Asten Biesvelden fase 1

Wijziging Omgevingsplan
Gemeente Asten

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

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.
De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

Motivering
Regels
Verbeelding

Motivering

Inhoudsopgave

1 Aanleiding en doel 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Grens wijzigingsbesluit 3
1.3 Leeswijzer 4

2 Wijziging omgevingsplan 6

2.1 Beschrijving huidige situatie 6
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 8
2.3 Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan 17

3 Beleidskader 20

3.1 Rijksbeleid 20
3.2 Provinciaal beleid 23
3.3 Regionaal beleid 27
3.4 Gemeentelijk beleid 28

4 Milieu- en omgevingsaspecten 31

4.1 Milieueffectrapportage 31
4.2 Bodem 33
4.3 Milieubelastende activiteiten 35
4.4 Geluid 38
4.5 Luchtkwaliteit 41
4.6 Omgevingsveiligheid 42
4.7 Geur 46
4.8 Trillingen 47
4.9 Gezondheid 48
4.10 Geitenhouderijen 50
4.11 Water 51
4.12 Natuur 59
4.13 Archeologie 64
4.14 Cultuurhistorie 65
4.15 Verkeer en parkeren 66
4.16 Omgevingskwaliteit 68
4.17 Niet gesprongen explosieven 68

5 Juridische planopzet 70

6 Uitvoerbaarheid 71

6.1 Economische uitvoerbaarheid 71
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 71

Bijlagen

Bijlage 1: Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: M.e.r.-beoordeling
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 5: Quick scan luchtkwaliteit
Bijlage 6: Quick scan omgevingsveiligheid
Bijlage 7: Weging van het waterbelang
Bijlage 8: Quick scan natuur
Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 10: Nader soortenonderzoek
Bijlage 11: Archeologische bureau en verkennend booronderzoek
Bijlage 12: Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 13: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Asten is er een dringende behoefte aan woningen en naar verwachting zal die behoefte de komende jaren alleen maar toenemen. Daarom ontwikkelt de gemeente Asten de oostzijde van de kern Asten tot een aantrekkelijk en afwisselend woongebied. De gebieden Loverbosch 1 en 2 zijn reeds (grotendeels) gerealiseerd en Loverbosch 3 is nu in uitvoering.

Biesvelden is een nieuw plandeel welke zich nu aandient voor ontwikkeling ten zuiden van Loverbosch. Biesvelden fase 1 vormt daarbij het eerste deel van de ontwikkeling. De wens is om hier 226 woningen te realiseren. Het is een gebied met een oppervlakte van circa 8,5 hectare, wat momenteel voornamelijk uit agrarisch gronden bestaat. Het beoogde woonprogramma is divers, met passende woonmilieus en woningtypes voor verschillende doelgroepen. Met de bouw van woningen in Biesvelden fase 1 is de continuering van woningbouw in de gemeente Asten geborgd.

Het voornemen past niet binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden genomen. Ten behoeve van de omgevingsplanwijziging is het noodzakelijk te motiveren of de beoogde ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende motivering toont dit aan.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

Het projectgebied is gelegen aan de oostkant van de kern Asten, ten zuiden van de recente uitbreiding Loverbosch fase 3. Het gaat grofweg om het gebied gelegen tussen de N279, de bestaande woningen van de kern Asten en Loverbosch fase 3. Navolgende afbeeldingen tonen respectievelijk de globale ligging en de begrenzing van de beoogde nieuwe woonwijk. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij onderhavig plan.



Ligging van de nieuwe woonwijk Biesvelden fase 1, aangeduid met rood kader (Bron: PDOK Viewer, bewerkt door SAB).



Globale begrenzing van de nieuwe woonwijk Biesvelden fase 1, aangeduid met wit kader (Bron: PDOK Viewer, bewerkt door SAB).

1.3 Leeswijzer

Voorliggende motivering is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied en de beoogde toekomstige situatie. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving en hoofdstuk 5 beschrijft de juridische

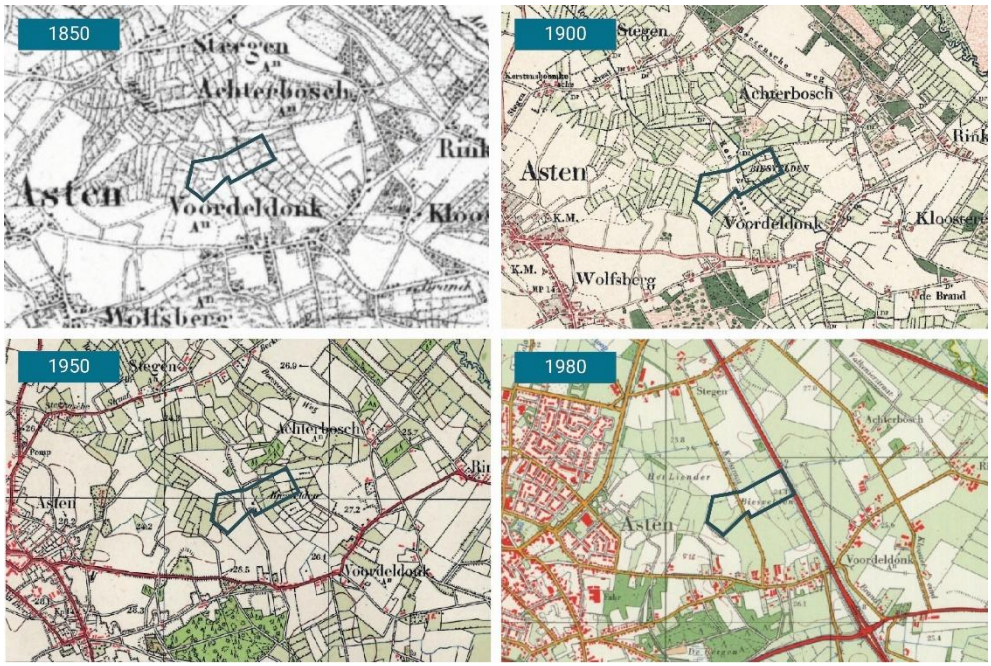
planopzet. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden aan bod.

2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Beschrijving huidige situatie

Historie

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 wijder gebied, totdat in de 20e eeuw ook de omliggende heide en het veen ontgonnen werden. Het besluitgebied 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 besluitgebied 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.



Ontwikkeling van de kern Asten (Bron: Topo tijdreis).

Huidige situatie

De ontwikkellocatie Biesvelden fase 1 is gelegen ten oosten van de kern Asten. De hoofdfuncties in de directe omgeving zijn voornamelijk wonen (ten oosten en noorden), verkeer (ten oosten) en agrarisch (ten zuiden en oosten). Her en der zijn er op kleine schaal ook woon-, groen-, water- en bedrijfsfuncties in de omgeving gelegen. Het ontwikkelgebied is weergegeven op navolgende luchtfoto.



Huidige situatie ter plaatse van het ontwikkelgebied (Bron: PDOK Viewer, bewerking door SAB).

Het besluitgebied zelf valt momenteel nog buiten de bebouwde kom van Asten. De locatie grenst aan de wijk Loverbosch fase 3 die momenteel wordt gerealiseerd. Het ontwikkelgebied bestaat momenteel grotendeels uit agrarische percelen. Tevens ligt in het midden van het gebied in noord-zuid richting de Koestraat, een weg met een bomenrij. Deze beplanting maakt onderdeel uit van de groene hoofdstructuur van Asten. Aan de noordoost- en oostrand van het ontwikkelgebied is de Veldloop, een watergang, gelegen. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het besluitgebied vanuit de lucht en vanaf de Koestraat.



