Asten-Oost
Stedenbouwkundige verkenning



25 juli 2024, 230268

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Inhoudsopgave

01. Inleiding en opgave / 4

02. Bestaande plannen / 6

03. Uitgangspunten en ambities / 8

04. Bouwstenen en structuurbeeld / 10

05. Profielen / 22

06. Referentiebeelden/beeldkwaliteit/woonsferen / 26

Bijlagen / 30

- Beleid
- Landschapsanalyse

1. Inleiding en opgave

Voor u ligt de Verkenning naar de stedenbouwkundige hoofdstructuur voor Asten-Oost.
Na de aanleg en ontwikkeling van de buurten Loverbosch fasen 1, 2 en 3 is er behoefte ontstaan aan een samenhangende ruimtelijk-functionele hoofdstructuur opdat dit deel van Asten qua structuur en beleving meer is dan de som der delen. In de nog voorliggende fasen zullen 750 tot 900 woningen in Loverbosch en Biesvelden gebouwd worden en dus is het voorhanden hebben van een samenhangende hoofdstructuur opportuun!

De stedenbouwkundige verkenning verbeeldt en beschrijft de belangrijkste structuurdragers met betrekking tot de aspecten bereikbaarheid en aanhechting op de bestaande kern, groen en water (en daarmee ook flora en fauna) en de ligging en positie van de woonbuurten. De samenhangende structuur geeft zo mede vorm aan nog te realiseren woonbuurten en planfasen. Juist door op consequente wijze de structuur als kader te stellen kan de structuur in samenhang worden versterkt!

De Verkenning naar de stedenbouwkundige structuur heeft een globaal karakter en laat zo voldoende ruimte over voor nadere concretisering in de stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen voor de nog te ontwikkelen fasen of woonbuurten in Loverbosch en Biesvelden. Per uit te werken gebied is er zo voldoende vrijheid om het karakter van de woonbuurt invulling te geven en daarmee in te spelen op de meest actuele wensen en marktomstandigheden.

De Verkenning naar de stedenbouwkundige hoofdstructuur van Asten-Oost is een intern ambtelijk document (en ook zo tot stand gekomen) en draagt als zodanig bij aan het integraal begeleiden van en sturing geven aan de nadere concretisering van Asten-Oost.



Impressie bestaande situatie

Legenda

- Water
- Beekerloop
- Bos
- Bomen
- Groen
- Kavel/tuin
- Rijweg
- Fietspad
- Parkeerplaats
- Voetpad
- Wandelpad
- Landbouwgrond
- Volkstuinen
- Speeltuin
- Wadi
- Bebouwing
- Vistrap

2. Bestaande plannen



Stedenbouwkundig plan Loverbosch II



Luchtfoto met Loverbosch II in aanbouw



Ruimtelijk raamwerk park ‘t Loverveld (bron: Concept Ruimtelijk Raamwerk Park ‘t Loverveld | Asten), rechts de voorgestelde aansluitingen voor langzaam verkeer tussen park en omgeving.



Stedenbouwkundig plan Loverbosch III (bron: Stedenbouwkundig ontwerp Loverbosch fase 3)

3. Uitgangspunten en -ambities

Hieronder zijn de verschillende uitgangspunten en ambities per onderwerp opgesomd. Deze zijn tot stand gekomen op basis van de ruimtelijke analyse van het plangebied, de input van gemeente Asten en de diverse beleidsstukken.

Stedenbouw

- Raamwerk van groen, water en hoofdverkeersstructuur
- Gefaseerde ontwikkeling deelgebieden, buurtjes van ongeveer 250 woningen
- Deelgebieden kunnen een eigen karakter krijgen
- Binnen de deelgebieden ruimte om verkaveling nader te bepalen (flexibiliteit)
- Ten behoeve van een zuinig ruimtegebruik is (meer) stapelen een optie
- Stedenbouwkundig raamwerk houdt rekening met milieutechnische beperkingen
- Er moet aandacht zijn voor een passende hoogte bij stapeling
- Groene karakter Koestraat > langzaam verkeersroute > functie route voortzetten
- Historische structuren Repelen en Voordeldonk > respecteren > toekomstige positie?
- Beekerloop als (A-)watergang een vast gegeven > natuurvriendelijke oevers
- Park 't Loverveld > aansluiten met goede routes voor voetgangers en fietsers
- Landschap ten oosten N279 > relatie plangebied-open landschap als opgave
- IKC fase 3 goed aansluiten op langzaam verkeersroutes
- IKC ten zuiden van Voordeldonk logisch aansluiten op langzaam verkeersroute plangebied

Water

- Beekerloop als A-watergang is een gegeven > natuurvriendelijke oevers
- Beek beschaduwen > boomaanplant > inrichting vergelijkbaar Loverbosch fase 3
- B-watergangen hebben belangrijke functie en dus handhaven
- C-watergangen (bijv. langs Koestraat) handhaven, voorzien van onderhoudsstrook 5 meter vanaf insteek
- Hemelwaterafvoer 60 tot 70 mm per m² verhard oppervlak als eis
- Uitgeefbare kavels: uitgangspunt maximaal 80% verhardingspercentage
- Waterberging in de openbare ruimte in de vorm van wadi (waterdiepte ca. 60 cm)
- Wadi's vergelijkbaar zoals in fase 1 en 2, wadi-oppervlak 10% bruto plangebied
- Grondwater: Gemiddeld hoogste grondwaterstand 23,80 m (+NAP)
- Wegpeil 24,80 m (+NAP), Vloerpeil 25,10 m (+NAP), grote delen zullen opgehoogd moeten worden

Volkshuisvesting en programma

- Verdeling programma: 30% sociale huur en 2/3 betaalbare woningen
- Woonmilieu suburbaan: gedifferentieerd en met onderscheidend karakter
- Goede relatie met voorzieningen, bereikbaarheid gekoppeld aan de fiets
- Toekomstwaarde door beleven van groen en ruimte
- Ervaren van duidelijke structuren
- Positieve herkenbaarheid en identiteit (bijvoorbeeld beleefbare beek)
- Beleefbare kwaliteit ook bij ontsluitingswegen en fiets- en wandelroutes
- Vormgeven aan de overgang naar het open landschap ten oosten N279
- Aandacht voor passende overgang aangrenzende bestaande woningen
- Fasering buurtjes van circa 250 woningen
- Iedere fase moet ruimtelijke eenheid vormen en een afgerond geheel zijn
- Per fase een gedifferentieerd woningaanbod realiseren
- Fasering in tijd niet op voorhand duidelijk
- Bevorderen van een constante bouwstroom
- Flexibiliteit gewenst zodat wijzigingen in kwalitatieve en kwantitatieve behoefte opgevangen kunnen worden





Verkeer

- Minimaliseren van de autobewegingen in het plangebied Asten-Oost
- Primaire auto-ontsluiting gericht op A67/N279 ten noorden van het plangebied en de Voordeldonk ten zuiden van het plangebied
- Primaire ontsluitingsstructuur auto scheiden van fietsstructuur
- Parkeren wordt effectief georganiseerd > meer ruimte voor groen en leefbaarheid
- Loverbosch fase 1,2 en 3 als vertrekpunt onderzoek ontsluitingsstructuur
- Gemotoriseerd verkeer rijdt zo direct mogelijk naar A67/ N279
- Ontsluitingsvarianten plangebied (Loverbosch) > Florapark?
- Fase 4 als groene en natuurinclusieve wijk > fietsers en voetgangers krijgen prioriteit > auto te gast
- Fase 4 goede en comfortabele langzaam verkeer verbindingen naar centrum, naar overige fasen Loverbosch en aansluiten op langzaam verkeer-structuren in de omgeving
- Fase 4 verbinden met ‘t Loverpark
- Koestraat is belangrijke fietsroute

Natuur, groen en landschap

- Asten-Oost is een natuurinclusieve wijk > mooie en aantrekkelijke woonomgeving
- Behouden van bestaande bomen en bosschages
- Groen mogelijk combineren met water (Beekerloop)
- Voldoende groen voor spelen, ontmoeten en recreëren
- Mooie overgang maken naar het groene buitengebied
- Bestaande groen- en waterstructuren belangrijk voor fauna > vleermuis, das
- Robuuste groenstructuren in plaats van snippergroen
- Voldoen aan groennorm (zie programma groen), natuurinclusief bouwen en inrichten van de openbare ruimte (zie programma groen, bijlage).

Samenvatting uitgangspunten

- Herkenbare buurten (250 woningen) met eigen identiteit!
- Natuurlijk groen, robuust van omvang is ruimtelijke drager!
- Inrichting gericht op verblijfskwaliteit voetganger en fietser!
- Iedere fase (=buurt) heeft gedifferentieerd programma!
- Compacte buurten i.c.m. stapeling ten gunste van groene omgeving!
- Verkeersluw als uitgangspunt, zo min mogelijk bewegingen in gebied!
- Fijnmazig aansluiten op bestaande (aanliggende) bebouwde kom, met name ook naar voorzieningen!
- Koestraat als drager van formaat, historische verbindingen met respect behandelen!
- Iedere fase vormt een logisch en afgerond geheel!



4. Bouwstenen en structuurbeeld

De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur voor Asten-Oost kent een aantal belangrijke bouwstenen. De bouwstenen samen vormen de dragende structuur of raamwerk.



