.....	35
4.5	Geluid.....	38
4.5.1	Toets.....	39
4.6	Geur.....	40
4.6.1	Wettelijk kader.....	40
4.6.2	Toets.....	40
4.7	Gezondheid.....	41
4.7.1	Endotoxinen.....	41
4.7.2	Geitenhouderijen.....	42
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen.....	43
4.7.4	Hoogspanningsverbindingen.....	43
4.7.5	Positieve gezondheid.....	43
4.7.6	Luchtkwaliteit.....	44
4.8	Bedrijvigheid.....	47
4.8.1	Toets.....	47
4.9	Omgevingsveiligheid.....	47
4.9.1	Toets.....	48
4.10	Duurzaamheid en klimaat.....	49
4.10.1	Duurzaamheid.....	49
4.10.2	Klimaat.....	49
4.10.3	Toetsing m.e.r.-beoordeling.....	50
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>54</b>
5.1	Kostenverhaal.....	54
5.2	Nadeelcompensatie.....	54
<b>6</b>	<b>Participatie .....</b>	<b>56</b>

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Aerijsberekening
4. Quickscan flora en fauna Aelmans eco
5. Archeologisch bureauonderzoek Wolfsberg 35-37
6. Omgevingsdialoog
7. PVE archeologie

# 1 Inleiding

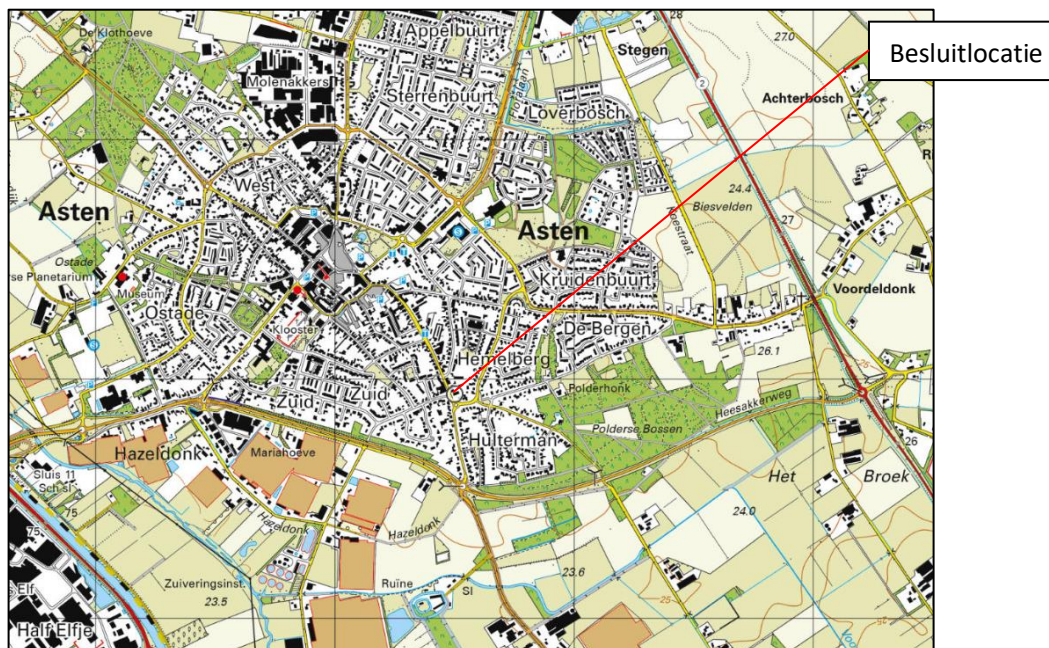
## 1.1 Inleiding

Deze motivering is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Wolfsberg 35 en 37 Asten, hierna ook 'de besluitlocatie' genoemd.

De besluitlocatie is in de huidige situatie grotendeels in gebruik als bedrijfslocatie en deels als woonfunctie. Ter plaatse was tot voorkort een groothandel in diervoeder gevestigd. Beoogd wordt de locatie om te vormen tot een woningbouwlocatie met 26 appartementen. De plannen binnen de besluitlocatie zijn niet toegestaan binnen het omgevingsplan. Beoogd wordt aan de hand van deze motivering met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (hierna BOPA) af te wijken van het omgevingsplan. Een BOPA kan verleend worden als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zo volgt uit artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving en indien sprake is van een concreet plan. In deze motivering is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt het plan concreet weergegeven.

## 1.2 Ligging van de besluitlocatie

De besluitlocatie is gelegen in de kern Asten, aan Wolfsberg 35 en 37. Navolgende figuur geeft de ligging van de besluitlocatie op een topografische kaart weer, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van de besluitlocatie en de directe omgeving

### 1.3 Begrenzing van de besluitlocatie

De besluitlocatie betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Asten, sectie C, nummers 3228, 3518, 4820, 5100 en 5113. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de besluitlocatie. De percelen kennen een gezamenlijke oppervlakte van 3.124 m<sup>2</sup>.



Figuur 2: Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid met een bolletjeslijn



### 2.1.1 Huidige situatie besluitlocatie

De voorgaande jaren is de locatie gebruikt ten behoeve van een groothandel in diervoer. Daarvoor is in 1976 de bedrijfsloods gebouwd die nu aanwezig is. Ten noorden daarvan staat de voormalige bedrijfswoning en inpandige winkel. Het betreft hierbij een vooroorlogse boerderijwoning uit 1900 met mansardekap. Ten westen van de bedrijfswoning staat, enigszins verscholen, een bungalow. Navolgende figuren geven een beeld van de locatie.



Figuur 4: Zicht vanaf de Wolfsberg (zuidzijde)



Figuur 5: Zicht vanaf de noordzijde



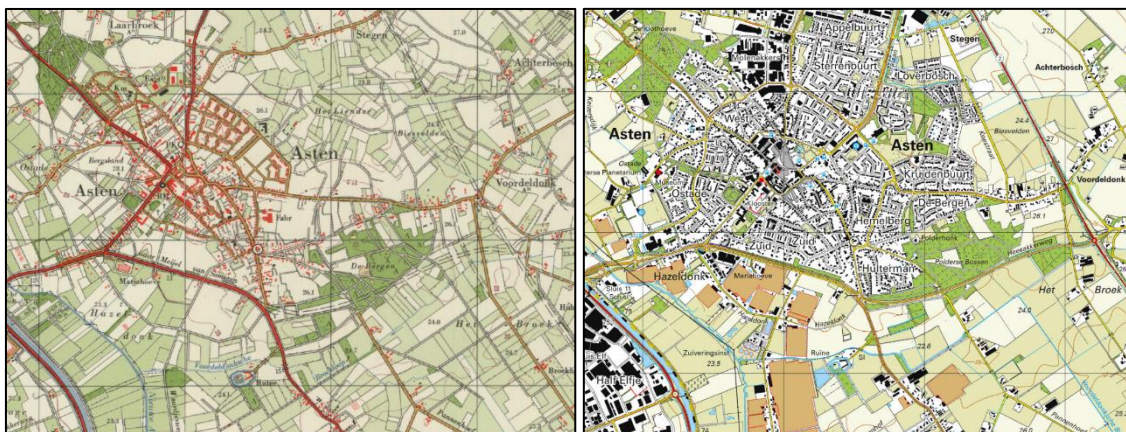
Figuur 6: Luchtfoto

### 2.1.2 Historie en ruimtelijke structuur

De besluitlocatie is gelegen aan de Wolfsberg. De Wolfsberg is een oud gehucht ten zuiden van de dorpskern van Asten dat in de loop der tijd aan de dorpskern is vastgegroeid. Uit de kaarten blijkt dat de Wolfsberg altijd een druk bevolkte buurt is geweest, in 1875 is er al sprake van meer dan 300 inwoners en tot 1940 zijn de veranderingen klein. Pas na de Tweede Wereldoorlog, waarin veel huizen in de Wolfsberg door bombardementen zijn getroffen, zijn de veranderingen groot. Aan de noordzijde is het aan het dorp Asten vastgegroeid en de aanleg van de Heesakkerweg (N609) heeft het gehucht Wolfsberg aan de zuidzijde begrensd. Navolgende figuren geven een beeld van de historische ontwikkeling.



Figuur 7: Historie situatie 1850 en 1930



Figuur 8: Historische situatie omstreeks 1970 en 2023

De Wolfsberg betreft een aanloopstraat richting het centrum. Het betreft van oudsher een gemengd lint. Woonfuncties voeren thans de boventoon, naast woonfuncties komen er enkele andere functies voor zoals detailhandel, een bakkerij en tot voorkort een groothandel in diervoer binnen de besluitlocatie.

De bebouwing staat over het algemeen dicht op de weg. In veel gevallen scheidt enkel het voetpad de bebouwing van de weg. De percelen kennen vrij diepe tuinen.

## 2.2 Beoogde situatie

### 2.2.1 Beschrijving van het plan

Het voornemen bestaat eruit de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse drie geschakelde volumes te realiseren welke plaats bieden aan 26 appartementen.

Het plan biedt plaats aan 8 appartementen voor sociale huur, 8 appartementen betaalbare koop en 8 appartementen vrije sector. Daarmee wordt voldaan aan de normen van de Woondeal.

De volumes bestaan uit drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag aan de voorzijde deels bestaat uit een hellend dakvlak, evenwijdig aan de weg. Het dakvlak aan de zuidkant en de noordzijde zijn haaks op de weg georiënteerd. De twee tussendelen liggen terug ten opzichte van de hoofdmassa waardoor het geheel wordt gebroken. Navolgende figuren geven een beeld van het bouwplan.



Figuur 9: Beoogde situatie

### 2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Het hoofdgebouw zal worden georiënteerd op de Wolfsberg. Middels een onderdoorgang wordt het achtererf bereikt. Daar is plaats voor een parkeerterrein en de bergingen van de appartementen. Op navolgende figuur is een en ander inzichtelijk gemaakt.



Figuur 10: Stedenbouwkundige situatie

Het volume bestaat uit drie bouwlagen. De bebouwing kent aan weerszijden een zadeldak dat haaks op de weg is georiënteerd. Deze bebouwing vormt het aan weerszijden het sluitstuk van het bouwvolume.

De kap bestaat aan de voorzijde uit een hellend dakvlak en bestaat aan de bovenzijde uit een platdak. Aan de weerszijden is zoals gezegd sprake van een zadeldak dat haaks tot de weg ligt. De goothoogte ligt op 6,2 tot 6,7 meter en de bouwhoogte bedraagt 10,8 tot maximaal 12,2 meter. De grootste bouwhoogte geldt voor de kopgebouwen.