Luchtfoto in vogelvlucht vanuit het zuiden (bron: Google Earth).



Zicht op het ontwikkelgebied vanaf de Koestraat (Google Street View).

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Gebiedsvisie Asten Oost

Na de eerdere aanleg en ontwikkeling van de buurten Loverbosch fasen 1, 2 en 3 ontstond behoefte aan een samenhangende ruimtelijk-functionele hoofdstructuur voor Asten Oost. Reden hiervoor was dat dit deel van Asten qua structuur en beleving meer is dan de som der delen. Voor Biesvelden 1 en de eventuele daarop volgende ontwikkelingen werd het op voorhanden hebben van een samenhangende hoofdstructuur als wenselijk gezien. Deze gebiedsvisie vormt de basis van het stedenbouwkundig plan voor Biesvelden 1.

Hoofdstructuur

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door SAB en is te vinden in bijlage 13 bij voorliggende motivering. Hierin is de ambitie geformuleerd om Biesvelden 1 vorm te geven als een groen ingerichte en afwisselende woonwijk, waarbij een natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage levert aan deze beleving. Het westelijk deel (gelegen ten westen van de Koestraat) dat grenst aan de bestaande kern van Asten, is hoger gelegen dan het gebied ten westen van de Koestraat. Dit deelgebied zal een inrichting en uitstraling krijgen passend bij de boscomplexen op de (hoger gelegen) zandgronden uit de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van openbare ruimte (beplanting en keuze voor boomsoorten) en verschijningsvorm van de woningen. Het gebied ten oosten van de Koestraat is van oorsprong wat lager gelegen en natter. De inrichting van de openbare ruimte geeft hier uitdrukking aan door de introductie van meer water en wadi's en bijpassende beplanting.

De Koestraat is een belangrijk ruimtelijke en functioneel (cultuurhistorisch bepaald) element dat ook in de toekomst een belangrijke rol zal blijven spelen. Naast dat het een belangrijke verbinding vormt voor langzaam verkeer is het ook van betekenis van flora en fauna. De opgaande beplanting is onder andere van belang voor de vleermuis, en de natuurvriendelijke oevers langs de bermsloten en greppels van de Koestraat geven ruimte aan insecten en kleine dieren.

De verbindingen en verwevenheid met de bestaande kern van Asten zijn van grote betekenis. Door alle mogelijke verbindingen met de bestaande kern te benutten ontstaat een fijnmazige aansluiting met het dorp welke het wandelen en fietsen positief bevorderen en ontmoetingen mogelijk maken. Daarnaast voorziet Biesvelden 1 in een comfortabele en vrijliggende langzaam verkeersverbinding tussen Asten Oost en het centrum van Asten. De verbinding sluit via het Haakske aan op de routes door het park 't Loverveld en voorziet zo in een belangrijke verbinding die ook de voorzieningen in het centrum van Asten voor langzaam verkeer bereikbaar maakt.

Navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig plan voor Biesvelden fase 1.



Stedenbouwkundig plan Biesvelden 1 (Bron: SAB).

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor Biesvelden 1 bestaat in totaal uit 226 woningen. De woningtypen zijn zeer uiteenlopend qua grootte en prijsklasse. Zo komen er verdeeld over het besluitgebied vrijstaande woningen, levensloopbestendige patiowoningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en starterswoningen. Daarnaast bevinden zich op een aantal markante locaties in het besluitgebied accenten in de vorm van appartementen of bijzondere woningtypen, zoals bij de entree bij de Beekerloop en aan de centrale ruimte in het westelijke deel van het plan. Ook zijn er enkele woonwagenstandplaatsen in het plan opgenomen. In totaal voorziet het plan in 76 woningen in de vrije sector, 83 woningen in de betaalbare prijsklasse en 67 woningen in de sociale huurklasse. Onderstaande tabel toont het woonprogramma uitgesplitst per woningtype en prijscategorie en de navolgende afbeelding toont de toekomstige inrichting van het gebied, met daarbij de verdeling van het woonprogramma.

Type	Categorie Sociaal	Betaalbaar	Vrije sector
Rug aan rug rijwoning		10	
Rug aan rug hoekwoning		8	
Twee lagen met kap rijwoning (beukmaat 4,20)		26	
Twee lagen met kap hoekwoning (beukmaat 4,20)		8	
Rijwoning beukmaat 4,80		20	
Hoekwoning beukmaat 5,4			18
Tweekapper compact			8
Tweekapper riant			14
Patiowoning		6	
Patiowoning			6
Beneden-bovenwoning (tussen)	0		
Beneden-bovenwoning (hoek)	0		
Rijwoning	12		
Hoekwoning	2		
Rijwoning		5	
Hoekwoning			2
Appartementencomplex oost	25		
Appartementencomplex west	22		
Zelfbouwkavels (tweekappers)			8
Zelfbouwkavels (tweekappers)			6
Zelfbouwkavels (vrijstaand)			8
Zelfbouwkavels (vrijstaand)			5
Woonwagenstandplaatsen	6		
Zelfbouwkavel			1

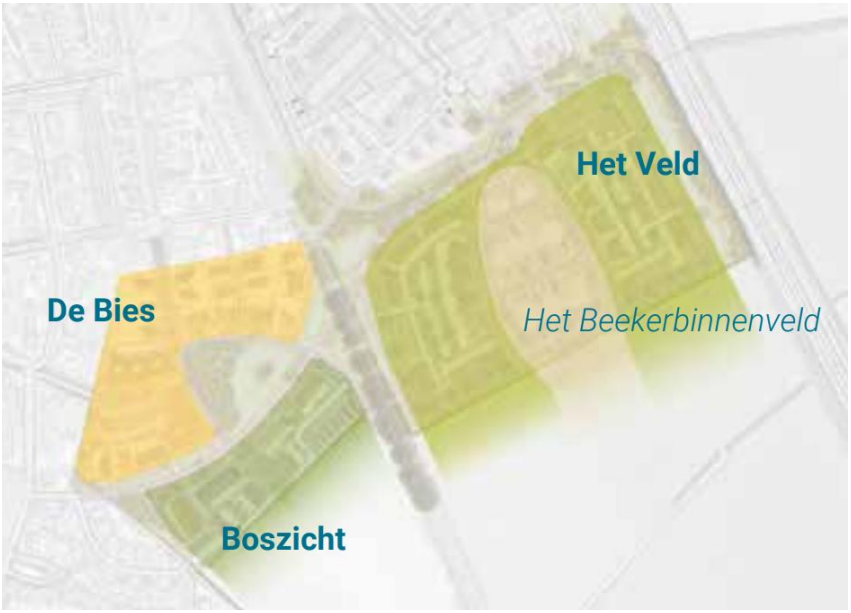
Woningbouwprogramma, uitgesplitst per woningtype en prijscategorie (Bron: SAB).



Toekomstige inrichting van het ontwikkelgebied, met daarbij het beoogde woonprogramma (Bron: SAB).

Woongebieden

Biesvelden fase 1 is een nieuwe woonwijk die wordt opgebouwd uit drie verschillende woonsferen (zie onderstaande afbeelding). In het noordwesten ligt ‘De Bies’ in het zuidwesten ‘Boszicht’ en in het oosten ‘Het Veld’.