Het onderliggende landschap

Het onderliggende landschap, en dan met name het vormingsproces van het landschap, kan betekenis krijgen in de structuur en verschijningsvorm van Asten-Oost. Het oorspronkelijke hoogteverloop van het gebied en de daarbij behorende vegetatie kunnen bij toekomstige inrichting worden ingezet. Hierdoor ontstaan verschillen in inrichting van de openbare ruimte en daarmee onderscheid per woonbuurt of plek binnen Asten-Oost. Daarbij kan het gaan om van oorsprong hoger gelegen gebieden met boscomplexen en lager gelegen gebied (en dus ook natter) met bijvoorbeeld wilgen en elzen als vegetatie.



Beekerloop: blauw-groene verbinding tussen de buurten

Een belangrijk historisch element is de Beekerloop. Door de jaren heen zijn de loop en het karakter van de beek sterk veranderd. De beek heeft steeds meer een technisch karakter gekregen en deze inrichting wordt en zal in de toekomst veranderen naar een watergang met brede natuurvriendelijke oevers. Met deze inrichting blijft de functie van de watergang in stand terwijl de ruimtelijke verschijningsvorm en belevingswaarde verbeteren. Daarnaast zal de beek een positieve bijdrage leveren aan de natuurwaarden in het gebied.
Een deel van deze transformatie is reeds uitgevoerd of zal binnenkort in uitvoering gaan. In de Biesvelden zal de ligging van de Beekerloop langs de N279 niet veranderen. Hier wordt wel een natuurvriendelijke oever aangelegd.
In het deelgebied Biesvelden zal de ‘oorspronkelijke’ loop van de beek worden ingezet als groenvoorziening welke ook als wadi wordt ingericht zodat deze een bijdrage levert aan de waterbergingsopgave.

De Beekerloop blijft als belangrijke hoofdwatergang gehandhaafd. Op enkele plekken zal de loop van de beek worden aangepast opdat de bochten of knikken ruimer worden waarmee het stroombeeld van de beek wordt verbeterd. Daarnaast zal de loop voorzien worden van een natuurvriendelijke oever welke tevens ook als buffer- en bergingsvoorziening een functie heeft.





Ecologische zone langs Beekerloop en N279: route voor de das

De overgangszone langs de N279 zal gelijk aan de zone in het deelgebied Loverbosch 3 worden voortgezet. De zone bestaat uit struweel en opgaande beplanting waardoor deze door de das gebruikt kan worden als verbindingsroute en anderzijds het zicht op/van de weg voor belangrijke delen van jaar grotendeels ontneemt. Ten noorden van Loverbosch 3 zal deze op volledig gelijkwaardige wijze worden voortgezet. Ten zuiden van Loverbosch 3 zal de overgangszone gecombineerd worden met de Beekerloop. Aan de Beekerloop wordt ook een natuur-vriendelijke oever toegevoegd waardoor een robuuste groene zone ontstaat welke tevens een bijdrage levert aan het beoogde natuurlijk beeld van het woongebied Asten-Oost.

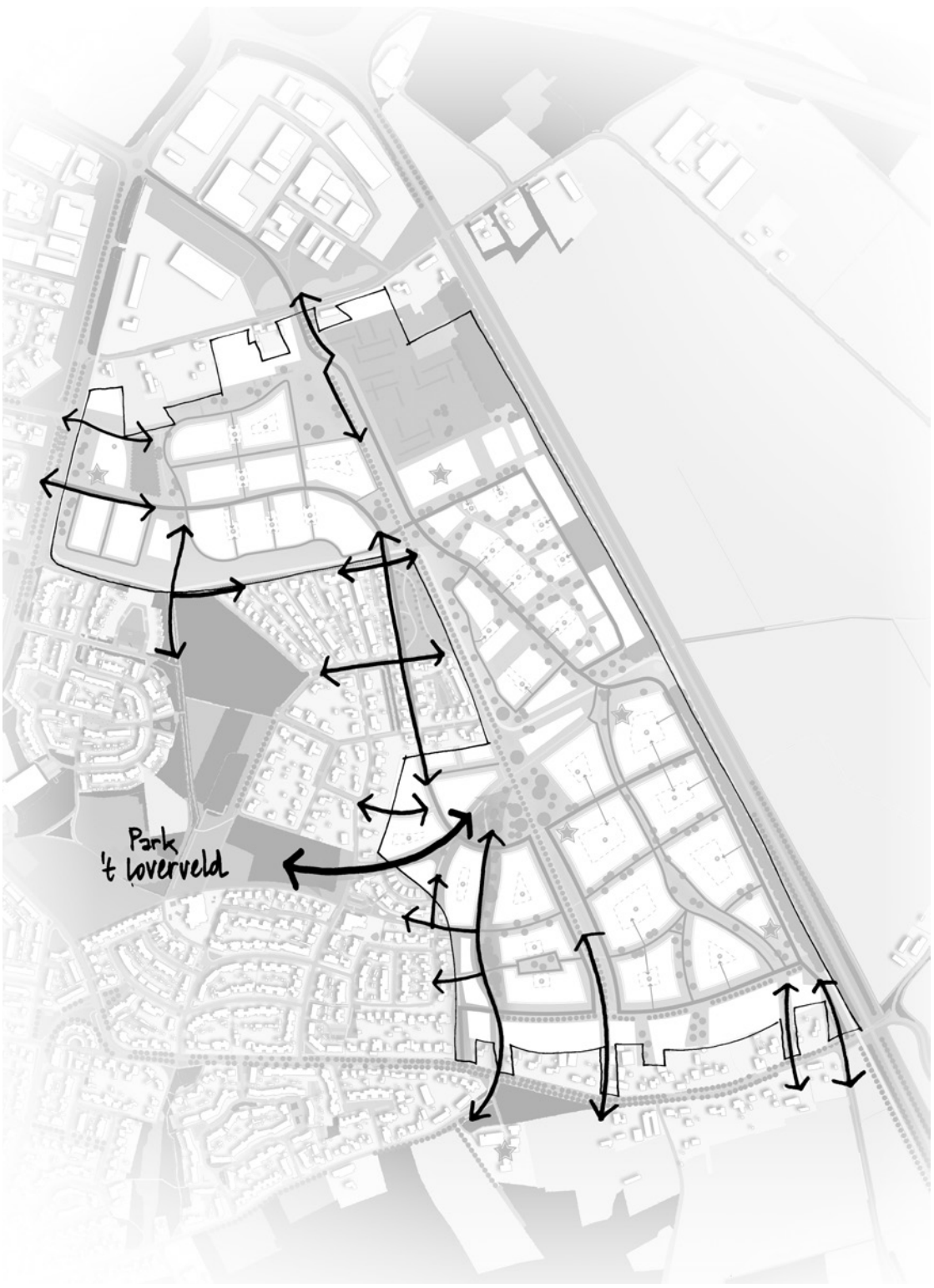




Fijnmazige aansluitingen op de kern van Asten en Park ‘t Loverveld

Asten-Oost wordt zo fijnmazig als mogelijk met de bestaande kern van Asten verbonden. Daar waar het mogelijk is, wordt een verbinding of connectie gemaakt. Deze bestaan eigenlijk altijd uit een verbinding voor voetgangers en fietsers, een enkele keer kan ook overwogen worden de verbinding voor de auto open te stellen waarbij als voorwaarde geldt dat hierdoor geen sluipverkeer mag ontstaan.
Een belangrijk verbinding tussen Asten-Oost en de kern (en centrum) van Asten verloopt via het Park ’t Loverveld. Deze verbinding is primair voor fietsers en voetgangers ingericht en zal slechts incidenteel worden gemengd met autoverkeer. De verbinding sluit aan op de Koestraat en de aanliggende woongebieden.





Bereikbaar auto en fiets (hoofdstructuur wijken en buurten)

De bereikbaarheid voor de uiteenlopende groepen zal goed moeten zijn. Voor de auto geldt dat er zo min mogelijk auto-verkeer tussen de buurten moet worden opgeroepen en dat sluipverkeer door Asten-Oost wordt tegengegaan.
Asten-Oost krijgt meerdere aansluitingen op de omgeving. Aan de noordzijde zal het woongebied dat gelegen is aan de oostzijde van de Koestraat via het Florapark een aansluiting krijgen op de rotonde van de Floralaan. Hiertoe wordt dus een nieuwe verbinding gemaakt welke de Stegen zal kruisen.
Aan de westzijde is en blijft Asten-Oost via de Dille aangesloten op de Floralaan. Deze aansluiting bedient het woongebied dat aan de westzijde gelegen is van de Koestraat.
De toekomstige woongebieden van Biesvelden zijn deels aangesloten via verbindingen Dille en Florapark en krijgen daarnaast ook een aansluiting op de Voordeldonk. Voor het deel van Biesvelden dat gelegen is ten westen van de Koestraat geldt dat dit is voorzien ter plaatse van de Koestraat of via een nieuwe verbinding tussen Voordeldonk 57 en Voordeldonk 59. Deze laatste heeft de voorkeur in verband met de langzaam-verkeersfunctie van de Koestraat.