Het nieuwe plan sluit aan op de voorgevelrooilijn van de Hemelberg zijde en draait met de bocht van de rotonde mee richting de Wolfsberg, waar de voorgevellijn terug ligt ten opzichte van de direct aangrenzende panden. Het volume krijgt zo de ruimte om zijn plek aan de rotonde en vorm een logische straatwand.

Het woongebouw is opgeknipt in drie delen middels twee terugliggende gevels, die aan de rechterzijde de hoofdentree en aan de linkerzijde de poort naar het achter terrein markeren, waar de op de ochtendzon gelegen gemeenschappelijke tuin, de parkeerplaats en de bergingen zijn gesitueerd. Ook de achtertuinten van de woningen van de links gelegen appartementen liggen aan de gemeenschappelijke tuin.

De kleinere schaal in bouwvolume die ontstaat met het opknippen is doorgezet in een eigen kleurpalet in baksteen. Ook zijn nuanceverschillen in kozijnverhoudingen, dakhoogtes en detaillering met een eigen uniek karakter aangebracht, passend bij de variatie in het bestaande straatbeeld.

Qua bouwhoogte sluit het gebouw aan op de hoogte aan de Hemelberg. Aan de Wolfsberg vindt een sprong plaats in gebouwhoogte. Om hier goed aan te sluiten op de lagere bebouwing is de kap gedraaid en van een topgevel voorzien. De lagergelegen goot sluit aan richting de directe buurman. Deze gedraaide kap met topgevel is ook aan de andere zijde voorzien zodat het complex een heldere samenhang heeft met een begin en een einde. Het transformatorhuisje is meegenomen achter de voorgevelrooilijn en valt zo minimaal op vanaf de straatzijde.

De ontsluiting van de woningen in de linker twee blokken geschied via een voordeur gelegen aan de Wolfsberg. De andere woningen hebben een gemeenschappelijke entree en worden via de gemeenschappelijke verkeersroute van trap, lift en buitengalerijen aan de achtergevel ontsloten. Doordat rondom verblijfsgebieden en gemeenschappelijke ruimtes liggen bevordert dit de sociale veiligheid en interactie rondom heen het complex. Daarbij komt nog dat de ingerichte binnentuin met zitje ook de sociale cohesie van de bewoners stimuleert.

### **2.2.3 Verkeer en parkeren**

#### *2.2.3.1 Verkeer*

Het woningbouwplan voor realisatie van 26 appartementen in één geschakeld woongebouw wordt ontsloten door realisatie van een ontsluiting die gaat aantakken op de Wolfsberg. Het woongebouw wordt iets teruggelegd ten opzichte van de weg waardoor er een overzichtelijke verkeerssituatie is. Het gebruik van dit plan leidt tot een toename van personenautoverkeersbewegingen. Op basis van de CROW-richtlijnen kan de besluitlocatie worden aangeduid als een 'centrum-dorps'- woonmilieutype, waarbij sprake is van een weekdagetmaal gemiddelde van 6,3 voertuigbewegingen per etmaal.

Met realisatie van 26 appartementen is sprake van een verwachte verkeerstoename van 2,7 tot 7,3 autovervoersbewegingen per etmaal per woning. Resumerend naar rato van woningklasse brengt dat het aantal verkeersbewegingen op 120 bewegingen per etmaal.

Bij het verlaten van de besluitlocatie komt het verkeer op de doorgaande wegen en kan zich gemakkelijk verplaatsen richting omliggende kernen en de grotere ontsluitingswegen. Hiermee gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.

#### *2.2.3.2 Parkeren*

De Nota parkeernormen 2025 biedt een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Asten, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. De nieuwe woningen vallen in verschillende categorieën. Daarmee wordt gekomen tot de volgende parkeerbalans.

Het plan biedt plaats aan 8 appartementen voor sociale huur, 8 appartementen betaalbare koop en 8 appartementen vrije sector.

Daarvoor gelden de volgende parkeernormen:

Aantal appartementen	stuks	Grondoppervlak m <sup>2</sup>	Koop/huur	parkeernorm	som
	8	50	huur	1,05	8,4
	2	55	koop	1,45	2,9
	4	64	koop	1,45	5,8
	2	68	koop	1,45	2,9
	2	71	koop	1,45	2,9
	2	74	koop	1,45	2,9
	3	82	koop	1,45	4,35
	1	88	koop	1,45	1,45
	2	92	koop	1,45	1,45

De parkeeropgave bedraagt in totaal 33,05 parkeerplaatsen. Binnen het besluitgebied wordt voorzien in 33 parkeerplekken. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

## 3 Wettelijk kader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

##### 3.1.1.1 Toets

De geformuleerde nationale belangen hebben, vanwege de omvang en aard van de beoogde ontwikkeling, geen betrekking op de beoogde ontwikkeling welke onderhavig plan mogelijk maakt. Wel draagt realisatie van noodzakelijke woningbouw bij aan een duurzame economie en een toekomstbestendig landelijk gebied en aan de realisatie van sterke en gezonde steden en regio's. Er is grote behoefte aan passende woningen. Daarmee is sprake van een passende ontwikkeling.

#### 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

#### 3.1.2.1 Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 4 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die

voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

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. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat vanaf een bouwplan met 12 woningen of meer (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, bij winkels, bedrijfsgebouwen geldt dit voor uitbreidingen boven 400 m<sup>2</sup>, en bij kantoorruimten vanaf uitbreidingen met een omvang van 540 m<sup>2</sup>. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

#### 3.1.3.1 Toets

Deze ontwikkeling voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling nodig.

#### Programma wonen 2024-2030

In het programma wonen 2024 - 2030 van de gemeente Asten wordt de koers bepaald voor het woonbeleid in Asten, Heusden en Ommel voor de komende jaren. Middels het programma Wonen kan richting worden geven aan het woonbeleid de komende jaren. De basis daarvoor is al gelegd in de Toekomstagenda Asten 2030 en de Omgevingsvisie. Hierin is de visie op wonen op hoofdlijnen beschreven. In het programma Wonen wordt de visie verder uit gewerkt naar thema, gewenste resultaten en acties.

In de afgelopen jaren was er een erg grote druk op de regionale en lokale woningmarkt. De Metropool- regio Eindhoven is een krachtige economische motor die niet alleen zorgt voor een grote groei van de werkgelegenheid, maar ook zorgt voor een grote trek van mensen naar Eindhoven en omliggende gemeenten. Woningbouw heeft in de afgelopen jaren de toename van de woningvraag niet kunnen bijhouden. Veel starters en jonge stellen hebben door de druk op de woningmarkt hun kansen zien slinken. Het heeft geleid tot (ongewenst) langer thuis wonen van jongeren en huishoudens in een niet meer passende woonsituatie of ongewenste noodoplossingen. Er moet de komende jaren flink worden bijgebouwd. Niet alleen om de opgelopen woningtekorten voor starters en andere groepen in te halen, maar ook om de (spectaculaire) verwachte regionale huishoudensgroei in goede banen te leiden.

Doelgroepen die in het woningbouwbeleid accent krijgen zijn:

- lokale oudere (vitale) stellen;
- lokale jongeren;
- startende stellen;

- oudere alleenstaanden (op hogere leeftijd);
- vestigende gezinnen; uit de (stedelijke) regio en buitenlandse kenniswerkers.

#### Regionale woningbouwafspraken

Voor de Metropoolregio is de verwachte huishoudensgroei (in Primos 2022) ruim 30.000 tot 2030 en voor de periode tussen 2030 en 2040 nog eens 21.000. Maar ook bij deze prognose geldt dat er nog onvoldoende rekening wordt gehouden met de schaa sprong die de regionale gemeenten voor zich zien en waarvoor zij in de Woondeal Zuidoost Brabant woningbouwafspraken hebben gemaakt. In deze Woondeal heeft men de ambitie vastgelegd om 45.000 woningen te bouwen, inclusief een vervangingsopgave van ongeveer 4.000 woningen.

In de Woondeal 2023 is de woningbouwopgave voor de regio en per individuele gemeente vastgesteld. In 2023 is er een nieuwe landelijke en een provinciale woningbehoefteprognose uitgekomen. Hieruit blijkt dat de opgave voor nieuw te realiseren woningen groter is dan eerder geraamd. De regio zet zich, in samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van deze verhoogde opgave. Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('fair share') op basis van aantal inwoners van de regionale opgave.

Daarnaast is in het Convenant Beethoven afgesproken de bouw van 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden te versnellen, d.w.z. plannen voor de periode 2030-2040 naar voren te halen (start bouw uiterlijk in 2030). Tevens is in de zomer van 2023 op de regionale Ontwikkelstag de regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant vastgesteld met daarin de ambitie om tot 2040 100.000 woningen aan de regio toe te voegen.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een nieuwe en grotere woningbouwopgave, die in december 2024 is vastgesteld.

Voor Asten zijn de woningbouwafspraken vertaald naar minimaal +950 woningen tot en met 2030. Daarvan zijn er t/m 2024 340 gerealiseerd, waarmee er nog een opgave resteert van 610 woningen. Bij het realiseren van deze woningen is het van belang dat de juiste woningen worden toegevoegd. Woningen die bijdragen aan vitale dorpen, met woningen voor mensen die onderdeel zijn of willen worden van het actieve dorpsleven. Die betaalbaar zijn. Die zorgen dat de groter wordende groep ouderen prettig kan wonen. Woningen die nu en in de toekomst de juiste woonkwaliteit bieden, en de juiste woonmilieus bieden voor de doelgroepen die wij voor ogen hebben.

#### Conclusie

Met de (*verwachte*) realisatie van 8 sociale huurappartementen, 4 appartementen in middenhuur, 4 appartementen in betaalbare koop en 8 appartementen in de vrije sector wordt voorzien in een passende woningbouwopgave. Tegemoet wordt gekomen aan de gewenste doelgroepen. Dit plan voldoet aan de Woondeal en er is een grote behoefte aan dit type woningen. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag en er wordt een verrommelde situatie opgelost in de bebouwde kom van Asten. Daarmee is dit plan een passende ontwikkeling binnen de laddertoets.