Woonsferen Biesvelden 1 (Bron: SAB).

De Bies

De Bies ligt tegen de bestaande kern van Asten aan, op de hogere gronden van het besluitgebied. Dit deel van Biesvelden 1 zal qua woontype en maatvoering aansluiten bij de bestaande woningen. Het gebied biedt ruimte aan vrijstaande woningen en tweekappers. De Bies kent qua beeldkwaliteit een ongedwongen sfeer, waar woningen onderling qua kleur wat meer van elkaar mogen verschillen. Wel is er per woning duidelijk een keuze gemaakt voor één materiaal (en kleur).

Boszicht

Het eerste deel van Boszicht ligt ten zuiden van de centrale groene ruimte. In de toekomst wordt deze woonsfeer verder zuidwaarts doorgetrokken naar het bos bij de Voordeldonk. In Boszicht loopt een centrale boslaan, en deze verbindt het bos bij de Voordeldonk met de centrale groene (beboste) ruimte in Biesvelden 1. De woningbouw kent een -meer dan in De Bies- op elkaar afgestemde kleur- en materiaalgebruik. De woningen zijn hier in wittinten vormgegeven.

Het Veld

Het Veld is het lage deel van Biesvelden en kent iets robuustere bouwblokken, rondom de parkeerhoven. Een ringstraat omsluit de bouwblokken. De bouwblokken hebben een stevige rand van rijwoningen en appartementen. Het binnenste gebied is iets losser van opzet, met verbijzonderde tweekappers voorzien van veranda’s of tuinkamers. De kern van Het Veld -Het Beekerbinnenveld- kent een iets ander handschrift dan de bouwblokken aan weerszijden, als een bijzonder en groener woonmilieu.

Groen

Biesvelden 1 wordt een groene buurt. Het nieuwe boscomplex aan de westzijde van het plan is daarbij een belangrijk element, de wadi's, maar ook de inpassing van de Beekerloop met natuurvriendelijke oevers is een belangrijke opgave. Deze watergang krijgt bij de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden binnen Asten Oost een andere meer natuurlijke verschijningsvorm. Daarbij wordt ook nog ruimte gegeven aan de verplaatsingsmogelijkheden van de das. De inrichting van deze zone zal afwisselend zijn met opgaande begroeiing, boomgroepen en solitairen die geplaatst zijn in een strook tussen de wadi's en de Beekerloop. Spelen in het groen is belangrijk: naast de veilig ingerichte speelplekken voor de allerkleinsten, waar ouders en kinderen elkaar ontmoeten, vindt de gemeente spelen in een natuurlijke omgeving voor de iets oudere kinderen zeer belangrijk. Deze speelvoorzieningen worden zoveel mogelijk geclusterd.



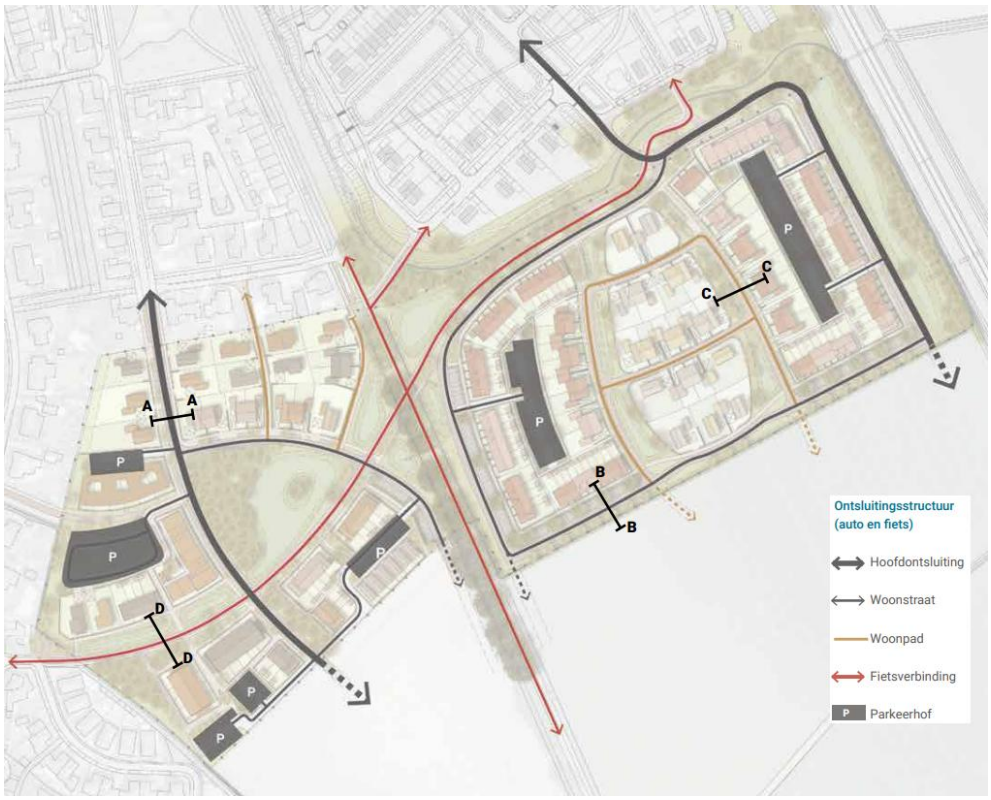
Indicatieve groenstructuur Biesvelden fase 1 (Bron: SAB).

Mobiliteit en parkeren

Het besluitgebied wordt voor de auto ontsloten via twee verbindingen. Het gedeelte ten westen van de Koestraat wordt ontsloten via de Vlas. Het deel ten oosten van de Koestraat via de Mispel. Op termijn worden deze beide verbindingen in de richting van de Voordeldonk voortgezet wanneer er nieuwe ontwikkelingen worden opgestart. Het westelijke en oostelijk plandeel zijn voor de auto niet onderling verbonden, de auto kruist de Koestraat dus niet. Dat geeft de beste garantie voor luwe woonbuurten, waar het verblijven en ontmoeten goed tot haar recht kan komen. Voor fietsers en nooddiensten is er uiteraard wel een verbinding welke de Koestraat kruist, evenals diverse verbindingen richting het dorp.