Het woongebied van Biesvelden ten oosten van de Koestraat zal worden aangesloten op de kruising Voordeldonk-Bluijssens Broekdijk. De bestaande kruising zal hiervoor tot een volledig kruispunt (met voorrang voor de Voordeldonk) worden heringericht.
De daadwerkelijke hoofdverkeerstructuur en de mate waarin de Koestraat zal worden gekruist zal nader onderzocht moeten worden. Het doel is daarbij te komen tot een verkeersstructuur waarbij goede en directe verbindingen ontstaan naar buiten Asten-Oost en de N279 zonder dat daarbij sluipverkeer ontstaat. Daarnaast wordt de Koestraat ingezet als belangrijke langzaam-verkeersverbinding (en route voor agrarisch verkeer) waarbij het kruisen van de Koestraat vanuit verkeersveiligheid maar ook de realisatie van luwe woonbuurten zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Hoofdroute voor de auto



Hoofdroute voor de fiets



Koestraat als groene fiets- en wandelroute die de buurten verbindt

De Koestraat is (voor het overgrote deel) een historisch landschappelijk element dat het waard is om behouden te blijven. De landelijke weg met haar lijnvormige beplanting (welke eenzijdig geplaatst is en meerdere keren van kant wisselt) blijft zoveel mogelijk qua inrichting en karakter behouden.
De Koestraat vormt een belangrijke langzaam verkeersverbinding (noord-zuid) en tevens vormt het een knip voor het autoverkeer. Natuurlijk kan het langzaam verkeer de Koestraat wel kruisen waardoor er een fijnmazig netwerk van verbindingen voor fietsers en voetgangers ontstaat.
Aan de Koestraat zijn in Loverbosch 2 en Loverbosch 3 reeds grotere groenvoorziening geplaatst. Voor het gebied Biesvelden is dit ook voorzien waarmee de Koestraat transformeert tot een langgerekte ecologische zone waarbij deze samen met de aanliggende groenvoorzieningen (en volkstuinen) een natuurlijk ingerichte parkstrook gaan vormen. De parkstrook biedt zo ruimte voor ontmoeten en verblijven, (sportieve) activiteiten en natuurbeleving.





Relatie met de omgeving

Ten noorden en ten zuiden van Asten-Oost bevinden zich twee historisch bepaalde verbindingen, te weten de Stegen en de Voordeldonk. De beide verbindingen kenmerken zich als landelijke wegen waaraan uiteenlopende bebouwing vrijstaand ten opzichte van elkaar geplaatst is. Hoewel de Voordeldonk al wat meer verdicht is dan de Stegen, is er geregeld een zicht naar het achtergelegen open gebied aanwezig. Juist de afwisseling van bebouwing en het doorzicht is kenmerkend en zal bij verdere kleinschalige verdichting en bebouwing langs de wegen op enkele plekken in stand blijven. De open ruimtes bieden naast het zicht ook mooie gelegenheid als verbinding voor voetgangers en fietsers.
Asten-Oost sluit naadloos aan op de bestaande kern van Asten, wat in dit geval betekent dat de toekomstige woningbouw direct aansluit op de kavels van de woningen van de bestaande bebouwde kom. Of dit ook daadwerkelijk zal lukken hangt sterk af van de mate van acceptatie van de huidige bewoners. Mogelijk dat er toch nog een groenvoorziening nodig zal zijn om de kern en de nieuwbouw van elkaar te scheiden. De meest voor de hand liggende vorm is een lijnvormig groenelement (haag) welke wordt gecombineerd met een wandelpad dat tevens als onderhoudspad dienst kan doen.





Aansluiting op de bebouwing langs de historische wegen, introductie van het 'spiegellint'

De kavels aan de Voordeldonk en de Stegen grenzen aan de achterzijde aan het toekomstige woongebied van Asten-Oost (of beter: Loverbosch en Biesvelden). Om een passende overgang tot stand te laten komen wordt ingezet op het realiseren van het 'spiegellint'. Het betreft een aaneengesloten strook (behoudens de plekken waar een doorzicht blijft bestaan) waaraan kleinschalige en vrijstaande bebouwing, of geclusterde bebouwing met zicht op het gebied van Asten-Oost geplaatst is. In feite wordt het bestaande lint naar binnen omgeklapt.





Woon- en omgevingskwaliteit woonbuurten en programmamix

Per deelgebied wordt (ook nu al) een gemengd woonprogramma aangeboden conform het beleid van de gemeente. Iedere buurt kent dus een mix aan woningen voor verschillende groepen (en financieringscategorieën). Daarbij wordt ook aandacht gegeven aan starters en senioren als prioritaire groepen.
Er wordt gestreefd naar een groene woonwijk waar het ontspannen wonen is, daarom is er veel aandacht voor groen, water en flora en fauna (natuurinclusiviteit).

In het noordelijk deel van Asten-Oost zal Loverbosch 2 verder worden vervolmaakt. De stedenbouwkundige opzet van Loverbosch 2 wordt in noordelijke richting verder doorgezet. Aan de rand van de buurt is een meer open bebouwingsstructuur voorzien (gelijk als aan de zuidzijde van Loverbosch 2 en reeds gerealiseerd). In noord-zuid richting worden de (parkeerstraten) verlengd en in oost-west richting (de huidige grens van Loverbosch 2) zal de watergang in stand blijven en daar ten noorden van is een woonstraat/woonpad voorzien. Het profiel dat zo ontstaat vormt een interne ruimtelijke drager waarin de watergang en haar beplanting het beeld bepalen.
Het gebied tussen de uitbreiding van Loverbosch 2 en het lint langs de Stegen is open en groen van karakter en geeft ruimte aan het inpassen van de wateropgave.