## 3.2 Regionaal beleid

### 3.2.1 Woondeals

#### 3.2.1.1 Wettelijk kader

##### Woondeal 2023

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal tussen Rijk, provincie, woningcorporaties en de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant ondertekend. Met deze Woondeal wordt aangesloten bij de Nationale Bouw en Woonagenda die in maart 2022 door minister De Jonge is gepresenteerd.

Het Rijk wil vaart maken met de woningbouw en meer regie nemen. Dit moet leiden tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. In de Woondeal zijn een groot aantal afspraken opgenomen over onderwerpen zoals onder andere de woningbouwopgave, woningbouwlocaties, betaalbaarheid, woningbouw voor ouderen en de uitvoering en monitoring. Heel veel van deze afspraken moeten in de komende tijd nog nader worden uitgewerkt. Elke gemeente neemt hierbij een fair share binnen deze regionale opgave.

Om deze doelstelling te bereiken spreken we regionaal af dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur (tot € 1.000) en minimaal 20% betaalbare koopwoningen (tot € 355.000) bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en totaal tweederde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente.

##### Woondeal 2025

Een aantal afspraken uit de Woondeal van 2023 verder uitgewerkt of hebben door voortschrijdend inzicht een andere inkleuring gekregen. Daarnaast heeft er eind 2024 een Woontop plaatsgevonden waar verdere accenten en uitgangspunten zijn geformuleerd. Deze afspraken zijn nader uitgewerkt in de Woondeal 2025.

Deze Woondeal vertaalt de volkshuisvestelijke opgave zoals eerder vastgesteld in de Woondeal 2023 plus de versnelling als gevolg van het Convenant Beethoven. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven op de woningbouwopgave tot 2040 zoals opgenomen in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. De Woondeal 2025 vervangt per december 2025 de Woondeal 2023.

De opgave tot en met 2030 in onderstaande tabel is een minimaal te realiseren opgave (de donkergroene kolom). De lichtgroene kolom bevat de vastgestelde aantallen die opgenomen zijn in de Woondeal 2023. De donkergroene kolom bevat de extra opgave vanuit het convenant Beethoven, naar rato van de woondealopgave verdeeld over de gemeenten.

<b>BRUTO WONINGBOUWOPGAVE WOONDEAL ZUIDOOST-BRABANT</b>	<b>Woondeal opgave 2022 t/m 2030</b>	<b>Woondeal + Beethoven opgave 2022 t/m 2030</b>	<b>Realisatie 2022</b>	<b>Realisatie 2023</b>	<b>Realisatie 2024</b>	<b>Totaal gerealiseerd 2022 t/m 2024</b>	<b>Resterende opgave Woondeal + Beethoven 2025 t/m 2030</b>	<b>Gemiddeld jaarlijks nodig om Woondeal + Beethoven te realiseren</b>
			<i>(CBS-bruto)</i>	<i>(CBS-bruto)</i>	<i>(CBS-bruto)</i>			
<b>subregio de Peel</b>	<b>4.655</b>	<b>6.405</b>	<b>650</b>	<b>645</b>	<b>490</b>	<b>1.785</b>	<b>4.620</b>	<b>770</b>
Asten	690	950	100	125	115	340	610	100
Deurne	1.080	1.485	175	175	65	415	1.070	180
Gemert-Bakel	1.270	1.750	160	145	175	480	1.270	210
Laarbeek	735	1.010	65	105	65	235	775	130
Someren	880	1.210	150	95	70	315	895	150

### 3.2.1.2 Toets

De afspraken zijn dat 2/3e van de nieuwbouwwoningen 'betaalbaar' moet zijn. Met in totaal 18 van 26 woningen onder deze grens wordt hieraan voldaan. Het plan past daarom binnen de regionale kwalitatieve kaders.

## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

#### Ambities

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen.

De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. de basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.

4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

#### 3.3.1.1 Toets

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerst verantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsverordening Noord-Brabant een vertaalslag gemaakt van de visie naar concreet bindende regels die bij de opgenomen onderwerpen moeten worden getoetst.

#### 3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

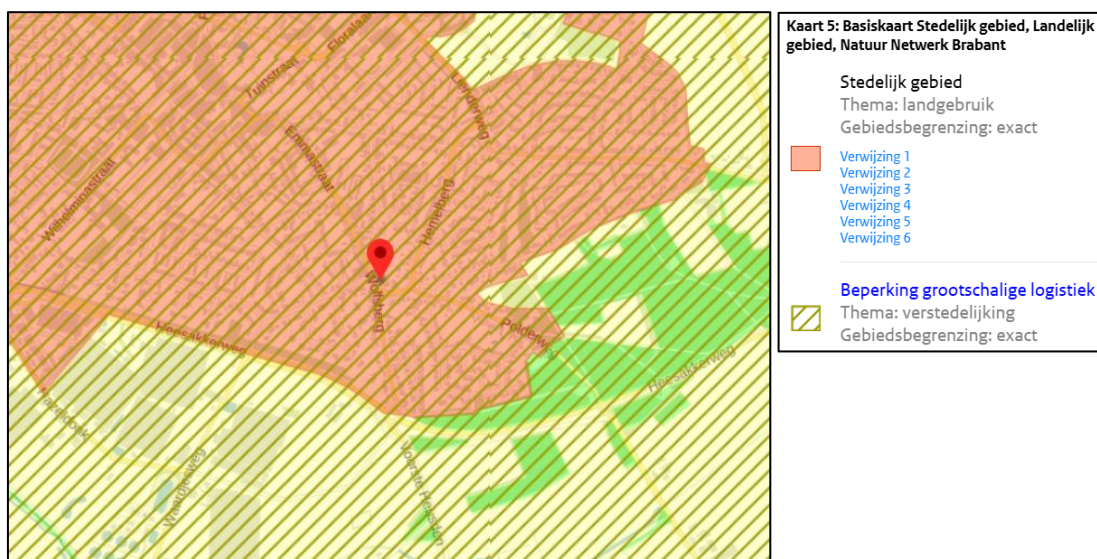
De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

#### 3.3.2.1 Toets

##### Aanduiding besluitlocatie in Omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen binnen de besluitlocatie in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De besluitlocatie is hierop aangeduid als gelegen binnen het stedelijk gebied.



Figuur 11: Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant, met de ligging van de besluitlocatie aangeduid

## Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

### *Inleiding*

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: de principes van zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk.

Dit plan wordt gerealiseerd op een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Het ruimtebeslag neemt niet toe. Daarmee is sprake van zuinig ruimtegebruik. Er is met dit plan daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

### *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaarde creatie*

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

De ondergrondeffecten worden verder beschouwd in hoofdstuk 4 van deze motivering en middels onderzoek onderbouwd. Een bodemonderzoek is uitgevoerd. Er wordt infrastructuur toegevoegd op de locatie. Dit wordt in samenspraak geregeld met de gemeente. Dit plan leidt niet tot onevenredige aantasting van de lagen in de ondergrond. Er kan goed worden aangesloten op de lagen in de netwerklaag. Dit plan leidt niet tot onevenredige aantasting van de waarden in de bovenste laag.

Doel van dit onderdeel is om, naast de realisatie van woningbouw, ook het plan in te passen met een forse groencomponent. Ook wordt voor de hemelwaterinfiltratie een plan uitgewerkt. Dit plan past binnen de meerwaarderecreatie-doelstellingen.

#### Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

##### *Lid 1*

*Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:*

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

De toevoeging van de woningen in het bestaand stedelijk gebied past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Asten. In de visie is gesteld dat voor de gemeente Asten een grote woningbouwopgave ligt. In de regionale woondeal van Zuidoost-Brabant heeft als gemeente Asten afgesproken om minimaal 690 nieuwe woningen te realiseren. In het coalitieakkoord is afgesproken dat Asten in de periode 2022-2030 500 woningen zal realiseren. In de periode daarna breidt Asten de plancapaciteit uit met nog eens 500 woningen.

De bouw van 26 appartementen binnen de besluitlocatie past daarmee binnen de kwantitatieve taakstelling van het gemeentelijk woningbouwprogramma. De woningen zijn ook geschikt voor de doelgroepen starters en senioren.

##### *Lid 2*

*Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:*

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en*
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.*

De beoogde ontwikkeling vindt plaats ter plaatse van een transformatielocatie in het bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Verouderde bebouwing maakt plaats voor nieuwbouw van hoogwaardige kwaliteit. Voor zover mogelijk wordt invulling gegeven aan de productie en het gebruik van duurzame energie en er wordt rekening gehouden met klimaatverandering.

#### *Lid 3*

*Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, stelt het omgevingsplan regels over:*

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang; en*
- b. het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals:*
  - 1. bedrijfswoningen;*
  - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
  - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

Niet van toepassing. Er is geen sprake van een ontwikkeling op een bedrijventerrein.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Asten**

#### **3.4.1.1 Wettelijk kader**

De gemeente Asten heeft in 2021 de Omgevingsvisie Asten vastgesteld. In de visie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid rondom de fysieke leefomgeving. De gemeente streeft ernaar om haar beleid op dit gebied te vereenvoudigen (helderheid over de essenties van beleid, terugdringen van het aantal beleidsnota's). In de omgevingsvisie is de gemeente ingedeeld in verschillende deelgebieden, waarbij per deelgebied de kernkwaliteiten zijn aangegeven, maar ook de mogelijke punten van versterking.

De besluitlocatie is in de Omgevingsvisie aangewezen als gelegen binnen 'Dynamische dorpen'. De gemeentelijke ambitie is dat het welbevinden van haar inwoners boven het gemiddelde van de landelijke Peelgemeenten scoort. Om dat te bereiken werkt de gemeente aan een aantrekkelijke omgeving die uitnodigt om te vertoeven en actief te bewegen. Meer groen en blauw is gunstig in tijden van hitte, zorgt voor natuurlijke opname van overvloedig regenwater, en groen en blauw werkt positief op het welzijn, zowel direct om in te vertoeven als indirect omdat het aangenaam is om buiten te gaan bewegen en ontmoeten. Eén van de doelstellingen voor de 'Dynamische dorpen'

is het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen en woonomgevingen voor alle doelgroepen.

#### 3.4.1.2 Toets

Met de realisatie van 26 appartementen binnen de 'Dynamische dorpen' wordt ingespeeld op de realisatie van voldoende, betaalbare en passende woningen en woonomgevingen voor alle doelgroepen.

De woningen worden benut voor starters en senioren. De woningbouw vindt plaats op een transformatielocatie. Daarmee wordt eveneens een grote ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt.

