

## RAADSVOORSTEL

**ZAAKNUMMER: 07431006568**

| Onderwerp:                                 | Bijlage(n): | Vergadering van: | p.h.: |
|--------------------------------------------|-------------|------------------|-------|
| Masterplan Uitbreiding Ommel November 2024 | 2           | 28 januari 2025  | JB    |

de raad  
van de gemeente  
Asten

### Samenvatting

Om vanuit een integrale visie te komen tot de ontwikkeling van woningbouw in Ommel is door bureau Wissing een zogenaamd Masterplan opgesteld. In dit plan is gekeken naar de gewenste ruimtelijke-functionele hoofdstructuur voor de gehele kern Ommel. Vanuit deze integrale visie worden keuzes gemaakt richting concrete ontwikkeling van bouwlocaties.

### Beslispunten

De raad besluit:

1. het Masterplan Uitbreiding Ommel November 2024 vast te stellen.

### Aanleiding

Al enige jaren zijn we aan de slag om ook voor de kern Ommel in voldoende mate te voorzien in de bouw van nieuwe woningen. Om dat vanuit een (meer) algeheel planologisch kader te doen, is in 2023 aan bureau Wissing te Barendrecht opdracht gegeven een stedenbouwkundige verkenning voor Ommel op te stellen, waarin de kansen en bedreigingen van mogelijke uitbreidingslocaties in kaart worden gebracht. Dit resulteert in een Masterplan dat de kaders aangeeft voor de gewenste en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor Ommel. Aanvankelijk had het Masterplan alleen betrekking op het oostelijke deel van Ommel. In een later stadium is daaraan het noordelijk deel toegevoegd, vanwege een door de gemeente verworven grondpositie in dit gebied en de milieukundige complexiteit in het oostelijke deel.

### Doelstelling

Het behoud en versterken van de kern Ommel door het toevoegen van voldoende woningen voor diverse doelgroepen.

### Argumenten

*1.1 De commissie Ruimte is eerder in de gelegenheid gesteld op- en of aanmerkingen te maken op het concept masterplan.*

De conceptversie van het masterplan is middels een presentatie voorgelegd aan de commissie ruimte van 4 juni jl. Tijdens de bespreking van het masterplan bleek dat de commissie in hoofdzaak positief is over de inhoud daarvan. Mede vanuit de wens om de komende jaren voldoende woningen te bouwen in Ommel werden zorgen geuit over de haalbaarheid daarvan in relatie tot de aanwezige geurcirkels en geluidhinderproblematiek. Dit zijn terechte zorgen en daarom reden voor ons college om de eerste prioriteit toe te kennen aan de ontwikkeling van het plan Hogeweg (Ommel-Noord).

Bij een eventuele bebouwing van de bolle akkers werden in de commissie van 4 juni jl. de nodige vraagtekens gezet. Ons college deelt de wens om daarmee uiterst zorgvuldig om te gaan, ter behoud van de cultuurhistorische waarde van het betreffende gebied. Anderzijds ligt er wel de wens om de komende jaren in Ommel substantieel te bouwen. Zoals vermeld ligt de komende jaren de prioriteit op realisatie van het plan Hogeweg. Welk gebied aansluitend het beste kan worden ontwikkeld is nog afhankelijk van diverse factoren en kan daarom het beste in een later stadium worden bepaald.

#### *1.2 De provincie is positief-kritisch over de inhoud van het masterplan.*

Uit ambtelijk overleg blijkt, dat de verschillen bebouwingsrichtingen volgens het Masterplan voorstelbaar zijn, waarbij wel wordt gewaarschuwd voor 'over-programmering'. Daarom wordt aangedrongen op een fasering, waarbij niet alleen naar de aantallen en de jaartallen wordt gekeken, maar ook naar een kwalitatief verantwoord woningbouwprogramma. Verder wordt vanuit de provincie aandacht gevraagd voor een goede stedenbouwkundige afronding vanaf de Kloosterstaat, via het zandpad richting de provinciale weg N279. Tot slot geeft de provincie aan dat bebouwing van de bolle akkers discutabel en niet direct noodzakelijk is.

Naar onze mening staat deze ambtelijke reactie vanuit de provincie het vaststellen van het Masterplan niet in de weg. Bij de verdere uitwerking in een Omgevingsplan, te beginnen met het plan Hogeweg, wordt op genoemde aspecten nader ingegaan.

#### *1.3 Er heeft een intensief traject met verschillende vakdisciplines en expertises plaatsgevonden.*

Bij de totstandkoming van het masterplan zijn de diverse vakdisciplines actief betrokken en is er waar nodig gebruik gemaakt van externe expertise. Dit heeft ertoe geleid dat er een plan ligt waar breed naar gekeken is, om te voorkomen dat het plan bij nadere uitwerking op onderdelen praktisch niet uitvoerbaar zou zijn.

#### *1.4 Het masterplan heeft een globaal karakter.*

In het masterplan is niet alles tot in detail uitgewerkt. Integendeel, het plan, te beschouwen als een globale stedenbouwkundige verkenning, geeft richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij op onderdelen sprake kan zijn van verder onderzoek en/of nadere uitwerking.

#### *1.5 Het masterplan biedt uitgangspunten voor de ruimtelijk-functionele structuur voor de nader uit te werken deelgebieden.*

Alvorens verder invulling te geven aan woningbouw in Ommel, is het noodzakelijk om vanuit een hoger abstractieniveau te kijken naar een integrale ruimtelijk-functionele structuur. Op deze manier kan namelijk bepaald worden welke randvoorwaarden meegenomen moeten worden bij de uitwerking en concretisering van de verschillende deelgebieden in een Omgevingsplan.

### **Risico's**

Het is gezien de ontwikkeltijd van uitbreidingswijken mogelijk dat er uitgangspunten opgenomen zijn in het masterplan die door veranderende marktomstandigheden aangepast dienen te worden. Hiermee is zoveel als mogelijk rekening gehouden, maar kan nooit geheel worden voorkomen.

### **Alternatieven**

Niet van toepassing.

### **Planning en uitvoering**

De vaststelling van het masterplan ligt door middel van dit voorstel aan uw gemeenteraad voor. Momenteel treffen we voorbereidingen om spoedig te kunnen starten met het opstellen van een Omgevingsplan voor het deelgebied Hogeweg/ Ommel-Noord.

### **Toekomstagenda Asten 2030/ Vitale democratie**

Het masterplan komt prima tegemoet aan het programma vitale kernen.

### **Juridische context**

Een masterplan is geen verplicht instrument in het kader van de Omgevingswet en daarmee vormvrij wat betreft inhoud, procedure en proces. De vervolgstap betreft het opstellen van een Omgevingsplan of eventueel het voeren van een zogenaamde buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

### **Financiële toelichting**

Niet van toepassing.

### **Communicatie**

Over het masterplan vindt geen actieve communicatie plaats.

### **Bijlage(n)/ter inzage**

|           | <b>Naam</b>                                | <b>Document nummer</b> |
|-----------|--------------------------------------------|------------------------|
| <b>1.</b> | Raadsbesluit                               | 2024121716             |
| <b>2.</b> | Masterplan Uitbreiding Ommel November 2024 | 2024121708             |



## RAADSBSLUIT

| Onderwerp:                                 | Dagtekening:    |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Masterplan Uitbreiding Ommel November 2024 | 28 januari 2025 |

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 december 2024.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 14 januari 2025;

besluit:

- 1.het Masterplan Uitbreiding Ommel November 2024 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 28 januari 2025.

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

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