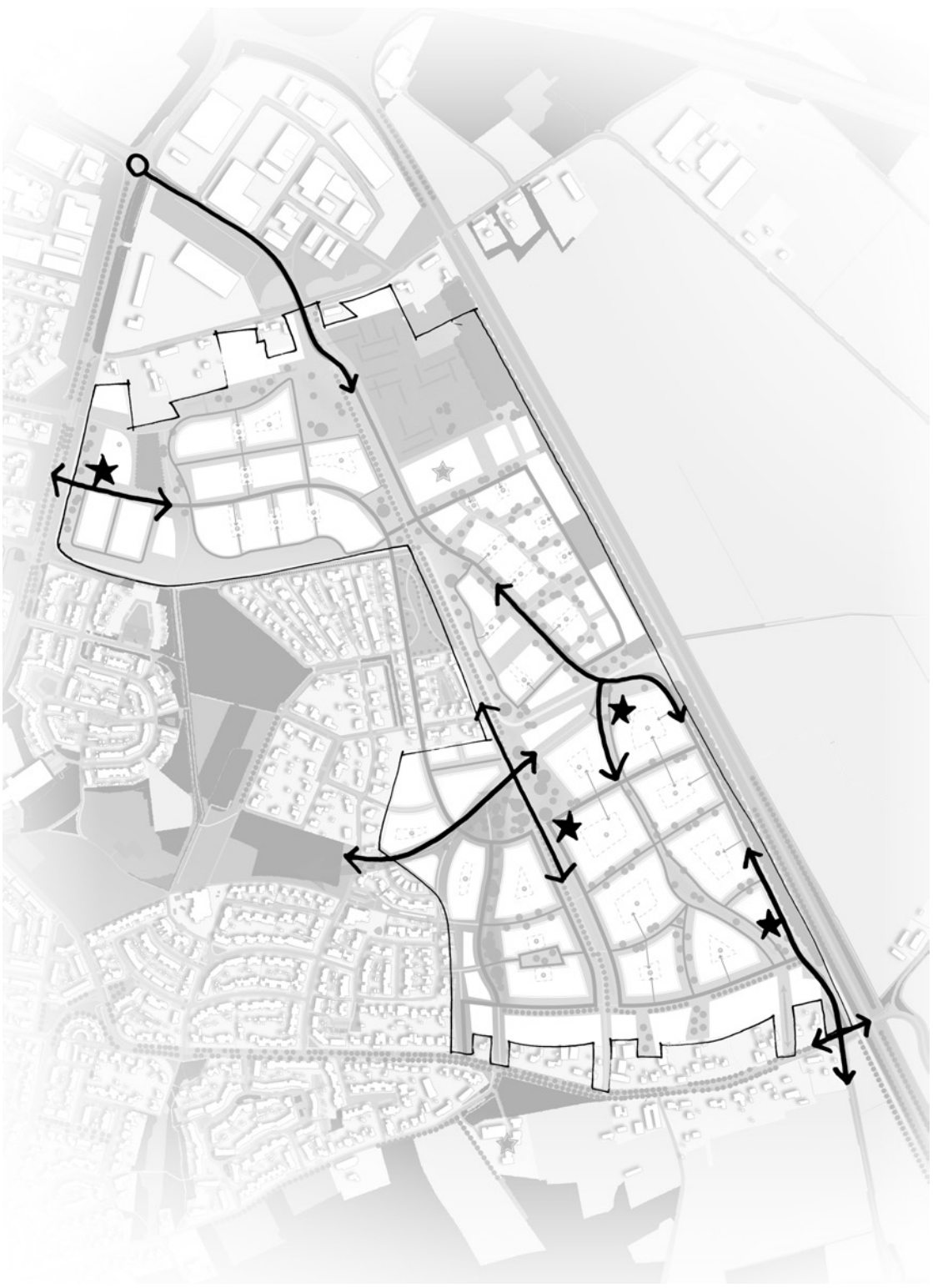


Het zuidelijk deel van Asten-Oost, het woongebied Biesvelden, zal in meerdere fasen gerealiseerd worden. Het eerste deel zal in aansluiting op Loverbosch 1 en Loverbosch 3 worden gerealiseerd.
Van oorsprong is het gebied ten westen van de Koestraat hoger gelegen dan het gebied ten oosten van de Koestraat. Dat geeft een goede aanleiding om deze gebieden ook in de toekomst in verschijningsvorm van elkaar te laten verschillen. En dan met name met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de soorten beplanting.
Het gebied ten westen kent als uitloper van een dekzandrug meer vegetatie in de vorm van bossen van het zandgebied bestaande uit soorten zoals berk, eik en grove den. Deze willen wij in het gebied ten westen van de Koestraat dan ook het beeld laten bepalen. Dat geldt ook voor de verbinding vanuit Asten-Oost richting de Basisschool welke ten zuiden van de Voordeldonk is gelegen. Enkele stukken bosplantsoen begeleiden de route naar school.
Het gebied ten oosten van de Koestraat is lager gelegen en daarmee van oorsprong ook natter. Dat geeft aanleiding om het aspect water en beplanting die daaraan gekoppeld is, bijvoorbeeld wilg en zwarte els in de ruimtelijke verschijningsvorm een belangrijk aandeel te geven. De centraal gelegen wadi (oorspronkelijke plek van de Beekerloop) zal hierin beeldbepalend zijn. De aanliggende woonstraten (of beter: woonpaden) hebben daarbij een minder prominent rol maar zijn altijd voorzien van een doorlopende groenvoorziening (smalle wadi welke water naar de centraal gelegen wadi brengt).
Voor de woonvelden in Biesvelden geldt dat daarbij zoveel mogelijk de auto binnen het woonveld wordt gebracht. Dit om de impact van geparkeerde auto's in de openbare ruimte zoveel mogelijk tegen te gaan of te beperken. De daadwerkelijke uitvoeringswijze zal in de nog op te stellen stedenbouwkundige (deel)plannen aan de orde zijn. Voorwaarde is dat de auto's achter de rooilijn van de bouwvelden zijn geparkeerd.

Duidelijke entrees, stedenbouwkundige accenten en leesbare stedenbouwkundige structuur

Een leesbare stedenbouwkundige structuur is comfortabel zodat je duidelijk plaats kunt bepalen. De zichtbaarheid van de entrees tot Asten-Oost spelen daar ook een rol in. Daarnaast is er een aantal plekken die qua ligging op/aan structuurlijnen ook deze rol kunnen spelen. Deze kunnen als stedenbouwkundig accent worden ingezet en zich door hun functie, woonprogramma en/of architectonische verschijningsvorm onderscheiden en zo bijdragen aan de leesbaarheid. In het kader van de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn dit ook de plekken waar appartementengebouwen geplaatst kunnen worden om zo als stedenbouwkundig accent een rol te spelen.





Structuurbeeld



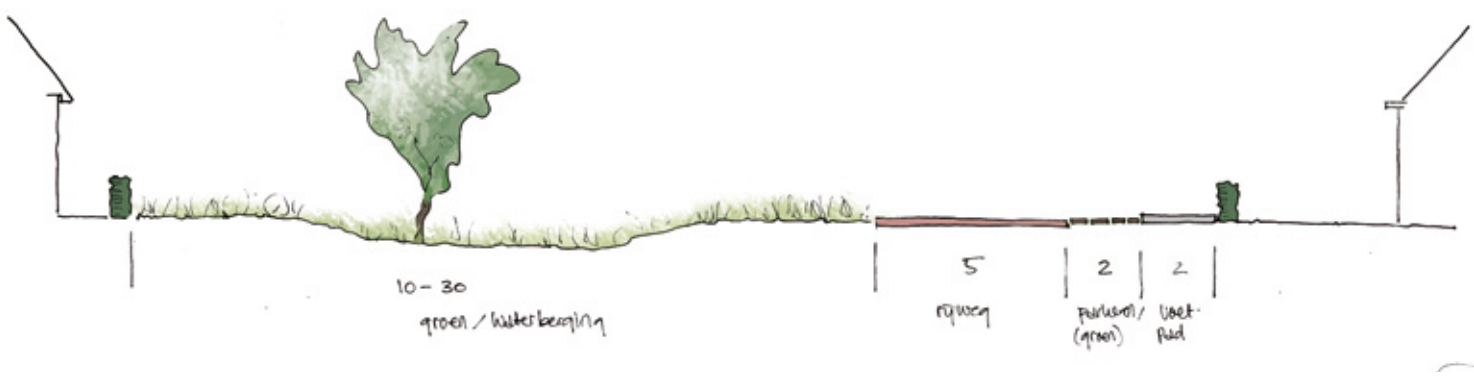
Legenda

- Woonvelden
- Volkstuintjes
- Verharding
- Beekerloop
- Wadi / reconstructie Beekerloop
- Appartementen hoger gebouw
- Uitzichtpunt
- Accent / Appartementen gebouw
- Voorziening
- Hoofdontsluiting
- Straat / erf
- Fiets / voet op buurtniveau
- Plangebied
- Groene verbinding
- Bomen (ter indicatie)
- Parkeer voorziening