### 3.4.2 Programma wonen 2024-2030

#### 3.4.2.1 Wettelijk kader

In het programma wonen 2024 - 2030 van de gemeente Asten wordt de koers bepaald voor het woonbeleid in Asten, Heusden en Ommel voor de komende jaren. Middels het programma Wonen kan richting worden geven aan het woonbeleid de komende jaren. De basis daarvoor is al gelegd in de Toekomstagenda Asten 2030 en de Omgevingsvisie. Hierin is de visie op wonen op hoofdlijnen beschreven. In het programma Wonen wordt de visie verder uit gewerkt naar thema, gewenste resultaten en acties.

In de visie is gesteld dat voor de gemeente Asten een grote woningbouwopgave ligt. In de nieuwe regionale woondeal 2025 van Zuidoost-Brabant heeft als gemeente Asten afgesproken om tot 2030 minimaal 950 nieuwe woningen te realiseren. Daarvan zijn er vanaf 2024 nog 610 te realiseren. Bij het realiseren van deze woningen is het van belang dat de juiste woningen worden toegevoegd. Woningen die bijdragen aan vitale dorpen, met woningen voor mensen die onderdeel zijn of willen worden van het actieve dorpsleven. Die betaalbaar zijn. Die zorgen dat de groter wordende groep ouderen prettig kan wonen. Woningen die nu en in de toekomst de juiste woonkwaliteit bieden, en de juiste woonmilieus bieden voor de doelgroepen die wij voor ogen hebben.

#### 3.4.2.2 Toets

De realisatie van 26 appartementen binnen de besluitlocatie past binnen de kwantitatieve taakstelling van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Geheel wordt voldaan aan de kwalitatieve taakstelling uit de woondeal.

### 3.4.3 Toekomstagenda Asten 2030

#### 3.4.3.1 Wettelijk kader

De gemeenteraad van Asten heeft Toekomstagenda Asten 2030 vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2017. Het doel van deze toekomstagenda is de manier van besturen binnen de gemeente Asten aan te laten sluiten bij de veranderende omstandigheden en bij de behoefte van de inwoners van de gemeente Asten. Centraal in de toekomstagenda zijn vier opgaven. Dit betreft de volgende opgaven:

- Transformatie van het buitengebied;
- Vitale kernen
- Centrumontwikkeling
- Klimaatbestendig en energieneutraal Asten.

### 3.4.3.2 Toets

Onderhavige ontwikkeling draagt bij een gevarieerd woningaanbod in Asten en het behoud van een vitale kern.

## 3.4.4 Programma groen 2024-2033

### 3.4.4.1 Beleidskader

Het Programma Groen 2024-2033 vervangt drie bestaande groenbeleidsplannen en geeft invulling aan de wens om de kapregels voor bomen te herzien. Naast de groenbeleidsplannen die vervangen worden middels het Programma Groen blijven de overige bestaande modules behouden.

Om een mooie groene en goed functionerende openbare ruimte te behouden of te creëren zijn 9 beleidsuitgangspunten opgesteld. Deze vormen de basis voor de werkzaamheden die we de komende jaren inzetten om het groen te beschermen, weerbaar te maken, waar mogelijk extra groen aan te brengen en de biodiversiteit te vergroten. Ook worden ze gebruikt bij het toetsen van plannen of het nemen van beslissingen waar groen een rol speelt. De uitgangspunten gelden voor de gemeente, inwoners, bedrijven en initiatiefnemers. Deze uitgangspunten sluiten aan of komen deels voort uit eerdere beleidsstukken, Toekomstagenda 2030, omgevingsplan en Coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente Asten. Ze zijn de basis geweest voor de verdere uitwerking van dit Programma en instrumenten om een mooie groene gemeente te blijven waarin het fijn wonen en verblijven is, waarbij we langzaam ook de natuur en biodiversiteit de kans geven om zich te herstellen.

Vanuit het Programma groen 2024-2033 wordt vanaf de bouw van vijf woningen een verplichting opgelegd voor het realiseren van natuurinclusieve maatregelen. Tevens geldt er een groennorm vanaf 5 woningen. Omdat het hier om een initiatief van 26 appartementen gaat, gelden de navolgende verplichtingen.

#### Natuurinclusief bouwen

In Asten is gekozen voor een vorm waarbij er vrijheid voor initiatiefnemers is om zelf te kijken welke maatregelen voor hun initiatief passend zijn. Bij initiatieven vanaf 5 wooneenheden/ bedrijven en bij bouwaanvragen van gebouwen die een maatschappelijke functie krijgen is deze verplichting opgelegd. De gemeente Asten hanteert een tabel met maatregelen en bijbehorende punten die je krijgt per maatregelen.

#### 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. De groennorm komt boven op de eisen vanuit natuurinclusief bouwen. De groennorm wordt eveneens toegepast bij initiatieven vanaf 5 wooneenheden/bedrijven. Binnen de groennorm is onderscheid gemaakt in uitbreidingen, inbreidingen en bedrijventerreinen. Het groen dat binnen de groennorm valt mag grotendeels gecombineerd worden met onder andere waterberging. Groene halfverharding en groene daken tellen gedeeltelijk mee bij het behalen van de groennorm.

Bij inbreidingen is de beschikbare ruimte vaak beperkter en plannen variëren vaak sterker van elkaar. Het inpassen van groen kan daardoor lastiger zijn, maar is het juist binnen de kom belangrijk

om verdere verstening tegen te gaan. De gemeente hanteert voor inbreidingen geen directe norm, maar vraagt een bijdrage aan middels de Regeling Ruimtelijke kwaliteit. Indien initiatiefnemers investeren in een ontwikkeling met daarin groen dan worden de aanlegkosten voor dit groen afgetrokken van de bijdrage die gedaan moet worden.

#### 3.4.4.2 Toets

De bergingen worden voorzien van een sedumdak. Het gaat daarbij om een oppervlakte van 130 m<sup>2</sup>. Op het achtererf worden bomen en leibomen geplant. Het gaat om volwassen landschapsbomen, waaronder Acers, Parrotia persica, en Picea pungens. Het gaat om 9 stuks bomen. Op de perseelsgrenzen aan de achterzijde rondom de parkeerplaatsen wordt een haag aangeplant van Japanse hulst. Daarnaast worden gedeeltes van het perceel voorzien van bloemrijk grasland.

Daarmee wordt een kwaliteitsimpuls geleverd à:

9 bomen x à € 90,22,- = € 811,98,-

65 meter haag à 325 stuks plantsoen x € 2,30 = 747,50

Totaal: € 1.559,48,-

## 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

### 4.1 Bodem

#### 4.1.1 Wettelijk kader

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen de besluitlocatie is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

#### 4.1.2 Toets

Binnen de besluitlocatie is een bodemonderzoek NEN5740 en een verkennend onderzoek asbest in de bodem volgens NEN 5707 uitgevoerd.

Op de locatie zijn in totaal 11 boringen tot 0,5 m-mv verricht. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Hiervan zijn drie mengmonsters samengesteld. Op de locatie is eerder een peilbuis geplaatst, waaruit grondwatermonsters zijn genomen. De grondwaterstand werd op ongeveer 2,29 m-mv aangetroffen.

Na analyse van de grond(meng)monsters en grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, lood, zink en/of PAK worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in het grondwater een lichte verontreiniging met koper is aangetroffen.

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. De verhoging met PAK in de bovengrond kan niet worden verklaard, op basis van de zintuiglijke waarnemingen. Mogelijk is de verhoging te relateren aan een enkel puindeeltje in de grondmonsters. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

In verband met het onderzoek asbest in de bodem bij twee asbestverdachte drupzones, zijn per drupzone gaten van 30x30 cm gemaakt tot 0,1 m-mv. In de bovengrond werden geen bijmengingen

met bodemvreemde materialen aangetroffen. Per drupzone is een mengmonster samengesteld en deze zijn geanalyseerd op asbest. Uit de resultaten van de analyses blijkt dat de concentratie asbest in mengmonster M1 10 mg/kg ds en in mengmonster M2 lager dan 2 mg/kg ds bedraagt. In de monsters zijn geen losse vezels aangetroffen in de fijne fractie.

Ook zijn bij de beide drupzones boringen verricht tot 0,1 m-mv en deze zijn geanalyseerd op PCB's. Hierbij zijn licht verhogingen t.o.v. de AW aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de uitvoering van het plan binnen de besluitlocatie.

## 4.2 Water

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. De besluitlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

### 4.2.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

### 4.2.1.2 Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is het provinciaal beleidsplan voor Water en Vitale bodem. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP heeft een looptijd tot en met 2027. Vanwege nieuwe ontwikkelingen vult de provincie het RWP tussentijds aan. De provincie geeft hiermee richting aan 'Water en Bodem sturend' in Noord-Brabant.

Het Doel van het RWP 2022-2027 is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

#### 4.2.1.3 Principes Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes bij ruimtelijke ontwikkelingen:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

#### 4.2.1.4 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelen door het waterschap worden nagestreefd in de periode 2022-2027 en hoe het waterschap deze doelstellingen gaat behalen. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. In het programma 'Afvalwaterketen' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobuust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;
- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;
- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;

- Intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

#### 4.2.1.5 *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Asten 2021-2025*

De gemeenteraad van de gemeente Asten heeft op 8 december 2020 het 'Gemeentelijk Rioleringsplan gemeente Asten 2021-2025' (GRP) vastgesteld. Dit plan bevat zowel het riolerings- als het waterbeleid omdat dit niet los van elkaar kan worden gezien. De gemeente geeft in dit plan aandacht aan 9 speerpunten:

1. Duurzame waterketen
2. Klimaatbestendige waterketen
3. Grondwaterhuishouding in balans
4. Een klimaatbestendig watersysteem
5. Schoon en gezond water
6. Water als ordenend principe
7. Beleefbaar water
8. Verder professionaliseren waterketen
9. Samen werken aan water

Om de strategie bij speerpunt 2 te concretiseren is een handreiking hemelwaterbeleid opgesteld. De handreiking geeft duidelijkheid over te hanteren normen ten aanzien van waterberging. In de handreiking zijn 5 categorieën opgenomen:

1. Bestaand (ongewijzigd): Geen extra waterberging wordt vereist.
2. Drukriool buitengebied: Hier geldt een algeheel verbod om hemelwater af te voeren op de drukriolering. Afgedwongen kan worden dat regenwater niet op de drukriolering mag worden geloosd.
3. Nieuwbouw (uitbreiding, inbreiding en bijgebouwen > 40 m<sup>2</sup>, herbouw, aanbouw van 90 m<sup>2</sup> of meer: Er dient te worden voorzien in een gescheiden afvoer / verwerking van schoon hemelwater en afvalwater. Voor nieuwbouw vereist de gemeente een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Ook bij herbouw dient eveneens een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m<sup>2</sup> verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein met een minimum van 0,5 m<sup>3</sup>.
4. Verbouw, aanbouw (tot 90 m<sup>2</sup>), vrijstaande bijgebouwen (tot 40 m<sup>2</sup>) bij bestaande gebouwen en woonunits op bouwlocaties: Flexibiliteit wordt gegeven om ruimte voor wateropvang te creëren. De gemeente stimuleert initiatieven van particulieren, bedrijven en instellingen voor duurzame omgang met water.
5. Aanleg van bescheiden riolering: Bio rioolverzwarende of rioolvervanging legt de gemeente een separaat hemelwaterriool aan of wordt het hemelwater ter plaatse geborgen en geïnfiltreerd of geloosd op oppervlaktewater.