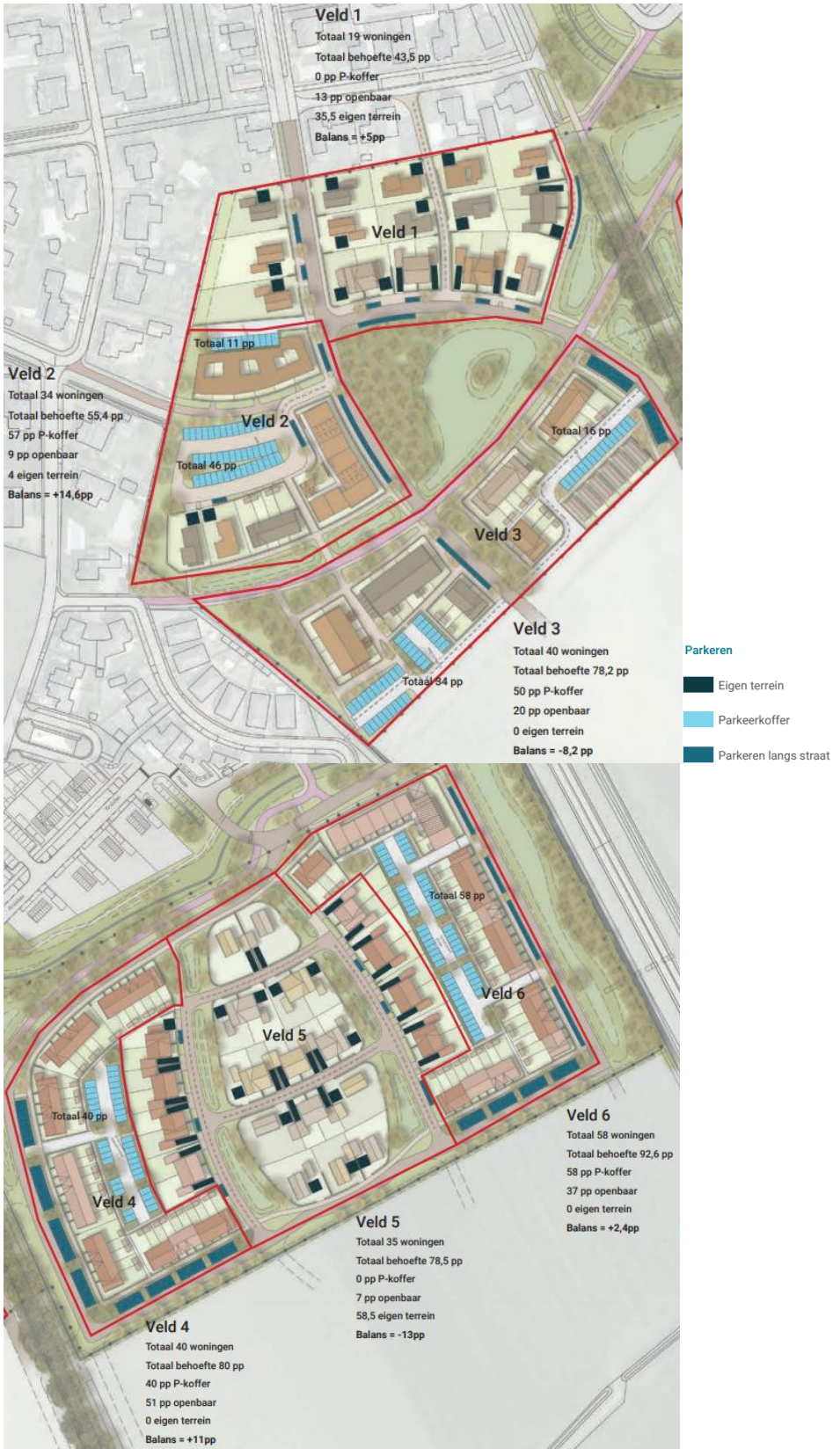
Het plan houdt al rekening met de volgende fasen van Biesvelden: de ontsluitingstraten lopen van noord naar zuid en kunnen in een later stadium worden doorgetrokken naar nieuwe ontwikkelingsgebieden. Dit is in lijn met de hoofdstructuur uit de eerdere genoemde Gebiedsvisie Asten Oost.

De overige straten bestaan uit woonstraten en woonpaden. De woonstraten zijn redelijk tradioneel, bestaande uit een rijloper, parkeergelegenheid en een trottoir. Bij de woonpaden is de auto meer te gast, de straat is ingericht voor verblijf en ontmoeten. De gemeente vindt het belangrijk dat er een prettig groen woonklimaat ontstaat. Het ontwerp speelt daarop in door geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht te parkeren, zodat de (geparkeerde) auto de buurt niet gaat overheersen. Parkeren vindt veel plaats op eigen terrein (tweekappers en vrijstaande woningen) en bij voorkeur wat verder op de kavel. Voor de rijwoningen en de appartementen geldt dat het parkeren deels op straat wordt afgewikkeld, maar ook op zogenaamde parkeerhoven achter de woningen. Woningen rondom deze parkeerhoven hebben hier minimaal één parkeerplek. Belangrijk is dat deze parkeerhoven kwalitatief goed worden vormgegeven (sfeer, groen en klimaatadaptief), men komt hier meestal thuis. De overige parkeerplekken (tweede auto / bezoekersparkeren cf. parkeernormering gemeente) zijn aan de straat gesitueerd. Zo ontstaat een rustig, groen en ontspannen straatbeeld.



Ontsluitingsstructuur (auto en fiets) Biesvelden fase 1 (Bron: SAB).

Ten aanzien van parkeren is het plangebied opgedeeld in zes velden. Navolgende afbeeldingen en tabel tonen de parkeersituatie voor velden 1-3 en velden 4-6.



Parkeersituatie toekomstige situatie (Bron: SAB).

West	P-koffer	Openbaar	Eigen terrein	Totaal
Veld 1	0	13	35,5	48,5
Veld 2	57	9	4	70
Veld 3	50	20	0	70

Oost	P-koffer	Openbaar	Eigen terrein	Totaal
Veld 4	40	51	0	91
Veld 5	0	7	58,5	65,5
Veld 6	58	37	0	95
	205	137	98	440

Verdeling parkeren in parkeerkoffers, openbare ruimte en eigen terrein (Bron: SAB).

Duurzaamheid, natuurinclusiviteit en biodiversiteit

In Biesvelden is veel aandacht voor een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De buurt wordt zo groen mogelijk ingericht waarbij wordt ingezet op het versterken van de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en creëren van een gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier. Hierbij wordt invulling gegeven aan het Programma Groen van de gemeente. Het stedenbouwkundig plan houdt zoveel als mogelijk rekening met het handhaven van de bomen aan de Koestraat als onderdeel van de groenhoofdstructuur van Asten. De ambitie is om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden in en rond het besluitgebied. Verder worden er vele nieuwe bomen toegevoegd, bestaande uit solitairen en boomgroepen tot een klein bos. Bij het planten van bomen is aandacht voor het maken van een besloten groene sfeer in de buurt. Daarnaast worden de straten waar mogelijk is zo groen mogelijk ingericht met plantvakken en bomen.

Ook voldoet het stedenbouwkundig plan aan de gestelde groennorm uit het Programma Groen. In dit programma wordt een richtlijn van 75m^2 openbaar groen per wooneenheid gehanteerd. Voor appartementen en beneden-bovenwoningen is deze norm afwijkend vastgesteld op 40m^2 per wooneenheid. Hiervan moet minimaal 15m^2 per wooneenheid enkel bestemd zijn voor groen (eventueel gecombineerd met spelen). De overige ruimte mag mede gebruikt worden voor bijvoorbeeld waterberging. Op de ruimtegebruik-kaart uit de bijlage bij het stedenbouwkundig plan is te zien dat hier ruimschoots in wordt voorzien. Er wordt namelijk bijna 16.000 m^2 groen en meer dan 8.000 m^2 wadi (+ talud) gerealiseerd.

Biesvelden kenmerkt zich door verschillende groene zones met ieder een eigen inrichting. Zo bestaat de centrale groene ruimte voornamelijk uit bos, een wadi, ruigtekruiden en voor een gedeelte uit kort gemaaid gras om te spelen en te ontmoeten, en boomsoorten zoals de Eik, Grove Den en Krent. De oostelijke helft van de buurt bestaat daarentegen juist meer uit hooiland en kruidenrijk grasland, met bomen zoals Wilg en Els.