5. Profielen

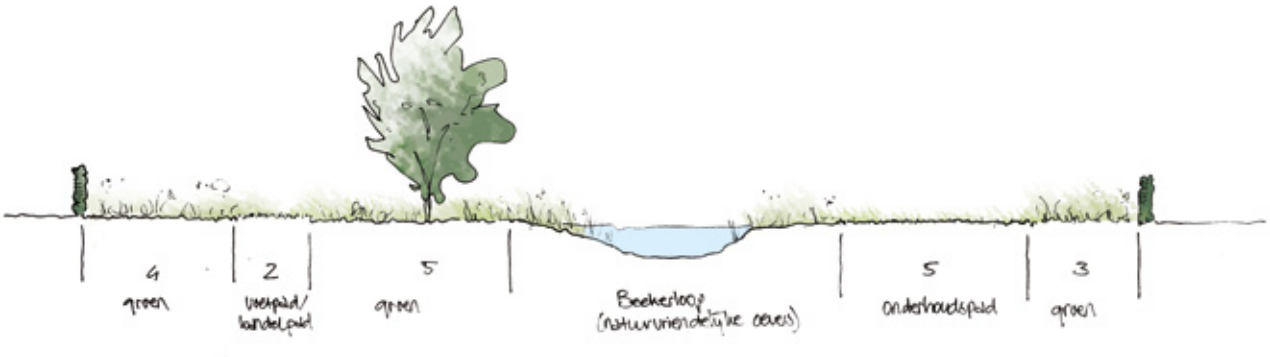


A

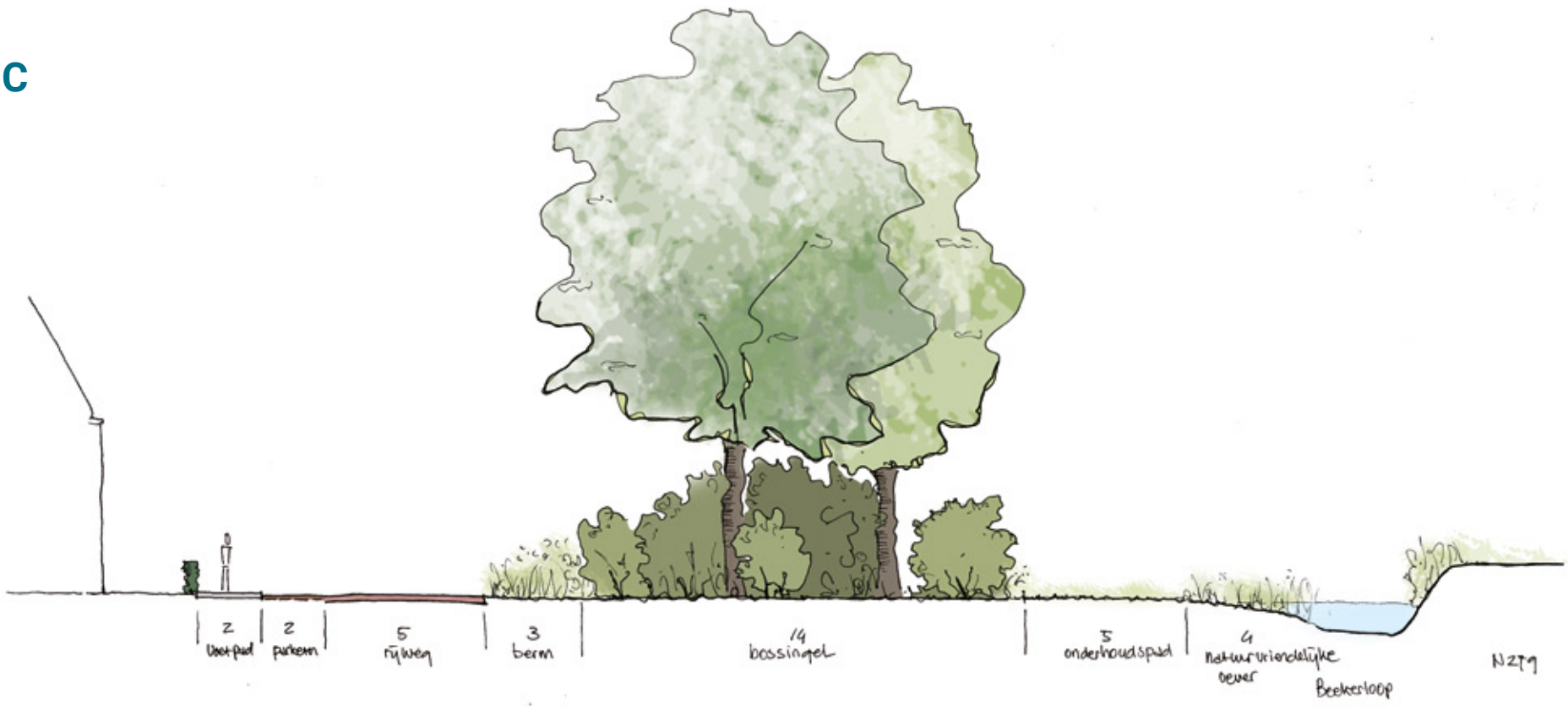




B

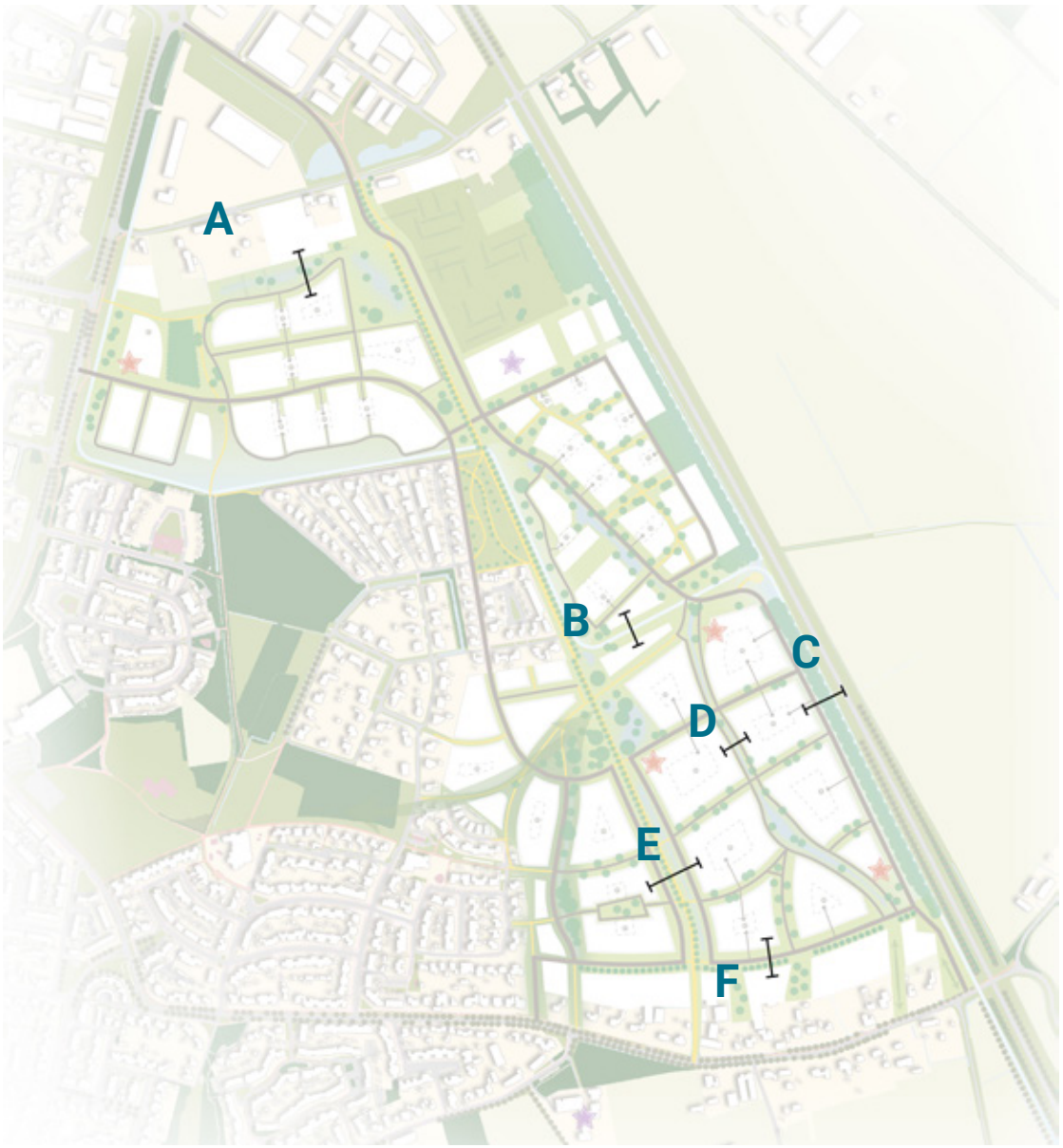

4
groen
2
voetpad/
landelijk pad
5
groen
Beekherloop
(natuurvriendelijke oevers)
5
onderhoudspad
3
groen

C

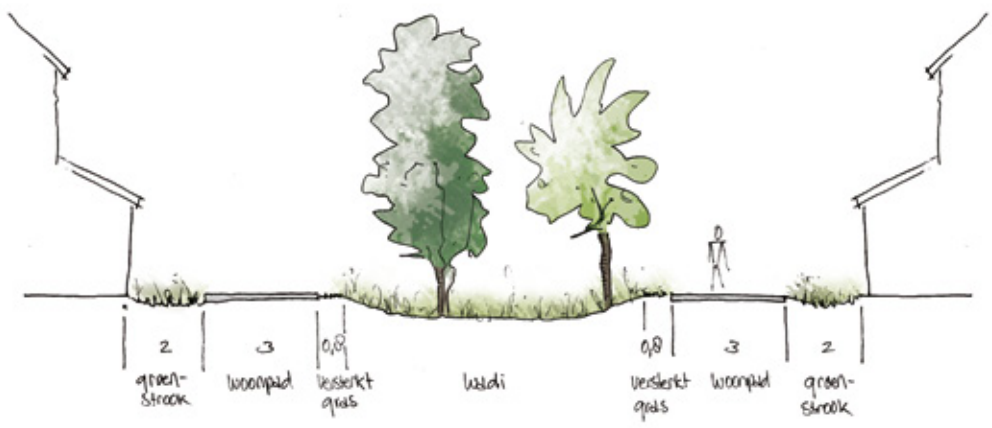

2
voetpad
2
parkeren
5
rijweg
3
berm
14
bossingel
5
onderhoudspad
4
natuurvriendelijke
oever
Beekerloop
N279



Profielen


A
B
C
D
E
F

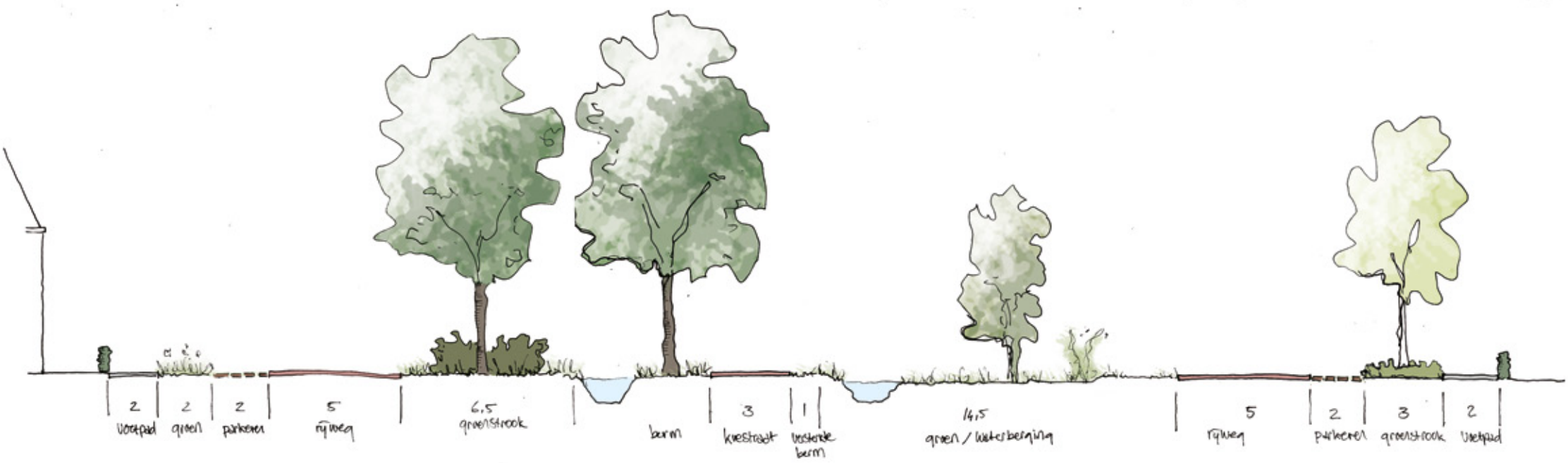
D


2
groen-
strook
3
woonpad
0,8
verhard
gras
rijbaan
0,8
verhard
gras
3
woonpad
2
groen-
strook