Voorzien dient te worden in een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m<sup>2</sup> verhard oppervlak op eigen terrein.

#### 4.2.1.6 Water- en rioleringsprogramma gemeente Asten

Het Water- en rioleringsprogramma (Wrp) is het beleidsmatig en financieel kader voor het uitvoeren van de drie wettelijke gemeentelijke zorgtaken voor afval-, hemel- en grondwater. De basis van het programma zijn de zorgtaken, de water gerelateerde opgaven voor klimaatadaptatie, een goede waterkwaliteit en water en bodem als (mede) ordenend principe bij ontwikkelingen. Het Wrp vervangt vanaf 2026 het GRP Asten 2021-2025.

In het plan zijn de strategische doelen gesteld.

1. Afvalwater: We zorgen voor doelmatige inzameling en transport van stedelijk afvalwater
2. Hemelwater: We zorgen voor een doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater
3. Grondwater: We zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert
4. Klimaatadaptatie: We anticiperen op klimaatontwikkelingen door onze leefomgeving duurzaam en waterrobuust in te richten
5. Waterkwaliteit: We dragen bij aan een watersysteem met water van een goede kwaliteit
6. Water en bodem: We gebruiken water en bodem als mede ordenend principe bij de inrichting van de leefomgeving

Bij nieuwbouw (uitbreiding, inbreiding), herbouw en aanbouw vanaf 90 m<sup>2</sup> wordt een hemelwaterbergingsvoorziening vereist van 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak (verharding en dak) oftewel 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

Hierbij geldt:

- Vegetatiedaken worden niet gezien als verhard oppervlak,
- Half verharding wordt wel gezien als verhard oppervlak, tenzij aangetoond wordt (incl. aanleg- en onderhoudsvereisten) dat de half verharding ook op de lange termijn gedeeltelijk als onverhard functioneert.
- Bij aanbouw kijken naar het te realiseren verhard oppervlak na sloop.
- Onder herbouw verstaan we het opnieuw opbouwen van bestaand verhard oppervlak na volledige sloop.

Een hemelwaterbergingsvoorziening moet aan de volgende eisen voldoen:

- Controleerbaar op werking (dus zichtbaar of toegankelijk);
- Mogelijkheid tot reinigen, inspectie en onderhoud;
- De afvoer uit de voorziening naar oppervlaktewater of riolering mag maximaal 2 liter per seconde per hectare zijn;
- De voorziening moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn (bij 2 mm neerslag per etmaal) door afvoer en/of infiltratie in de bodem;
- De bodem van de voorziening ligt tenminste boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), maar bij voorkeur minimaal 0,2 m boven de GHG;
- De hemelwateroverloop is in principe bovengronds en zorgt voor de afvoer van hemelwater als de voorziening vol is;
- De verwerking van het hemelwater moet altijd zodanig ontworpen worden dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot waterschade voor de ontwikkeling en ook niet leidt tot (extra) waterschade in de omgeving bij extreme neerslag;
- Bij ontwikkelingen, waarbij openbare ruimte ontwikkeld wordt, dient de

hemelwaterbergingsvoorziening als een collectieve voorziening in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Als deze ontwikkeling een uitbreiding betreft, dan dient de hemelwaterbergingsvoorziening een bovengrondse voorziening te zijn;

- Kleinschalige verharding, zoals inritten, terrassen en tuinpaden, mogen afwateren naar naastgelegen groen zonder hemelwaterberging, waarbij de verharding niet meer dan 30% van het oppervlak bedraagt. Het groen dat het hemelwater opvangt bedraagt dus minimaal 70% van het oppervlak.

## 4.2.2 Toets

### 4.2.2.1 Beschermingsregime

De besluitlocatie is gelegen buiten de beschermingszone bij een a-water en buiten een beschermd gebied, attentiegebied en wijstgebied.

### 4.2.2.2 Bodem en grondwater

De locatie is gelegen in het gebied van de Centrale Slenk. Deze Centrale Slenk wordt in het westen begrensd door de Peelrandbreuk. De deklaag van de bodem ter plaatse, behorende tot de Nuenen Groep, bevindt zich op ongeveer 28 meter boven NAP en loopt door tot 3 meter beneden NAP. Deze deklaag bestaat uit middel fijn tot uiterst fijn zand, gemengd met of onderbroken door lagen (1 meter dikte) met klei of zandige klei. Deze laag is slecht waterdoorlatend. Na de deklaag begint het eerste watervoerende pakket, behorende tot de formaties van Sterksel, Veghel en Kedichem, doorlopend tot 94 meter beneden NAP waarna de eerste scheidende laag, behorende tot de Brunssum klei, begint.

De grondwaterspiegel van het freatische grondwater bevindt zich op ca. 26 meter boven NAP. De grondwaterstromingsrichting is noordelijk. De grondwaterstand werd tijdens het bodemonderzoek aangetroffen op 2,29 meter beneden het maaiveld.

### 4.2.2.3 Huidig en toekomstig verhard oppervlak

Het verhard oppervlak bedraagt in de huidige situatie circa 1.550 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie bestaat het verhard oppervlak uit circa 2.195 m<sup>2</sup>, daarvan is echter (ca 130 m<sup>2</sup>) gedekt met een sedumdak. Daarmee is er in feite sprake van een beperkte toename van verharding. De totale benodigde waterberging bedraagt 131,7 m<sup>3</sup>.

### 4.2.2.4 Hemelwaterinfiltratievoorziening

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de gebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen/got af te voeren naar een bergingsvoorziening.

Gekozen wordt voor een waterberging onder het parkeerterrein. De waterberging wordt opgelost middels infiltratiekragen.



Figuur 12: Voorbeeld infiltratiekragen

Aan de waterbergingsvoorziening worden conform gemeentelijk beleid de volgende eisen gesteld:

- Controleerbaar op werking (dus zichtbaar of toegankelijk).
- Mogelijkheid tot reinigen, inspectie en onderhoud.
- De afvoer uit een voorziening naar oppervlaktewater of riolering mag maximaal 2 l/s/ha zijn (conform beleid van het waterschap).
- De voorziening moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn (bij maximaal 2 mm neerslag per etmaal) door afvoer en/of infiltratie in de bodem.
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- De verwerking van het hemelwater moet altijd zodanig ontworpen worden dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot wateroverlast.
- De waterbergingsvoorziening moet 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak (verharding en dak) kunnen bergen, oftewel 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Hierbij worden groene daken niet gezien als verhard oppervlak en half verharding wordt wel gezien als verhard oppervlak, tenzij aangetoond wordt (incl. aanleg- en onderhoudsvereisten) dat de half verharding ook op de lange termijn gedeeltelijk als onverhard functioneert.
- Het aan te leggen systeem dient te worden getoetst op geen water op straat bij bui08 (Stichting RIONED) in bestaande situaties; en 20cm waking bij bui09 en geen waterschade bij de standaard neerslaggebeurtenissen voor de stresstest (T=100, 70mm in 1 uur, T=250, 90mm in 1 uur en T=1000, 160mm in 2 uur) in nieuwe situaties.
- De aanwezigheid van een overloopvoorziening (indien mogelijk bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is, is zo ontworpen dat deze wateroverlast voorkomt.
- Bij grootschalige ontwikkelingen dient een collectieve voorziening in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.

De locatie is wateroverlastgevoelig. Dat houdt in dat;

- Het bouwpeil ruim boven de weg moet liggen.
- De achterliggende parkeerplaats mag zeker geen hemelwater afwentelen naar de naastliggende laag gelegen percelen
- Door de ophoging van het terrein mag er geen wateroverlast ontstaan voor de omliggende percelen.

### 4.3 Cultureel erfgoed

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoeederen') als om immaterieel cultureel erfgoed, voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

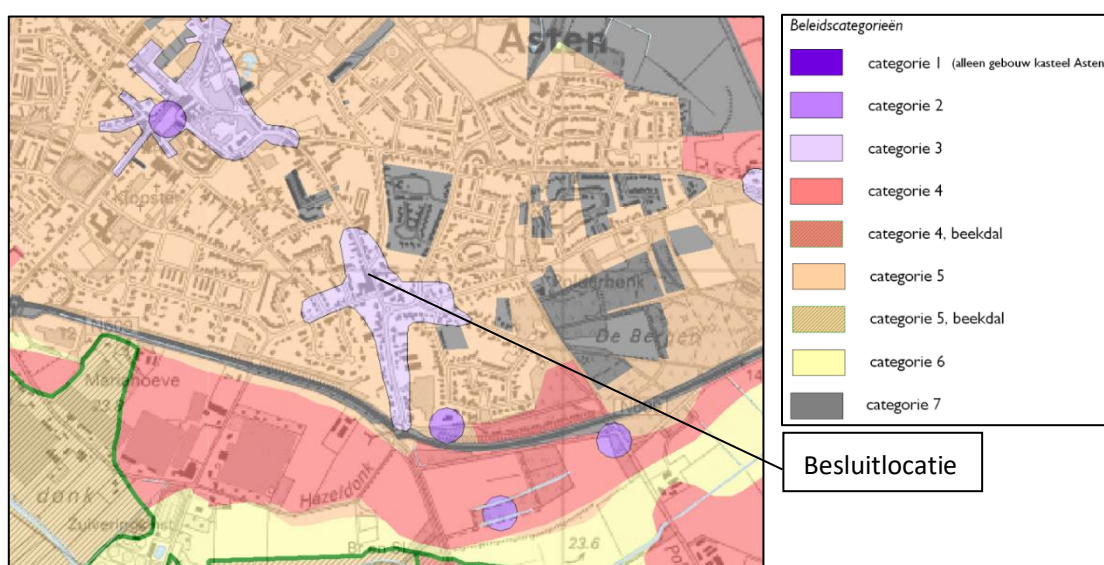
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

#### 4.3.1 Toets

##### 4.3.1.1 Archeologie

De gemeente Asten heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Middels dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' is dit beleid vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen. Ter plaatse van de besluitlocatie geldt een onderzoekspllicht naar archeologische waarden bij bodemverstoringen over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart gemeente Asten weer.