Hemelwater wordt opgevangen in de natuurlijk vormgegeven wadi's waarbij het op een natuurlijke wijze infiltreert danwel vertraagd wordt afgevoerd naar de

Beekerloop. Deze wadi's hebben een gevarieerde inrichting, van een meer open karakter tot een ruige inrichting met veel beplanting en bomen. De wadi aan de oostzijde van het besluitgebied is hier een voorbeeld van.

De groene omgeving van Biesvelden vormt een goede habitat voor verschillende dieren. Ter bevordering van de biodiversiteit is natuurinclusief bouwen uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Biesvelden. Hierbij geldt een puntensysteem, waarbij verschillende maatregelen genomen kunnen worden in de vorm van bijvoorbeeld een ingemetselde nestenkast, bijenhotel, etc. Op de zuidgevels langs de centrale groene ruimte zijn bijvoorbeeld voorzieningen mogelijk voor vlinders, bijen en hommels op een hoogte van 1 tot 5 meter. De oostgevels zijn geschikt voor diverse soorten vogels zoals huismussen, zwaluwen, verschillende mezen etc. De hoogte van de kasten en grootte van de openingen verschilt per soort. Ook de kopse kanten van rijwoningen kunnen hiermee verfraaid worden.

De beplanting in openbare ruimte wordt eveneens gekozen vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit. Toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestgelegenheid voor diverse soorten vogels. De bomen en vaste planten worden daarnaast gekozen vanwege hun aantrekkende werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie. De insecten spelen een belangrijke rol bij de bestuiving van planten en vormen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels. Naast voedsel hebben de insecten ook leefruimte nodig. Verschillende begroeiing en open verharding bieden die ruimte. Op deze manier versterken de openbare ruimte en de gebouwen elkaar

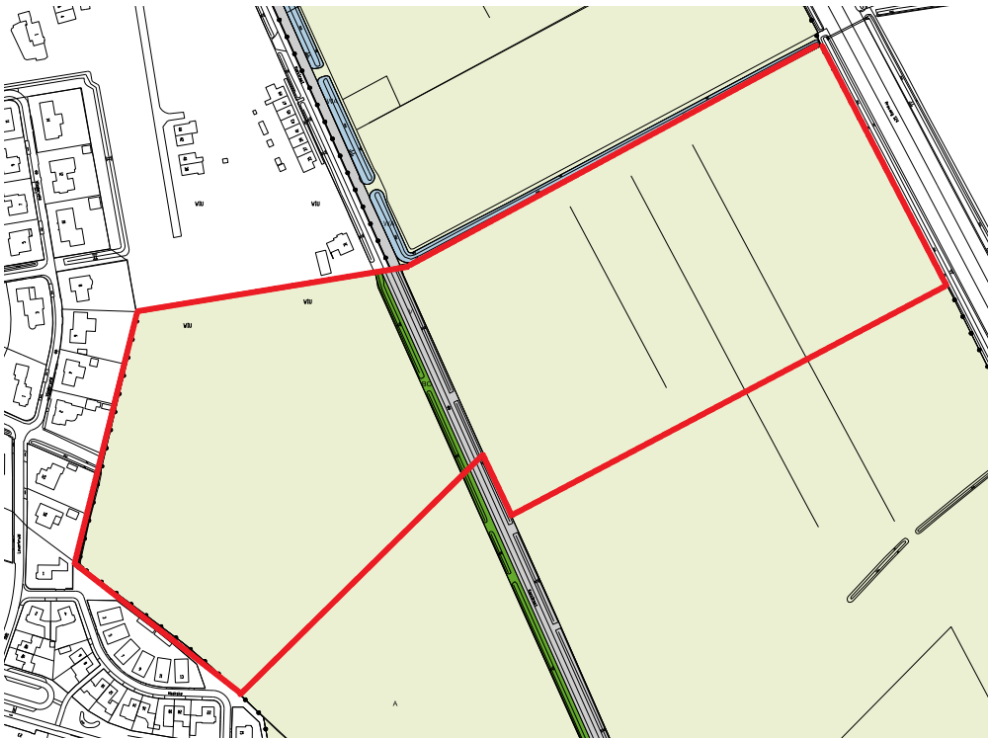
2.3 Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan

Huidige juridisch-planologische situatie

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Asten, dus ook ter plaatse van het projectgebied, het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Asten. Hierin zijn onder andere ruimtelijke regels uit instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan of de beheersverordening), regels uit lokale verordeningen over erfgoed, geurhinder, en afvoer van hemel- en grondwater, en de bruidsschat (rijksregels die naar de gemeente zijn overgegaan) opgenomen. Ter plaatse van het projectgebied maken de 'Beheersverordening Asten Stegen, Koestraat 2013' en 'Asten Parapluplan Wonen 2019' onderdeel uit van het tijdelijke deel omgevingsplan.

Beheersverordening Asten Stegen, Koestraat 2013

Deze beheersverordening is vastgesteld op 8 oktober 2013. Het projectgebied heeft op basis van deze beheersverordening de bestemmingen 'agrarisch', 'bos' en 'verkeer'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het projectgebied.



Uitsnede verbeelding beheersverordening Asten Stegen, Koestraat 2013, met besluitgebied rood omkaderd.

Enkelbestemming 'Agrarisch'
Het besluitgebied kent grotendeels een agrarische functie. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van landbouw. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen woning zijnde, die uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn.

Enkelbestemming 'Bos'
In het midden van het projectgebied heeft een deel van de gronden de bestemming 'Bos'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse aanwezige houtwal. Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

Enkelbestemming 'Verkeer'
Tevens kent een deel van de gronden in het midden van het gebied de bestemming 'Verkeer'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het bewegend en stilstaand wegverkeer met de daartoe nodige voorzieningen. Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht, welke met het verkeer verband houden, alsmede kleine bouwwerken van openbaar nut zoals voor verkeersregeling en wegverlichting.

Bestemmingsplan 'Asten Parapluplan Wonen 2019'
Dit parapluplan is vastgesteld op 4 februari 2020. De doelstelling van dit paraplubestemmingsplan is de begrippen 'wonen/woondoeleinden', 'woning/wooneenheid' en 'huishouden' duidelijk te omschrijven en aan elkaar te koppelen. Hiermee

worden de begripsbepalingen voor het gehele gemeentelijke grondgebied op elkaar afgestemd.

Bruidsschat

De bruidsschat is een onderdeel van het omgevingsplan dat regels bevat over onderwerpen waarover in het verleden door het Rijk regels werden opgesteld. Dit zijn dus gedecentraliseerde regels. De regels gaan over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.22), milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3), het aanleggen of wijzigen van (spoor)wegen zonder geluidproductieplafonds (afdeling 22.4) en gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5).