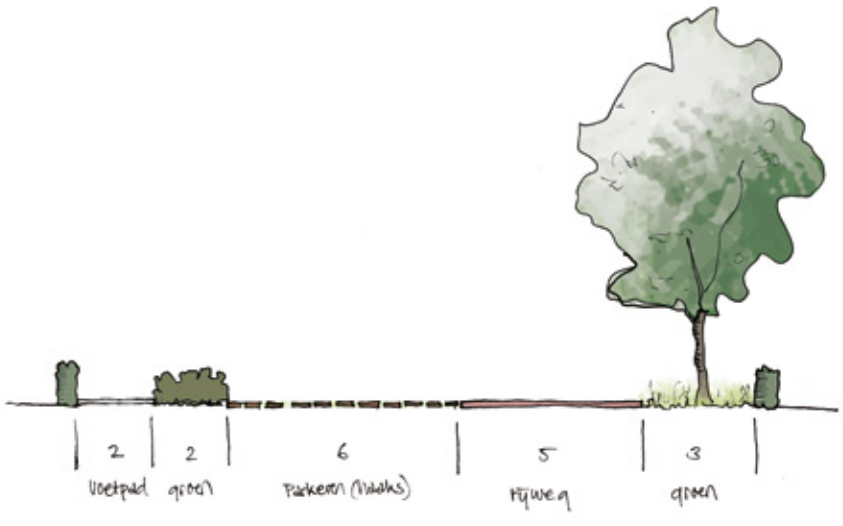




E


2
voetpad
2
groen
2
parkeren
5
rijweg
6,5
groenstrook
berm
3
kasstraat
1
losliggende berm
14,5
groen / waterberging
5
rijweg
2
parkeren
3
groenstrook
2
voetpad

F


2
voetpad
2
groen
6
parkeren (klinkers)
5
rijweg
3
groen



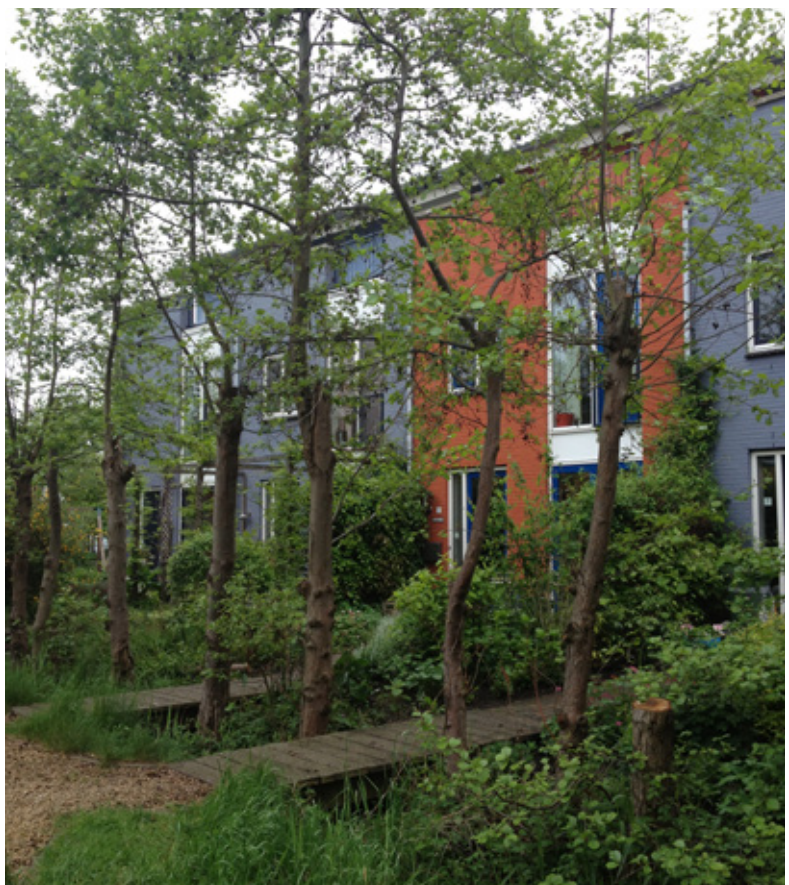


6. Referentiebestek/beeldkwaliteit/woonsferen

Deelgebied Op ‘t Zand











Deelgebied Aan de oude Beekerloop









Deelgebied Aan ‘t Lint









Deelgebied Vervolg Loverbosch 2









Bijlagen, Beleid

Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024
Asten richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de woonbehoeften van de Astense bevolking, zowel kwantitatief (voldoende woningen) als kwalitatief (de juiste woningen). Dit uitgangspunt geldt niet alleen voor de gemeente Asten als geheel maar ook voor de drie afzonderlijke kernen.

Woonvisie 2023 - 2030, Bouwen aan vitale dorpen
(Concept 5 juni 2023)
In de woonvisie wordt de koers voor het woonbeleid in Asten, Ommel en Heusden bepaald voor de komende jaren. Het doel is dat Asten, Ommel en Heusden aantrekkelijke dorpen zijn om in te wonen, met voldoende woningaanbod voor de eigen inwoners én voor mensen van buitenaf die hier graag komen wonen. Door te werken aan aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod worden voorzieningen op peil gehouden wordt de kracht van de gemeenschap behouden.

Water
Het plan dient te voldoen aan de eisen van het Gemeentelijk Rioleringsplan Asten 2021-2025 en de Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024. Concreet betekent dit dat er minimaal 60 mm hemelwaterberging per m² verhard oppervlak gerealiseerd moet worden. Gelet op de hoge grondwaterstanden, dient dit oppervlakkig, middels wadi's te worden uitgevoerd (vergelijkbaar met Loverbosch). Naar verwachting vormt de Koestraat hierbij een fysieke scheiding. Hierdoor moeten beide delen van het plan zichzelf voorzien van waterberging. Afhankelijk van de vormgeving van de wadi's is 10% tot 20% van het bruto planoppervlak nodig voor de waterberging.
De Beekerloop dient ingericht te worden met natuurvriendelijke oevers, waarbij tevens de haakse bochten verwijderd moeten worden, zodat er een meer natuurlijke stroming ontstaat. Ook moet er een onderhoudsstrook van 5 meter blijven. In totaliteit gaan we uit van een 25 meter brede strook voor de watergang. Dat is exclusief de dassenroute, wellicht dat dit gedeeltelijk samen kan gaan, maar niet volledig.

Parkeren
Het parkeren moet voldoen aan de gestelde eisen in de Nota parkeernormen 20164

1. Parkeren ten behoeve van rijwoningen zoveel als mogelijk in parkeerkoffers oplossen. Om hittestress te voorkomen is bij parkeerkoffers is het uitgangspunt minimaal 1 boom per 10 parkeerplaatsen.
2. Bij haaksparkeren aandacht voor het (voorkomen) van een te stenig straatprofiel. Ook hier minimaal 1 boom per 10 parkeerplaatsen.
3. Alle vrijstaande woningen, tweekappers en patio- (of andere) seniorenwoningen moeten beschikken over parkeren op eigen terrein.

Programma Groen (concept)
Bij nieuwe ontwikkelingen: verplichting tot natuurinclusief bouwen en een groennorm.
Op nieuwe parkeerplaatsen zetten we in op het planten van minimaal 1 boom per 10 parkeerplaatsen.
Bij stedelijke ontwikkelingen willen we voorkomen dat alles dicht gebouwd en verhard wordt. We introduceren, naast de water- en parkeernorm, bij nieuwbouwprojecten vanaf 5 woon-eenheden een groennorm. Deze groennorm is toegelicht en uitgewerkt in hoofdstuk 5.

Natuurinclusief bouwen, inrichten en beheren wordt de norm
Bij nieuwbouwprojecten/-initiatieven (incl. volledige herbouw) vanaf 5 wooneenheden/bedrijven en voor alle gebouwen met een maatschappelijke functie wordt natuurinclusief bouwen een verplichting. Deze regeling is toegelicht en uitgewerkt in hoofdstuk 5. In de openbare ruimte kijken we kritisch naar ons beheer. We zoeken daarbij naar een goede verhouding tussen een verzorgde uitstraling, het stimuleren van de biodiversiteit en het praktisch uitvoeren van het onderhoud. Bij herinrichtingen en nieuwe aanleg in de openbare ruimte wordt groen geclusterd, en natuurlijk ingericht met lage beheerkosten. We zorgen ervoor dat in de openbare ruimte voldoende ruimte is voor gebiedseigen flora en fauna om te schuilen, verblijven en voort te planten. We doen dit om gezamenlijk een gezonde leefomgeving te creëren die niet alleen mooi is, maar ook bijdraagt aan verkoeling, waterinfiltratie en het stimuleren van de biodiversiteit.

We gaan voor meer diversiteit
Bij nieuwe aanleg, renovaties of herinrichten wordt gekozen voor een grote diversiteit in aan te planten soorten. Hiermee wordt de biodiversiteit bevorderd, krijgen ziektes en plagen minder kans en zijn de financiële risico's bij specifieke ziektes kleiner. Dit doen we onder andere door het creëren van gemengde lanen.