Figuur 13: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het bouwplan is groter dan de onderzoeksgrens. Derhalve is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### 4.3.1.2 Archeologisch bureauonderzoek Wolfsberg 35-37 te Asten

##### Conclusie en advies

*Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart ligt het plangebied vrijwel geheel binnen de zone archeologisch waardevol dorpskern en gehucht. (Figuur 3). Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd per periode/bijgesteld.*

*Op basis van de maaiveldhoogtes ligt het plangebied binnen een zone met dekzandwelingen. Het plangebied ligt op ca. 700 m van het beekdal van de Kleine Aa. Op basis van deze landschappelijke ligging is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 14e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 15e eeuw, ontwikkeling gehucht Wolfsberg) tot en met de Nieuwe tijd heeft het plangebied een zeer hoge verwachting.*

*Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied onderdeel is van de historische kern van Wolfsberg. Deze woonkern gaat minimaal terug tot in de 15e eeuw. Begin 19e eeuw is er sprake van twee erven in het plangebied. Het plangebied heeft daarom een zeer hoge verwachting voor huisplaatsen uit de Nieuwe tijd die voorlopers kunnen hebben die terug kunnen gaan tot in de Late Middeleeuwen. Het is ook niet uit te sluiten dat voorlopers van de erven die direct ten noorden van het plangebied zijn gelegen in het plangebied hebben gestaan. De tuinen van die erven lagen in de 19e eeuw binnen het plangebied.*

*De noordelijkste van de twee erven uit de 19e eeuw in het plangebied is rond 1880 gesloopt en de bouw uit 1880 vormt de kern van de huidige bebouwing aan de Wolfsberg 35/35a. De zuidelijke helft van het zuidelijk erf is rond 1904 gesloopt en herbouwd. De noordelijke helft is gesloopt rond 1969 toen ook de tweede fase van de zuidelijke helft gesloopt is. Het is onduidelijk in hoeverre de ondergrondse bouwhistorische resten door sloop en bouw nog intact zijn.*

##### Advies

*Er is een concrete verwachting op ondergrondse bouwhistorisch en archeologische resten, maar het is onduidelijk in hoeverre deze resten nog intact aanwezig zijn. Een verkennend booronderzoek is geschikt om de aard en intactheid van de bodemopbouw vast te stellen. Veelal kunnen diep verstoorde delen van het plangebied vervolgens vrijgegeven worden. Bij historische huisplaatsen zijn diepe verstoringen moeilijk te onderscheiden van archeologische grondsporen en ondergrondse bouwhistorische resten.*

*KSP Archeologie adviseert daarom om een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit gravende archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd. Gezien de beperkte*

*omvang van de locatie wordt geadviseerd om in het PvE een optie op te nemen voor een uitbreiding naar een opgraving als er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.*

*KSP Archeologie adviseert om het proefsleuvenonderzoek uit te voeren direct na de bovengrondse sloop en het aansluitend verwijderen van de verhardingen en het PvE voor het gravend onderzoek als bijlage op te nemen bij de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de sloop- en bouwactiviteiten. Tot die tijd zal de huidige archeologische dubbelbestemming behouden moeten blijven.*

*Met proefsleuven buiten de bestaande bebouwing kan de vindplaats het best gewaardeerd worden. Als er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats kan vervolgens aansluitend een doorstart plaatsvinden naar een opgraving die deels als variant archeologische begeleiding uitgevoerd zal worden tijdens het verwijderen van de funderingen. Als er geen behoudenswaardige vindplaats wordt aangetroffen tijdens het proefsleuvenonderzoek, dan kan de archeologische begeleiding vervallen.*

*Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit selectieadvies betekent nog niet dat al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Asten), die vervolgens een selectiebesluit neemt.*

*Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek een verwachting betreft, kan op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of [info@cultureelerfgoed.nl](mailto:info@cultureelerfgoed.nl)) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologische informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.*

#### 4.3.1.3 *Programma van Eisen*

In het programma van eisen dat is opgenomen als bijlage bij deze motivering is aangegeven hoe wordt omgegaan met de sloop en het maken van proefsleuven.

#### 4.3.1.4 *Cultuurhistorie*

##### Omgeving

De besluitlocatie is gelegen aan de Wolfsberg. Dit gedeelte van Asten is aangemerkt als historische dorpskern/gehucht. De weg Wolfsberg is aangemerkt als aan lijn van redelijk hoge waarde. Het bouwplan voorziet niet in een aantasting van deze waarden.

Toevoeging van de nieuwe bebouwing betreft een positieve ontwikkeling voor het straatbeeld. Ontsierende bedrijfsgebouwen wordt vervangen door hoogwaardige bebouwing.

#### Besluitlocatie

De bebouwing op de locatie kent geen cultuurhistorische waarde. Evenmin zijn er historische groenstructuren aanwezig. Er zijn in de omgeving geen monumenten of beeldbepalende panden gelegen.

## **4.4 Natuur**

### **4.4.1 Wettelijk kader**

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

#### *4.4.1.1 Gebiedsbescherming*

##### Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definities van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

##### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

##### Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

### Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

#### 4.4.1.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

## 4.4.2 Toets

### 4.4.2.1 Gebiedsbescherming

#### Natura 2000

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Groote Peel'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 4,8 kilometer meter ten zuidoosten van de besluitlocatie. Navolgende figuur laat de ligging zien ten opzichte van natura2000 gebieden.



Figuur 14: Natura2000 gebieden in de omgeving ten opzichte van de besluitlocatie

Op een dergelijke afstand is aantasting van het Natura2000 gebied niet aan de orde. De effecten van de bouw en het gebruik reiken niet tot dergelijke afstanden.

#### Natuurnetwerk Nederland

Het meest dichtbijgelegen NNB gebied is gelegen op circa 430 meter ten zuiden van de besluitlocatie. Op een dergelijke afstand is een aantasting van het NNB niet aan de orde.

#### Stikstof

Uit de Aeriusberekening blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in de gecombineerde bouw- en gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de ruimtelijke procedure.

#### Houtopstanden

Binnen de besluitlocatie dient een boom te worden gekapt en wat jonge opslag dient te worden verwijderd. De boom staat niet op een beschermde lijst. De boom staat binnen de bebouwde kom en mag worden gekapt.

#### 4.4.2.2 Soortenbescherming

Op de locatie is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

*“Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie NDFP en soortenindicator BeSi). In de nabijheid van het perceel zijn tijdens*

*het veldbezoek in juni 2025 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, (nesten van) Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten.*

*Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 18 juni 2025, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.*

*Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De Wolfsberg kan wel door vleermuizen worden gebruikt als lijnelement in de foerage- of migratieroute. Onderhavige onderzoekslocatie heeft hier geen invloed op. De woningen en bedrijfsruimte zijn hermetisch gesloten voor fauna. In de stal zijn weliswaar openingen, maar hierin zijn geen sporen aangetroffen van het verblijf van soorten. In de klimop die aan de zuidzijde tegen de bedrijfsruimte groeit, is de kans groot dat deze wordt gebruikt als verblijf- en/of broedplaats. Geadviseerd wordt om deze ruimschoots na het vogelbroedseizoen pas te verwijderen.*

*De afstanden tot de ecologische verbindingzones en percelen van het NNL zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plan- gebied geen negatieve invloed zullen hebben op de beschermde natuurgebieden.*

*Door de sloop van de bebouwing en de hierop volgende nieuwbouw van woningen op het perceel, wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van de veldonderzoek. Doordat de locatie regelmatig wordt gemaaid, maakt de locatie niet geschikt als habitat voor fauna.*

*Wel wordt geadviseerd om niet binnen het vogelbroedseizoen het groen op het perceel te verwijderen. Hier bestaat namelijk kans dat broedvogels de locatie gebruiken als broed- en verblijfplaats. Dit geldt vooral voor de klimop tegen de bedrijfsruimte.*

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

De zorgmaatregelen bestaan in elk geval uit de volgende aspecten:

- Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden:
  - Voer eventuele snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
  - Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te

- worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
- Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dienen de aanbevelingen in deze rapportage in acht te worden genomen.
  - Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:
    - Indien verstoring plaatsvindt, dient een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten. Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
    - Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken en groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vlermuizen).
  - Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.
    1. Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.
    4. Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

## 4.5 Geluid

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

#### 4.5.1 Toets

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Wolfsberg 37 te Asten. Op deze locatie wenst opdrachtgever een woongebouw te ontwikkelen.

Uit de toets in het kader van de gevelbelasting blijkt:

Tabel 7. Conclusie gevelbelasting

<i>Geluidbronsort</i>	<i>Standaardwaarde</i>	<i>Grenswaarde</i>	<i>Overschrijding standaardwaarde</i>	<i>Niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen</i>
<b>Gemeentelijke wegen</b>	53 dB	70 dB	7 dB	n.v.t.

Figuur 15: Conclusie gevelbelasting

Op enkele gevels wordt de standaardwaarde overschreden, de grenswaarde wordt niet overschreden. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde stuiten op bezwaren van diversen aard.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde Lden</i>
<b>Gezamenlijk geluid vereist binnenniveau</b>	60 dB
<b>Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering (<math>G_{A,k}</math>)</b>	33 dB
	27 dB

Figuur 16: Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Omdat het gezamenlijk geluid hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

## 4.6 Geur

### 4.6.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

### 4.6.2 Toets

#### 4.6.2.1 Veehouderijen in de omgeving

De besluitlocatie ligt in het stedelijk gebied. In de omgeving liggen dan ook geen veehouderijbedrijven. Het meest dicht tot de locatie gelegen bedrijf ligt op een afstand van meer dan 300 meter.

#### 4.6.2.2 Woon- en leefklimaat

##### Toetsgrond

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Tevens dient voldaan te worden aan de aan te houden vaste afstanden van bedrijven tot toe te voegen gevoelige functies.