Strijdigheden

De bouw en het gebruik van woningen is niet toegestaan op basis van de opgenomen regels in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Asten. In de beheersverordening Asten Stegen, Koestraat 2013, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, is ter plaatse van de agrarische bestemming regulier wonen niet toegestaan.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende plan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Bkl. De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

De ontwikkeling past derhalve niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van in totaal 226 woningen. Het woonprogramma is erg divers, zowel in woningtype als prijscategorie. Daarmee speelt het project in op de gevarieerde woonbehoefte in de gemeente en de regio. De verbindingen en verwevenheid met de bestaande kern van Asten zijn van grote betekenis. Door alle mogelijke verbindingen met de bestaande kern te benutten ontstaat een fijnmazige aansluiting met het dorp. Bovendien is bij de gebiedsinrichting zo veel mogelijk rekening gehouden met de kenmerken en identiteit van de al bestaande woningen in de omgeving, maar vooral ook met het bestaande karakter van het gebied. In Biesvelden is veel aandacht voor een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De buurt wordt zo groen mogelijk ingericht, waarbij wordt ingezet op het versterken van de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en creëren van een gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier. Verder worden de woningen toekomstbestendig en duurzaam gebouwd. Voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 Instructieregels rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van het Omgevingsloket toont aan dat er in het projectgebied op basis van het Bkl twee gebiedsaanwijzingen van toepassing zijn:

- Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren;
- Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra.

In het project wordt geen windturbine gebouwd en geen hyperscale datacentrum ontwikkeld. De beschreven regels zijn daarmee niet relevant voor het project. Het voornemen is daarmee niet in strijd met het gestelde in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. 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. De essentie van de laddertoets is dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten.

Toetsing

Het voornemen bestaat om in totaal 226 woningen te realiseren. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het

voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking[1] doorlopen (bijlage 1 bij deze motivering). In deze toets is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het marktgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd buiten stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

De landelijke overheid heeft op 11 maart 2022 de Nationale woon- en bouwagenda vastgesteld. Reden hiervoor is dat Nederland behoefte heeft aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. Deze opgave is echter complex en vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Het Rijk bundelt daarom de krachten samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale woon- en bouwagenda te realiseren. Daarbij neemt het Rijk de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale woon- en bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Beoordeling initiatief

De beoogde realisatie van in totaal 226 nieuwe woningen, met een gevarieerd woningbouwprogramma, draagt bij uitstek bij aan de ambities en doelstellingen uit de

[1] SAB (2025) Ladder voor duurzame verstedelijking Biesvelden fase 1, Asten. Projectnummer: 230268.03, 12 november 2025.

Nationale woon- en bouwagenda. Door de ontwikkeling van Biesvelden tot woongebied wordt het woningaanbod uitgebreid en daarmee de beschikbaarheid vergroot (kerndoel 1). Bovendien is in het programma rekening gehouden met betaalbaarheid, door 67% betaalbaar te maken. Daarmee sluiten de woonlasten beter aan bij het inkomen (kerndoel 2). Tot slot biedt het project ruimte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Zo zijn er levensloopbestendige woningen voorzien, woningen die bij uitstek geschikt zijn voor ouderen. Tevens wordt er ook specifiek voorzien in kleinere woningen voor starters. Daarmee wordt aansluiting gevonden bij kerndoel 3. Gelet op het voorgaande is onderhavig project volledig in lijn met de Nationale woon- en bouwagenda.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend project is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De visie heeft de titel 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatbestendig Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Daarnaast ziet de provincie Noord-Brabant één basisopgave en vier hoofdopgaven voor de toekomst, namelijk:

- basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- werken aan de Brabantse energie transitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Toetsing

In de provinciale Omgevingsvisie is aangegeven dat er de komende tien jaar 120.000 woningen in Brabant gebouwd moeten worden. Tegelijkertijd is de nadrukkelijke wens om de aspecten van de leefomgeving die Brabantse steden en dorpen

aantrekkelijk maken als vestigings- en woonprovincie te koesteren. Daarom zet de provincie in op voldoende keuzemogelijkheden qua woonvormen, zodat er wordt aangesloten bij de wensen van de (toekomstige) inwoners. Voorliggend plan biedt ruimte aan een divers woningbouwprogramma, zowel qua woontype als prijscategorie. Op die manier wordt voorzien in de behoefte (zie ook paragraaf 3.1.3). In het stedenbouwkundig plan heeft groen een centrale plek. Door Biesvelden fase 1 zo groen mogelijk uit te werken en de verharding zo veel mogelijk te reduceren, krijgt de nieuwe woonwijk een inrichting die 'klimaatproof' is. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met voorliggend plan wordt aangesloten bij verschillende hoofdopgaven van de gemeente Noord-Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant (31 december 2025)

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

In het navolgende worden de relevante gebiedsaanduidingen en bijbehorende regelgeving besproken die van toepassing zijn op het ontwikkelgebied:

Attentiezone geluid provinciale weg: het oostelijk van het plangebied is gelegen binnen de attentiezone geluid van de provinciale weg N279. Een omgevingsplan ter plaatse van deze zone mag uitsluitend geluidsgevoelige gebouwen (woningen) toestaan met een geluidsbelasting tussen de 55 dB L_{den} en 60 dB L_{den} als is geborgd dat ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel. Geluidgevoelige gebouwen met een geluidsbelasting hoger dan 60 dB L_{den} is uitsluitend toegestaan als alle gevels met een hogere geluidsbelasting worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel en er ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel. Als de realisatie van een geluidluwe zijde vanwege stedenbouwkundige reden niet inpasbaar is, wordt in afwijking van het voorgaande een geluidluwe plek gerealiseerd. Indien de geluidgevoelige bebouwing binnen de

bebouwde kom is gelegen, dan kunnen de waarden worden verhoogd met 5 dB(A). ***Bij de inrichting van het besluitgebied en de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met deze eisen ten aanzien van de geluidsbelasting als gevolg van de provinciale weg. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.***

Beperking grootschalige logistiek: de nieuwvestiging of uitbreiding van grootschalige logistiek is uitgesloten. ***Grootschalige logistiek maakt geen onderdeel uit van voorliggende ontwikkeling en dus is deze regeling niet van toepassing.***

Beperkingen veehouderij: de vestiging van, omschakeling naar of uitbreiding van een veehouderij is uitgesloten. ***Een veehouderij maakt geen onderdeel uit van voorliggende ontwikkeling en dus is deze regeling niet van toepassing.***

Groenblauwe waarden: deze aanduiding ligt in de strook aan de noordelijke en oostelijke rand van het plangebied. Ter plaatse van deze aanduiding gelden regels ten aanzien van het behoud, herstel en/of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken. ***In het stedenbouwkundig plan van Biesvelden is rekening gehouden met deze zone. Deze gronden krijgen een groene invulling, waarbij rekening is gehouden met de reeds aanwezige ecologische en landschappelijke waarden.***

Landelijk gebied: ten aanzien van wonen in Landelijk gebied is opgenomen dat een toename van het aantal woningen in principe is verboden. Van dit principe kan worden afgeweken indien artikel 5.13 (maatwerk voor verplaatsing van functies en activiteiten) en afdeling 5.5 in ogenschouw worden genomen. In artikel 5.13 staat dat ontwikkelingen in Landelijk gebied mogelijk zijn indien:

- het een verplaatsing van een functie of activiteit betreft;
- er geen geschikte bestaande locaties zijn voor hergebruik; en
- het achterblijvende bouwperceel, inclusief alle daarin aanwezige functies en bebouwing, feitelijk en juridisch wordt opgeheven.