Natuurinclusief bouwen
Natuurinclusief bouwen wordt een verplichting bij nieuwbouw van woningen en gebouwen in de gemeente Asten. In Asten is gekozen voor een vorm waarbij er vrijheid voor initiatiefnemers is om zelf te kijken welke maatregelen voor hun initiatief passend zijn. We leggen deze verplichting op bij initiatieven vanaf 5 wooneenheden/ bedrijven en bij bouwaanvragen van gebouwen die een maatschappelijke functie krijgen. Het model dat we in Asten hanteren is uitgewerkt in een tabel met maatregelen en bijbehorende punten die je krijgt per maatregelen. Maatregelen zijn bijvoorbeeld de aanleg van een groen dak, gevelgroen, ingemetselde nest- en verblijfplaatsen, maar ook een groene voortuin of het planten van een boom in de tuin.

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 (zie compensatieregeling). De inrichting moet akkoord bevonden worden door de gemeente.

Plantvakken van een beperkte oppervlakte (snippergroen), maar ook een inrichting die niet past bij het gebruik of waarvoor hoge beheersmaatregelen nodig zijn worden door de gemeente afgekeurd.

Groennorm uitbreidingswijk (aansluitend aan huidige stedenbouwkundige structuur)
Bij de uitbreiding van de stedenbouwkundige structuur wordt grond aan de rand van de bebouwde kom omgevormd tot nieuwbouwwijk. In dergelijke gevallen wordt vaak alles nieuw aangelegd en is inpassen relatief makkelijk. Voor deze categorie wordt gebruik gemaakt van de kaderrichtlijn uit de nationale 'Nota Ruimte' uit 2004. In deze norm wordt een richtlijn van 75 m² per wooneenheid gehanteerd voor de stedelijke omgeving, welke we voor Asten toepasbaar verklaren. De minimale groennorm voor deze categorie wordt daarmee vastgesteld op minimaal 75 m ² openbaar groen per wooneenheid. Voor appartementen en beneden-bovenwoningen is deze norm afwijkend vastgesteld op 40 m ² per wooneenheid. Hiervan moet voor beide minimaal 15 m ² per wooneenheid enkel bestemd zijn voor groen (eventueel gecombineerd met spelen). De overige ruimte mag mede gebruikt worden voor bijvoorbeeld waterberging. Bij gebruik maken van de compensatieregeling moet deze 15 m ², die enkel bestemd is voor groen, altijd geborgd blijven.

De beplanting langs de Koestraat is onderdeel van de groene hoofdstructuur van Asten.

Migratieroute voor de das

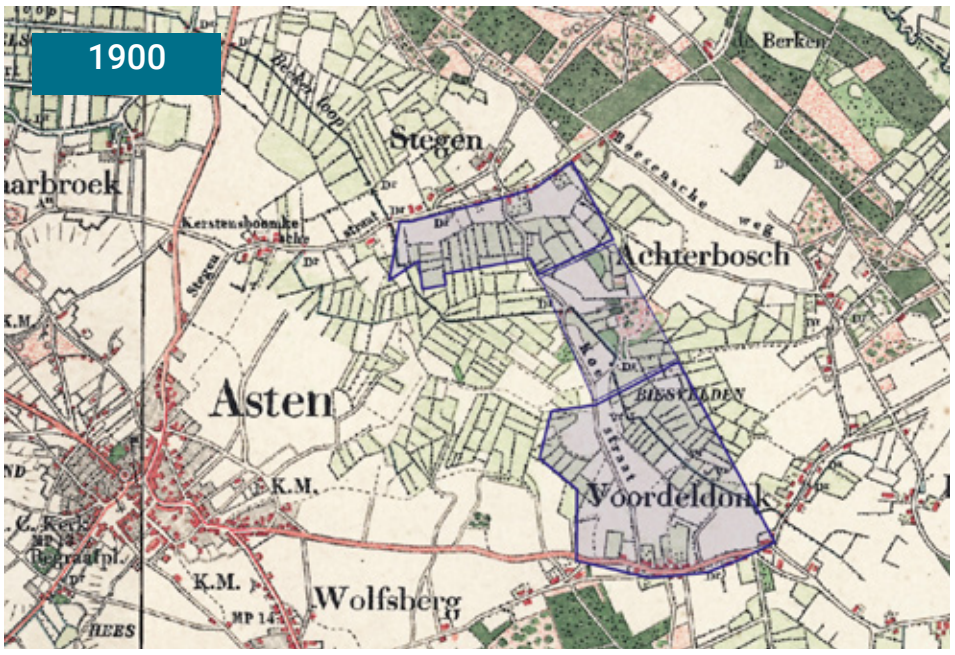
Uit onderzoek is gebleken dat de das gebruik maakt van het plangebied als migratieroute en als foerageergebied. Er zijn geen verblijfplaatsen aanwezig. Geadviseerd wordt om de oostrand van het plangebied in te richten met bomen en struiken die dekking bieden aan de das en te voorzien van doornstruiken om zowel mensen als te honden weren. Om de migratieroute ook geschikt te maken als foerageergebied kunnen fruitbomen aangeplant worden.
Ook wordt zeer aangeraden een dassentunnel met raster aan te leggen onder de N279 om de bereikbaarheid te verbeteren en verkeersslechtoffers te voorkomen. (*bron: Notitie Dassenonderzoek Loverbosch 3 te Asten Datum : 6 augustus 2021*)