##### Voorgrondbelasting

In de omgeving liggen geen bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. De voorgrondbelasting is niet maatgevend voor het woon- en leefklimaat. Ook aan de vaste afstanden ten opzichte van dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld wordt voldaan. In de volgende sub-paragraaf wordt de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt.

##### Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum maart 2025) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van de besluitlocatie is aangeduid.



Figuur 17: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van de besluitlocatie

#### 4.6.2.3 Belangen veehouderijen

De herontwikkeling van de besluitlocatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De veehouderijen in de omgeving van de besluitlocatie worden reeds belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door geurgevoelige objecten welke gelegen zijn tussen de besluitlocatie en de veehouderijen dan wel door geurgevoelige objecten die op kortere afstand tot de veehouderijen gelegen zijn dan de besluitlocatie.

## 4.7 Gezondheid

### 4.7.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM<sub>10</sub>) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> aangehouden als advieswaarde voor de maximale

blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden.

#### 4.7.1.1 Toets

In de directe omgeving van de besluitlocatie zijn geen intensieve veehouderijbedrijven gesitueerd. Er is geen sprake van endotoxinecontouren in de omgeving.

#### 4.7.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

#### 4.7.2.1 Toets

Binnen de gemeente Asten zijn enkele geitenhouderijen gelegen. Het bedrijf Polderweg 53 ligt op een afstand van 1,1 kilometer ten zuidoosten van de besluitlocatie. De gemeente is bevoegd om gemotiveerd af te wijken van de aan te houden afstand van 2 kilometer.

Uit het VGO-rapport naar voren dat het niet mogelijk is om een veilige afstand aan te geven. De lokale omstandigheden verschillen daarvoor te sterk. De volgende omstandigheden zijn van invloed:

- landgebruik (akkers, weilanden, bebouwing, bos)
- het type veehouderij (koe, varken, geit, pluimvee)
- de soort uitstoot (fijnstof, endotoxinen, bacteriën)
- het aantal dieren in een stal.

Tevens speelt de windrichting een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de besluitlocatie.

Tussen de besluitlocatie en de geitenhouderij zijn reeds gevoelige functies (de dorpskern) gelegen en deze bevindt zich daarmee niet dichterbij de geitenhouderij dan overige bestaande functies.

Vanwege de afstand en de overwegende windrichting en de ruwheid van het terrein tussen de geitenhouderij en de besluitlocatie, kan worden gesteld dat de aanwezigheid van deze geitenhouderij geen belemmering vormt in het kader van Volksgezondheid en dat derhalve een positieve afweging gemaakt kan worden ten aanzien van de beoogde ontwikkeling

### 4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

#### 4.7.3.1 Toets

In de omgeving van de besluitlocatie ligt geen cultuurgrond. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is niet aan de orde. Dit aspect vormt geen bezwaar.

### 4.7.4 Hoogspanningsverbindingen

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving. Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningsverbindingen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

#### 4.7.4.1 Toets

In de omgeving liggen geen hoogspanningsverbindingen. Dit aspect vormt geen bezwaar.

### 4.7.5 Positieve gezondheid

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduïd waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De

kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

#### 4.7.5.1 Toets

Onderhavig initiatief levert een bijdrage aan positieve gezondheid. Een verouderd industrieel gebouw maakt plaats voor woningen van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Op het perceel wordt aandacht besteed aan een groene invulling van het perceel. Dit draagt bij aan een positieve uitstraling voor de woonomgeving.

#### 4.7.6 Luchtkwaliteit

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

##### Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

##### Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

##### Niet in betekende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

#### 4.7.6.1 Toets

##### Aandachtsgebieden

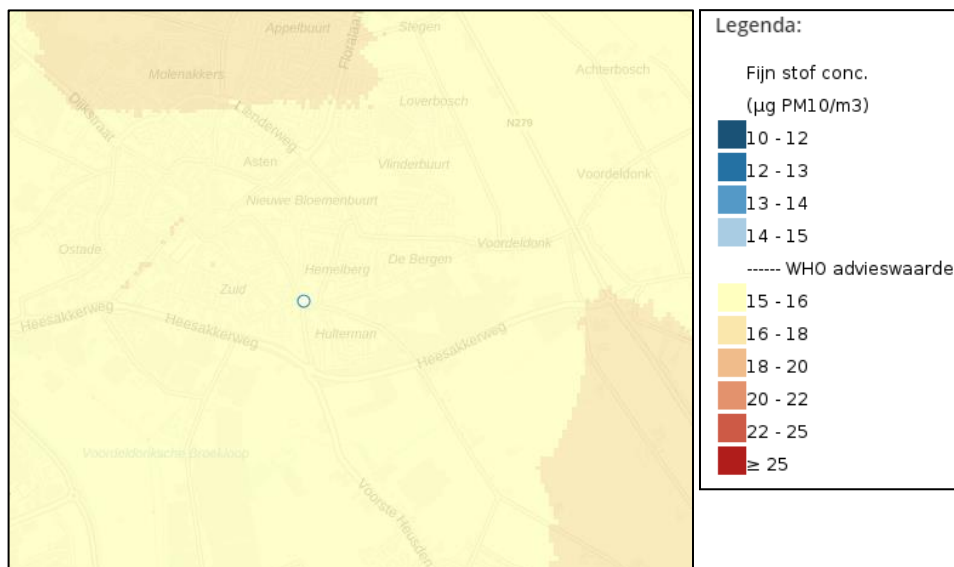
De besluitlocatie is gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect is daarmee niet relevant.

##### Uitzonderde locaties (blootstelling)

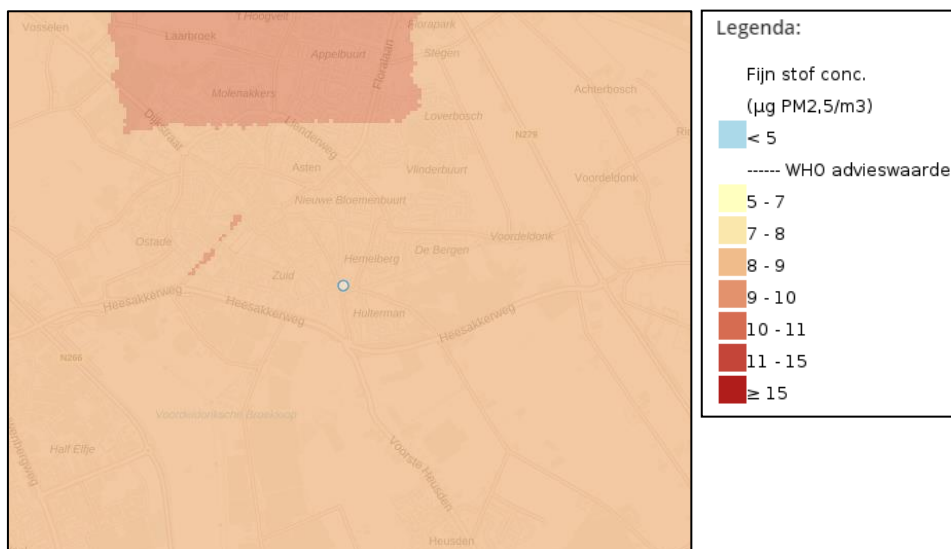
Binnen de besluitlocatie is sprake van een woningbouwplan voor 26 appartementen. Er is geen sprake van een uitgezonderde locatie. De luchtkwaliteit dient daarmee te worden beoordeeld. Er gelden de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van  $PM_{10}$  is  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van  $PM_{10}$  is  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . De concentratie fijnstof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van  $PM_{2,5}$  is  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof voor de besluitlocatie en de omgeving hiervan.



Figuur 18: Uitsnede kaart met fijnstof  $PM_{10}$ , waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)



Figuur 19: Uitsnede kaart met fijnstof PM2,5, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)

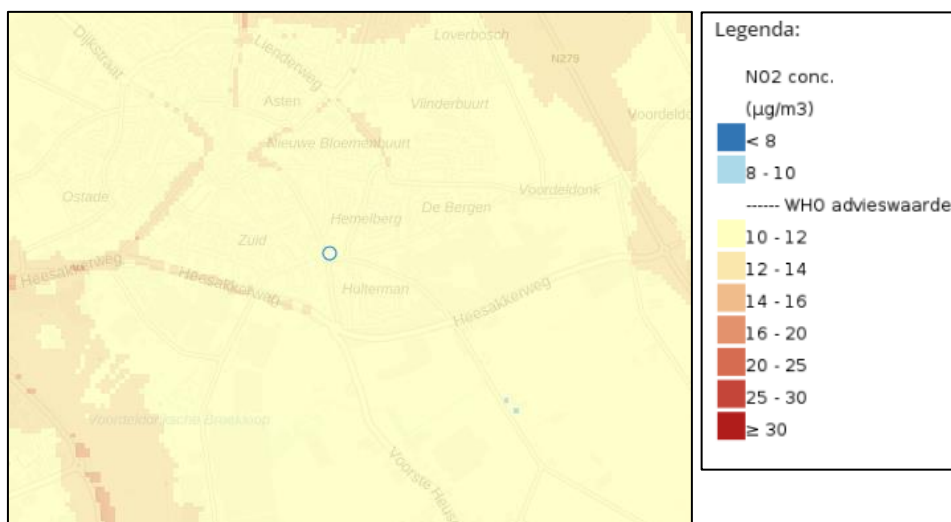
Binnen de besluitlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 15-16 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt 8-9 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof geen bezwaar.

Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.

Navigolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide voor de besluitlocatie en de omgeving hiervan.



Figuur 20: Uitsnede kaart met Stikstof NO2, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen de besluitlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> van 10-12 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof geen bezwaar.

#### Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Dit plan ziet toe op de realisatie van 26 appartementen. De bestaande woning met winkel en bedrijfshal worden gesaneerd. Het plan het een louter positieve invloed op de luchtkwaliteit. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

## **4.8 Bedrijvigheid**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De hierin opgenomen (indicatieve) bedrijvenlijst uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het omgevingsplan mogelijk is.

Om te onderzoeken is of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de bedrijven in de omgeving van de besluitlocatie geïnventariseerd en is uitgegaan van de huidige toegestane richtafstanden van deze bedrijven op basis van de nu toebedeelde milieucategorieën. Voor de beoordeling zijn twee typen omgevingen. Dit betreft een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' of een 'gemengd gebied'.

### **4.8.1 Toets**

#### Gebiedstypering

De besluitlocatie is gelegen in een 'rustige woonwijk'.

