

RAADSVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024199946

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Adviesrecht BOPA, het realiseren van 6 woningen op het perceel Voorste Heusden 49 te Heusden	1	27 januari 2026	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Voor de locatie Voorste Heusden 49 te Heusden is een aanvraag ingediend voor het realiseren van 6 levensloopbestendige woningen. Het betreft een gemotiveerde aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa, zie bijlage 2 voor de motivering) ingediend. In het kader van het geldende 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' heeft uw raad hierbij adviesrecht.

Om het initiatief mogelijk te kunnen maken, wordt overtollige bebouwing in de vorm van schuurtjes gesloopt. De woningen worden via een nieuwe inrit ontsloten op de Voorste Heusden. Ter plekke van de bestaande moestuinen wordt een grasveld met wadi gerealiseerd om de groene uitstraling van dit deel van de locatie te behouden én om te voldoen aan de waterbergingsopgave.

Beslispunten

De raad besluit:

1. een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met kenmerk 07432024199946, voor het realiseren van 6 woningen op het perceel Voorste Heusden 49 te Heusden.

Aanleiding

Op 15 september 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: bopa) ingediend. De aanvraag is in lijn met het door het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) op 15 oktober 2024 genomen principebesluit.

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die passen binnen het omgevingsplan, maar ook voor gevallen die afwijken van het omgevingsplan, de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de BOPA kan uw raad gevallen aanwijzen waarover uw raad bindend advies geeft (artikel 16.15a onder b Omgevingswet). In de door u vastgestelde regeling ' Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' heeft u vastgelegd dat het toevoegen van

meer dan 5 woningen in de vorm van nieuw op te richten bebouwing binnen de bebouwde kom valt onder de gevallen waarvoor advies aan uw raad moet worden gevraagd. Voorliggend aanvraag valt hieronder omdat er 6 nieuwe woningen worden toegevoegd in de bebouwde kom van Heusden. Uw advies is bindend voor het college. Het college mag daar niet van afwijken.

Doelstelling

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

Argumenten

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

De initiatiefnemer heeft bij de aanvraag omgevingsvergunning een goede motivering van de effecten op de fysieke leefomgeving aangeleverd. Er is via milieu-planologisch haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is aangetoond dat bij het initiatief geen planologische of milieukundige belemmeringen ontstaan. De ontwikkeling past bij de ambities en doelstellingen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Asten en de toekomstagenda Asten 2030 omdat deze bijdraagt aan de gewenste ontwikkeling voor het behoud van Vitale kernen. Dit gebeurt door het voeren van een actief woonbeleid. Met deze ontwikkeling zorgen we ervoor dat senioren langer zelfstandig in hun eigen dorpskern kunnen blijven wonen.

1.1.1 De omgevingsdialoog is conform het beleidskader uitgevoerd.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van de besluitlocatie. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden door individuele gesprekken met omwonenden en door een bijeenkomst in Hart van Heuze, gehouden op 9 april 2025. Alle omwonenden zijn voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Het verslag van deze dialoog is als bijlage bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

Risico's

Niet van toepassing

Alternatieven

Geen alternatieven

Planning en uitvoering

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

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

De locatie ligt binnen Vitale Kernen. Hier geldt een actief woonbeleid. Met deze ontwikkeling zorgen we ervoor dat senioren langer zelfstandig in hun eigen dorpskern kunnen blijven wonen. Dit initiatief draagt dan ook bij aan het programma Vitale kernen.

Juridische context

Deze aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt aan de raad voorgelegd ter advisering, omdat de raad een categorie heeft aangewezen, namelijk het

toevoegen van meer dan 5 nieuw op te richten woningen in de bebouwde kom. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Financiële toelichting

Het kostenverhaal verloopt via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer worden in een anterieure overeenkomst eveneens afspraken gemaakt over nadeelcompensatie en bijzondere voorwaarden. Eventuele nadeelcompensatie wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Hierdoor heeft het initiatief geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente dus ook geen financiële risico's. Op het moment van schrijven is de overeenkomst nog niet getekend, het is de verwachting dat de overeenkomst zonder noemenswaardige aanpassingen wordt getekend voorafgaand aan de commissie- en raadsvergadering.

Communicatie

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

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Document nummer
1.	Raadsbesluit	2024221102
2.	Motivering BOPA Voorste Heusden 49	2024199999

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Adviesrecht BOPA, het realiseren van 6 woningen op het perceel Voorste Heusden 49 te Heusden	27 januari 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 december 2025,

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 13 januari 2026,

besluit:

1. een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met kenmerk (07432024199946), voor het realiseren van 6 woningen op het perceel Voorste Heusden 49 te Heusden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 27 januari 2026.

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

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