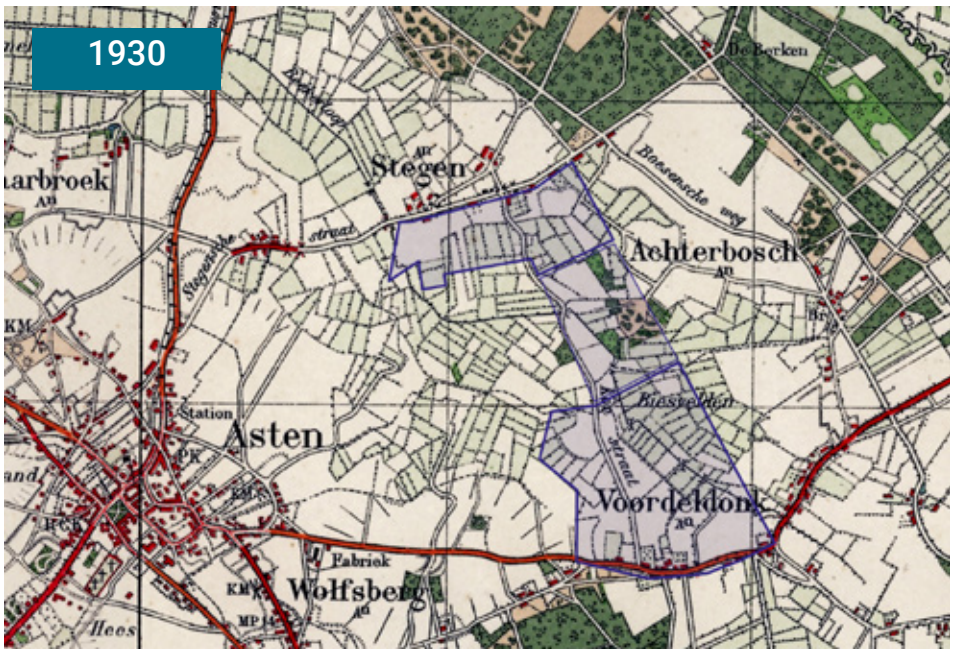
Bijlagen, Landschapsanalyse

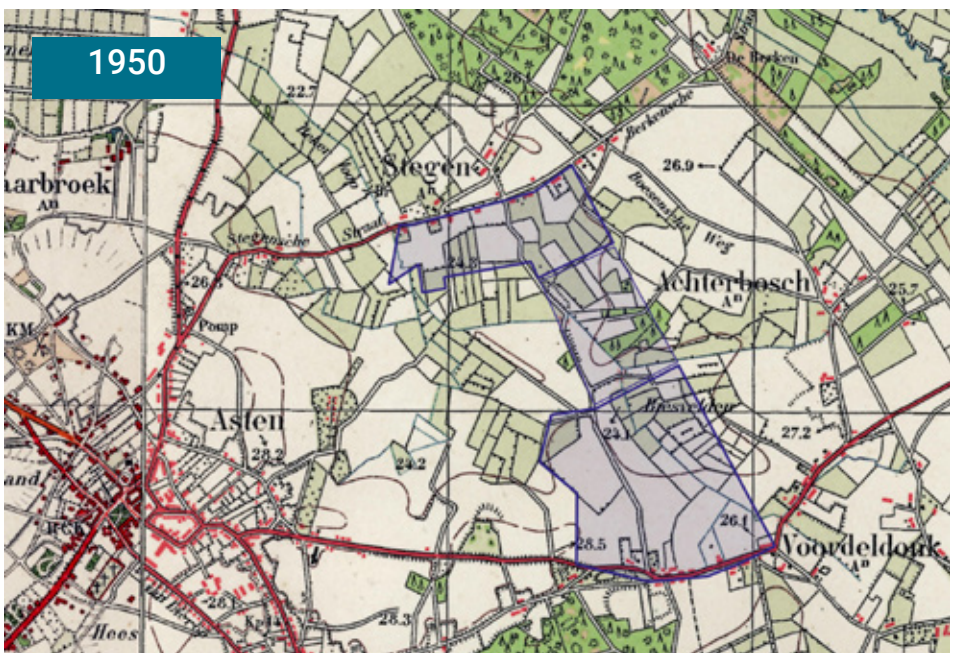
Asten ligt tussen Eindhoven en Venlo en is ontstaan op de flank van een dekzandrug. Asten is ongeveer tussen 1000 en 1250 ontstaan en vormde het centrum van een tiendakkerdorp met Voordeldonk als één van de gehuchten die rondom Asten aanwezig waren. Vanuit de nederzetting is het zandgebied ontgonnen; eerst direct rond de kern en later in een steeds groter gebied, totdat in de 20e eeuw ook de omliggende heide en het veen ontgonnen werden. Het plangebied bevindt zich aan de oostkant van Asten, op de overgang van de oudere naar de jongere zandontginningen. Op de historische topografische kaarten is te zien dat het gebied voornamelijk bestond uit een afwisseling van graslanden en bouwlanden. De bouwlanden bevonden zich op de hoger gelegen delen (de langwerpige dekzandruggen) en de graslanden met een fijnmazige kavelbeplanting op de lager gelegen en nattere delen langs de Beekerloop. De kavels waren kleinschalig en vrij onregelmatig van vorm. Op de historische kaarten is de Beekerloop ook duidelijk te zien, ook toen al in gekanaliseerde vorm. Deze watergang had als belangrijke functie het bevloeien van de graslanden en het afvoeren van overtollig water. De Koestraat is ook goed zichtbaar op deze kaarten en had destijds een meer onregelmatige vorm. In de loop van de tijd is de Koestraat getransformeerd naar een rechte agrarische straat en zijn ook de omliggende agrarisch percelen gerationaliseerd.
De Voordeldonk aan de zuidzijde van het plangebied is nu nog herkenbaar als een historisch bebouwingslint dat aansluit op de oostzijde van de kern Asten en de overgang vormt tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied.

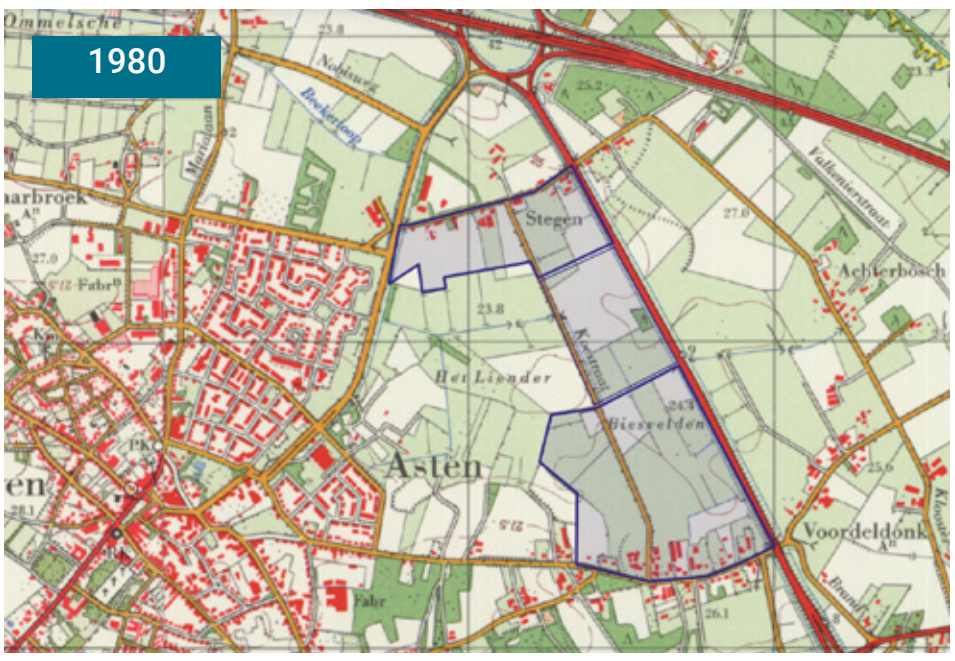
Samenvatting

- De bebouwing is ontstaan op de hoger gelegen delen in het gebied (dekzandruggen)
- De lager gelegen gronden waren veelal in gebruik als weidegrond
- Daar zijn kleine kavels omzoomde met sloten en opgaande beplanting
- Ook Voordeldonk ligt op een dekzandrug
- Na de ruilverkaveling zijn percelen samengevoegd en recht getrokken. De oude ontginningstructuur is tegenwoordig niet meer zichtbaar in het gebied
- Ook de Koestraat had eerder een meer kronkelig verloop
- De Beekerloop was al vroeg gekanaliseerd
- De linten Stegen en Voordeldonk zijn oude structuren



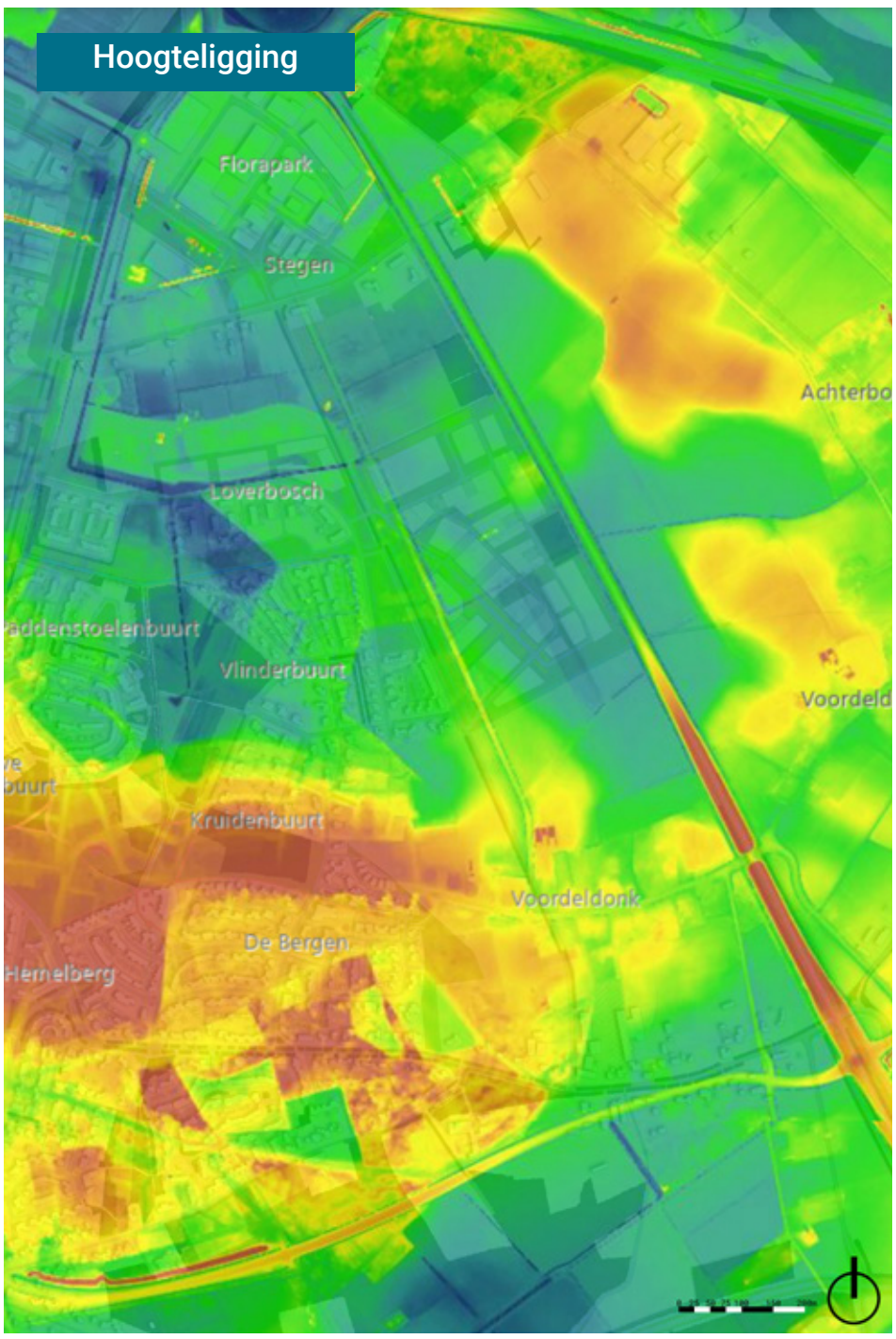












Bodemkaart
- Dekzandgebied
- In het beekdal: lage enkeerdgronden
- Gronden eromheen: hoge zwarte enkeerdgronden
- De hoger gelegen gronden zijn duinvaaggronden

Geomorfologie
- Dekzandruggen en dekzandwelvingen
- Vlakte van verspoelde dekzanden ter hoogte van de Beekerloop

Hoogteligging
- Asten is ontstaan op de hoger gelegen dekzandrug
- De Voordeldonk is het historische lint dat de dekzandrug volgt
- De Beekerloop voert door het lager gelegen deel
- De gehuchten Achterbosch en Voordeldonk liggen op de dekzandwelvingen