In afdeling 5.5 staat onder andere dat een omgevingsplan kan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen ter plaatse van Landelijk gebied als:

- binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Binnen de bestaande bebouwde kom van de kern Asten zijn onvoldoende inbreidingslocaties voorhanden voor het totale woningbouwprogramma om te voorzien in voldoende kwalitatieve huisvestiging. Het is derhalve noodzakelijk naar alternatieven te kijken. Uit de woningbouwmonitor Asten 2022-2031 volgt tevens dat binnen Asten voor de komende periode binnenstedelijk onvoldoende ruimte beschikbaar is. In het Masterplan Asten-Oost (vastgesteld op 24 september 2024) is het plangebied als uitleglocatie opgenomen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een grotere planmatige woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Asten. De keuze voor de uitbreiding op deze locatie is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeente en waterschap. De ontwikkeling van Asten Oost is gefaseerd opgepakt om in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en woningbouwprogramma in tijd flexibel in te kunnen spelen op de daadwerkelijke woonwensen. Het planvoornemen voorziet in fase I van Biesvelden aan de oostzijde van de kern van Asten. Door de voorziene invulling van het plangebied wordt aangesloten bij de reeds bestaande stedelijke structuur en infrastructuur van de oorspronkelijke kern van Asten en de (nieuwe) woonwijk Loverbosch. Het planvoornemen vormt een afronding van de kern van Asten.

Met het planvoornemen wordt voorzien in de aangetoonde vraag naar uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw. Het plan voorziet in een natuurinclusieve woonwijk ter bevordering van groen en natuur in de woonomgeving. Dit heeft een positief effect op de gezondheid en bevordert daarmee de leefbaarheid. Zowel de natuurlijke als wateropgave is gekoppeld aan de aanwezige natuurlijke elementen en de bodemopbouw met aanwezige hoogtes en nattere laagtes in het plangebied. Doordat tevens de nieuwe bebouwing dient te voldoen aan de BENG-eisen wordt zo deze vraag duurzaam ingevuld. Een dergelijke woonwijk is binnen de gemeente Asten een aanvulling op het bestaande woningbouwprogramma.

Bovendien is de woningbouwontwikkeling in 2024 regionaal afgestemd. In het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan is vastgelegd dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit en een prettige woonomgeving, doordat er rekening wordt gehouden met de bestaande kwaliteiten in het gebied, het gebied een klimaatadaptatieve inrichting krijgt en de ontwikkeling bijdraagt een duurzame, concurrerende economie.

Het planvoornemen voldoet ten slotte aan de eis dat de stedenbouwkundige inrichting rekening houdt met het omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en naaste omgeving, met name duurzame afronding van het stedelijk gebied. Er is gekozen voor een natuur inclusieve wijk, waarbij de leefgebieden van biotopen in combinatie met ecologische en landschappelijke structuren als vertrekpunt is genomen voor de stedenbouwkundige invulling van het gebied. Dit leidt tot een kwalitatief hoogwaardig plan, waarbij omgevingskwaliteiten behouden en versterkt worden.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woondeal Zuidoost-Brabant

In de provincie Noord-Brabant zijn in 2023 voor de vier verschillende woonregio's aparte Woondeals opgesteld. In totaal moeten deze deals voorzien in de bouw van in totaal 130.600 nieuwe woningen in de provincie Noord-Brabant in de periode tot en met 2030. In de vier Brabantse Woondeals is concreet vastgelegd hoeveel woningen er bij komen in iedere regio en gemeente. Van de vier woonregio's is regio Zuidoost-Brabant de regio met de grootste woningbouwopgave, namelijk 45.130 woningen.

Vervolgens is in 2023 een nieuwe landelijke en een provinciale woningbehoefteprognose uitgekomen. Hieruit blijkt dat de opgave voor nieuw te realiseren woningen groter is dan eerder geraamd. Daarnaast is het Convenant Beethoven opgesteld, waarin staat dat de bouw van 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden wordt versneld. De plannen waren oorspronkelijk gepland voor de periode 2030-2040, maar worden naar voren gehaald (start bouw uiterlijk in 2030). Tevens is in de zomer van 2023 op de regionale Ontwikkeldag de regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant vastgesteld met daarin de ambitie om tot 2040 100.000 woningen aan de regio toe te voegen. Daarom is besloten de Woondeal uit 2023 te actualiseren. De nieuwe en grotere woningbouwopgave is in december 2024 vastgesteld. Daarin is Biesvelden 1 als sleutelproject opgenomen. Onderstaande tabel toont een overzicht van de woningbouwopgave, waarin is aangegeven wat de realisatie is geweest in de afgelopen jaren en wat dat betekent voor de opgave en gemiddelde jaarlijkse productie in de resterende periode.

Woningbouwopgave (peildatum 1 mei 2025)

BRUTO WONINGBOUWOPGAVE WOONDEAL ZUIDOOST-BRABANT	Woondeal maart 2023 opgave 2022 t/m 2030 (minimaal)	Woondeal + Beethoven opgave 2022 t/m 2030 (voorlopig)	Ontwikkel-strategie ambitie 2022 tot 2040 (ind. knopen)	Totaal gerealiseerd 2022 t/m 2024	Resterende opgave Woondeal + Beethoven 2025 t/m 2030	Gemiddeld jaarlijks nodig om Woondeal te realiseren	Resterende opgave Ontwikkel-strategie 2025-2040 (of prognose)	Gemiddeld jaarlijks nodig om Ontwikkel-strategie te realiseren
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	**45.130**	**62.130**	**100.300**	**14.845**	**47.285**	**7.885**	**92.815**	**6.185**
subregio stedelijk gebied Eindhoven	**35.920**	**49.450**	**62.000**	**10.695**	**38.755**	**6.460**	**58.245**	**3.885**
subregio A2-gemeenten	**1.955**	**2.695**	**7.350**	**1.010**	**1.685**	**285**	**6.340**	**420**
subregio de Kempen	**2.600**	**3.580**	**10.655**	**1.355**	**2.225**	**370**	**9.720**	**645**
subregio de Peel	**4.655**	**6.405**	**20.295**	**1.785**	**4.620**	**770**	**18.510**	**1.235**
Asten	690	950	2.165	340	610	100	1.825	120
Deurne	1.080	1.485	8.555	415	1.070	180	8.140	545
Gemert-Bakel	1.270	1.750	4.035	480	1.270	210	3.555	235
Laarbeek	735	1.010	2.990	235	775	130	2.755	185
Someren	880	1.210	2.550	315	895	150	2.235	150

Bron: Regionale woondeal, bewerkt door SAB.

Toetsing

De woonregio Zuidoost-Brabant heeft in de Regionale Woondeal 2023 de afspraak vastgelegd om in de periode 2022 tot en met 2030 45.130 woningen te realiseren. Het grootste deel moet in de periode tot 2025 al opgeleverd worden. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Voor Asten geldt een bruto nieuwbouwopgave van 690 woningen (netto 640 woningen). Door het Convenant Beethoven en de Ontwikkelstrategie is het benodigde aantal sindsdien sterk toegenomen. Indien het benodigde aantal vergeleken wordt met het daadwerkelijk gerealiseerde aantal woningen, dan is er een resterende woningbouwopgave van 610 woningen in de gemeente Asten.