#### Bedrijven

In de omgeving is sprake van één relevante functie in het kader van bedrijven en milieuzonering. Dat betreft de bakkerij aan de overzijde van de weg, Wolfsberg 44. Dit betreft een functie milieucategorie 1. Voor deze functie geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Deze is gelegen op een afstand van 14 meter. Daarmee is sprake van voldoende afstand.

## **4.9 Omgevingsveiligheid**

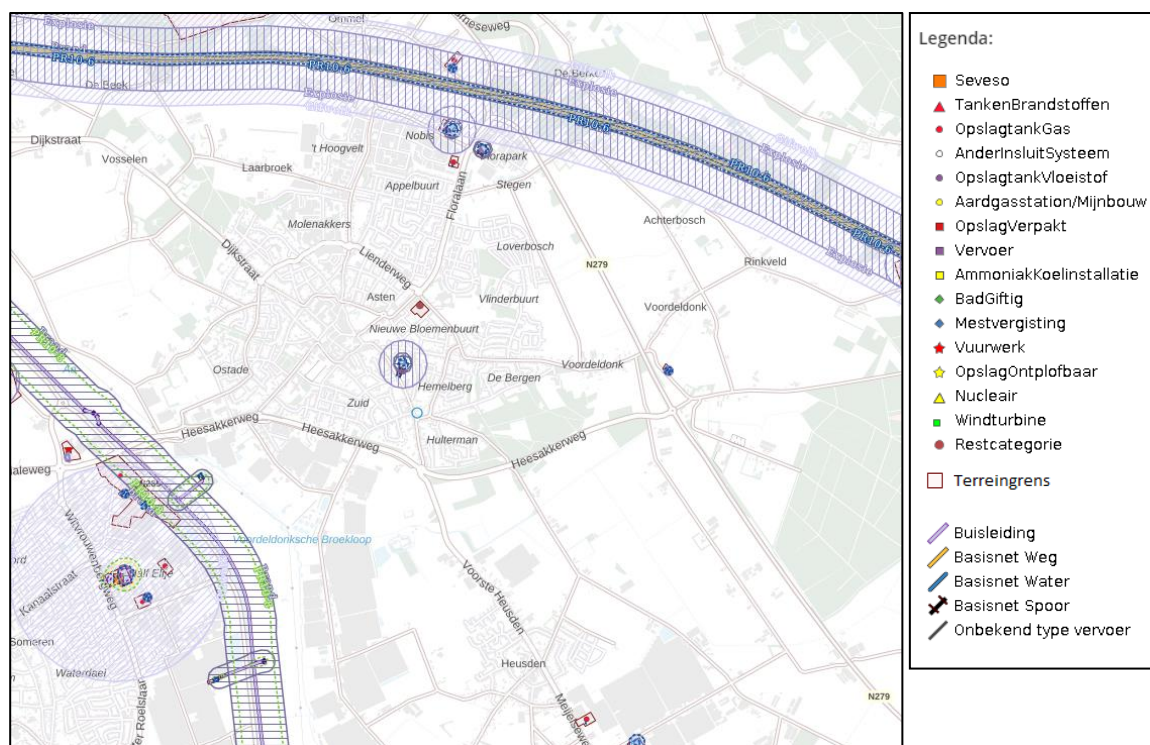
Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren. Ten behoeve van deze afwijking van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze afwijking van het Omgevingsplan beoordeeld.

De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

#### 4.9.1 Toets

##### Inrichtingen

De besluitlocatie is op de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur heeft een uitsnede van de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' weer waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid

##### 4.9.1.1 Transport

###### Vervoer over het spoor

In de wijde omgeving zijn geen spoorlijnen gelegen. Dit aspect vormt geen belemmering.

###### Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Op een afstand van circa 2,1 kilometer ten noorden van de besluitlocatie is de Rijksweg A67 gelegen. De besluitlocatie is gelegen buiten de aandachtsgebieden voor explosiegevaar en gifwolken.

#### Vervoer over het water

In de omgeving van de besluitlocatie zijn geen wateren gelegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over water is niet relevant vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid.

#### Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van de besluitlocatie zijn geen buisleidingen aanwezig.

#### Veiligheidsregio

##### 1. Bluswater

Het plan valt in bluswaterscenario 10 wat concreet betekent 60 m<sup>3</sup>/uur bluswater aanwezig binnen 15 minuten na aankomst van het eerste blusvoertuig. Door de aanwezigheid en juiste ligging van de brandkranen in de directe omgeving wordt hieraan voldaan. Er hoeven dus geen extra voorzieningen te worden getroffen.

##### 2. Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is volgens de leidraad verder prima in orde en ook hier zijn geen verdere maatregelen nodig.

3. er wordt een onderdoorgang beoogd om achter de appartementen op het parkeerterrein te komen. Voor brandweervoertuigen is een vrije doorgangsbreedte van 3.50m1 en een doorgangshoogte van 4.20m1 een richtlijn.

## 4.10 Duurzaamheid en klimaat

### 4.10.1 Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

#### 4.10.1.1 Toets

Onderhavig initiatief ziet toe op het omzetten van een bedrijfsfunctie in een woonfunctie. Verouderde bebouwing maakt plaats voor een nieuwe duurzame invulling. De woningen worden gasloos verwarmd. Een verouderde industriefunctie komt te vervallen. Daarmee wordt een positieve ontwikkeling gedaan op het gebied van duurzaamheid.

### 4.10.2 Klimaat

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt

verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

#### 4.10.2.1 Toets

Verouderde bebouwing maakt plaats voor nieuwe hoogwaardige bebouwing. In het plan is grote aandacht voor de verhouding tussen 'rood' en 'groen' en hemelwaterinfiltratie vindt hydrologisch neutraal plaats, waarmee een meerwaarde wordt geleverd op het gebied van klimaat.

#### 4.10.3 Toetsing m.e.r.-beoordeling

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a) de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b) als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
  - 1) de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
  - 2) het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

#### 4.10.3.1 Toets

De ontwikkeling is dan ook aan te merken als project waarvoor een besluit van een mer- (beoordelings)plicht geldt).

#### 4.10.3.2 Kenmerken van het project

##### Inleiding

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- De omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
- De productie van afvalstoffen

- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

#### De omvang van het project:

Het plan heeft betrekking op realisatie van 26 nieuwe woningen in het stedelijk gebied van Asten. De besluitlocatie bevindt zich te midden van bestaande woningbouw.

#### Cumulatie met andere projecten

In de directe omgeving van de besluitlocatie zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend die kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten. Daarvoor is de onderlinge afstand te groot. Er zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.

#### Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd. De woningen worden gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout. Grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. Wat betreft energie stimuleert de gemeente het gebruik van duurzame (energie)systemen. De woningen worden gasloos uitgevoerd.

#### De productie van afvalstoffen

Bij de beoogde herontwikkeling worden geen stoffen, methoden of technologieën gebruikt waardoor afvalstoffen of emissies vrijkomen.

#### Verontreiniging en hinder

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en trillingen gedurende de dagperiode. Beoogd wordt dit tot een minimum te beperken.

#### Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Woningen zijn geen risicobron. Er zijn geen belemmeringen vanuit het plaatsgebonden risico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

#### Plaats van de activiteit

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- het opname vermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Binnen de besluitlocatie is enkel sprake van een bedrijfsfunctie. Er is geen sprake van een kwetsbare locatie. Binnen de besluitlocatie zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het

project dan wel effect hebben op het project. Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

#### Kenmerken van de potentiële effecten

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect
- het grensoverschrijdende karakter van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het project

Het bereik van het effect betreft de zeer nabije directe omgeving van de besluitlocatie. Er is geen sprake van een grensoverschrijdende karakter van de ontwikkeling. Uit deze motivering en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

<b>(Milieu)effecten</b>	<b>Beschrijving van de mogelijke effecten</b>	<b>Doorlopen m.e.r.-procedure noodzakelijk</b>
Bodem	Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van deze motivering en het bodemonderzoek dat als bijlage bij deze motivering is bijgevoegd.	Nee
Archeologie en cultuurhistorie	Verwezen wordt naar paragraaf 4.3 van deze motivering. Er wordt een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op de locatie.	Nee
Water	Verwezen wordt naar paragraaf 4,2 van deze motivering en het bij deze motivering gevoerde waterplan. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie binnen de besluitlocatie of in de omgeving.	Nee
Natuur/Ecologie	Verwezen wordt naar paragraaf 4.4. van deze motivering en de bijgevoegde flora en fauna quick scan, het nader onderzoek naar de steenuil en het stikstofonderzoek. Deze onderzoeken behoren als bijlage bij deze motivering. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen flora- en faunawaarden verloren. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen negatief effect op waterwingebieden of Natura 2000-gebieden in de omgeving.	Nee
Geluid	Verwezen wordt naar paragraaf 4.5 van deze motivering en het uitgevoerde akoestische onderzoek wegverkeerslawaai dat als bijlage bij deze motivering is gevoegd. Met deze functiewijziging is sprake van een goed woon- en leefklimaat in verband met geluid.	Nee
Luchtkwaliteit	Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.6 van deze motivering. Uit de conclusies blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.	Nee

In voldoende mate is inzicht verkregen in de milieugevolgen van de beoogde herontwikkeling van het woningbouwplan. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van

een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot de besluitlocatie en de directe omgeving daarvan. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het afwijken van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente over kostenverhaal van dit plan.

### 5.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden.

Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving;

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het Omgevingsplan;
- een omgevingsvergunning;
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met dit plan is sprake van de realisatie van 26 appartementen op een herontwikkelingslocatie, tot voorkort in gebruik voor een groothandel in diervoeders. De locatie die omringd is door bestaande woningen. De inschatting is dat gelet op het huidige gebruik, deze ontwikkeling niet leidt tot schade die groter is dan het normaal maatschappelijk risico. Het risico van eventuele schade ligt bij de ontwikkelaar van het plan. Dit wordt zo vastgelegd in de anterieure overeenkomst die de ontwikkelaar sluit met de gemeente.

## 6 Participatie

Participatie bij planvormingsprocessen plaats laten vinden is een belangrijke ambitie die aan de procedureregels over participatie in de Omgevingswet ten grondslag ligt. De gemeente Asten acht participatie van groot belang voor een zorgvuldige voorbereiding van besluiten.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van de besluitlocatie. Een verslag van deze dialoog is als bijlage van deze ruimtelijke motivering naar de gemeente verzonden.

# Bijlagen