3.3.2 Conclusie

Het regionaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

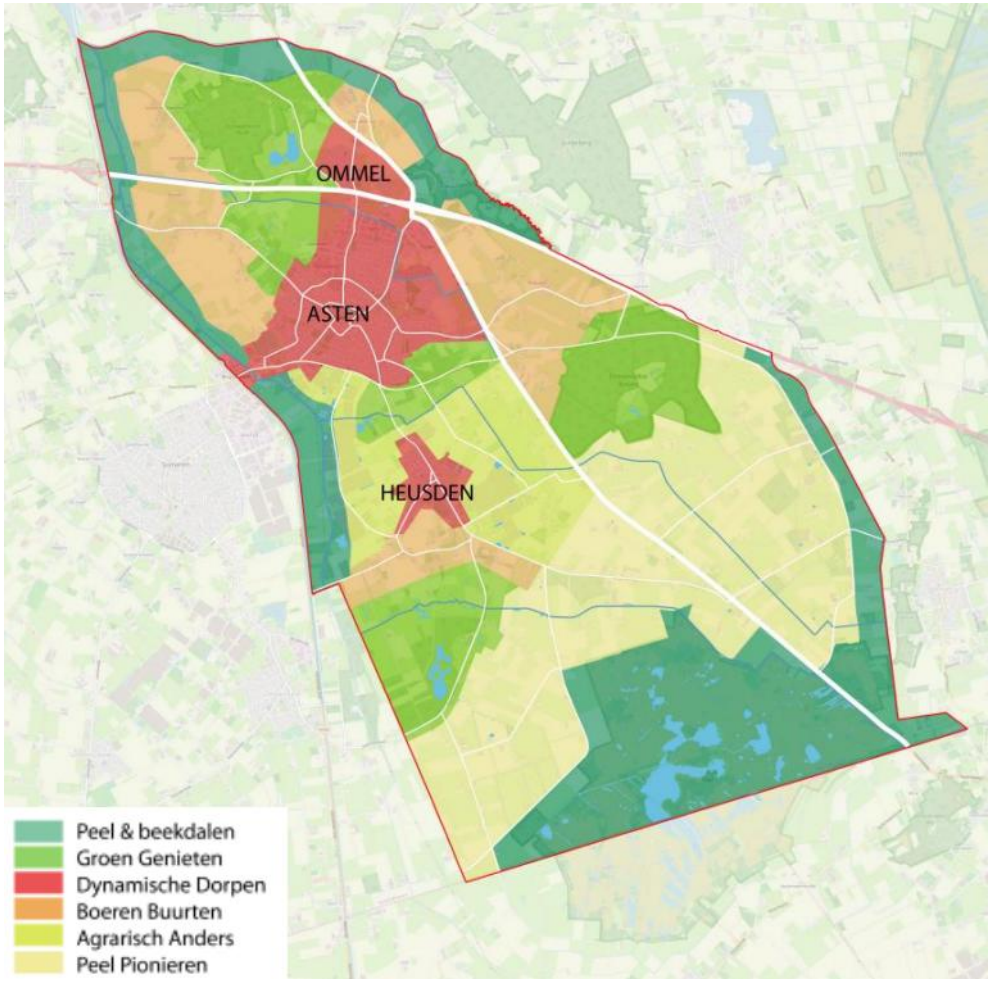
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Asten

Op 5 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Asten de ‘Omgevingsvisie Asten’. Hierin zijn concreet de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Transformatie buitengebied
- Vitale kernen
- Klimaatbestendig en energieneutraal Asten

In de Omgevingsvisie is het grondgebied van de gemeente opgedeeld in verschillende deelgebieden. Onderhavig besluitgebied valt binnen het deelgebied ‘dynamische dorpen’. Voor dit deelgebied is opgenomen dat, bij uitbreiding van de dorpen voor wonen of bedrijvigheid, rekening gehouden dient te worden met de aanwezige landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten en zoveel mogelijk aangesloten moet worden op bestaande structuren. Bovendien is de nadrukkelijke ambitie opgenomen om “voldoende, betaalbare en passende woningen en woonomgevingen voor alle doelgroepen te realiseren”.



Kaart deelgebieden (Bron: Omgevingsvisie gemeente Asten).

Toetsing

Onderhavig besluitgebied is in de Omgevingsvisie opgenomen als onderdeel van het dorp Asten. Binnen het dorp dienen voldoende betaalbare en passende woningen gerealiseerd te worden voor alle doelgroepen. Het woningbouwprogramma uit voorliggend project is erg divers en sluit daarmee aan bij deze doelstelling van de gemeente. Met de nieuwe woonwijk is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande woningen van Asten en is rekening gehouden met de in het gebied aanwezige kwaliteiten. Op die manier is de ontwikkeling van Biesvelden in lijn met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.4.2 Programma Wonen 2024-2030 Bouwen aan vitale dorpen

Het Programma Wonen 2024 – 2030 van de gemeente Asten is bedoeld om richting te geven aan het gemeentelijk woonbeleid de komende jaren. De basis daarvoor heeft de gemeente al gelegd in de Toekomstagenda Asten 2030 en de Omgevingsvisie. Het woonbeleid moet bijdragen aan de doelen die daarin zijn gesteld. Het hoofddoel is dat Asten, Ommel en Heusden aantrekkelijke dorpen zijn om in te wonen, met voldoende woningaanbod voor haar 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. Centrale thema's in dit document zijn:

- Werken aan vitale en toekomstbestendige kernen:
  - Doel: Asten, Ommel en Heusden zijn aantrekkelijke dorpen om in te wonen, met voldoende woningaanbod voor onze eigen inwoners én voor mensen van buitenaf die hier graag komen wonen. Door te werken aan aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod houdt de gemeente haar voorzieningen op peil en wordt de kracht van haar gemeenschap behouden.
- Bouwen met ambitie:
  - Doel: Voldoende woningen bouwen om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van haar lokale inwoners én om nieuwe inwoners naar Asten, Ommel en Heusden te trekken. Daarbij heeft de gemeente oog voor de eigenheid van haar dorpen. Zo wordt gewerkt aan vitale kernen. Er worden tot en met 2026 500 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In de periode erna komen daar nog eens zeker 500 woningen bij.
- Prettig oud worden in haar dorpen:
  - Doel: Mensen kunnen prettig ouder worden in Asten, Ommel en Heusden. Zij kunnen een fijne oudere dag beleven in een passende woning met sociale contacten, in verbinding met de omgeving.
- Eerlijke kansen op de woningmarkt:
  - Doel: Iedereen moet een passend huis kunnen vinden. Jong en oud. De gemeente streeft naar eerlijke kansen op de woningmarkt in Asten, Ommel en Heusden. Voor de vitaliteit van haar dorpen heeft de gemeente extra aandacht voor de woonkansen van jongeren en voor doorstroming.

Toetsing

Met voorliggend project wordt aangesloten op alle vier de doelen. Door het aantal woningen in de kern Asten uit te breiden wordt het inwoneraantal vergroot en daarmee ook het draagvlak voor voorzieningen. Op die manier draagt de ontwikkeling bij aan een vitale en toekomstbestendige kern (1). Daarnaast wordt er met de realisatie van 226 woningen voor een groot deel voorzien in de totale woningbouwambitie van de gemeente tot 2026 (2). In het woningbouwprogramma zijn levensloopbestendige woningen, die bij uitstek geschikt zijn voor senioren. Op die manier biedt het plan ouderen uit de gemeente de kans om ouder te worden in een vertrouwde omgeving (3). Tot slot kent betaalbaarheid een centrale plek in het woningbouwprogramma. Immers is 2/3^{e} van alle woningen betaalbaar en valt 30% in het sociale segment.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig is een project zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (nr. J11). Voor dit project geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, aangezien sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze m.e.r.-beoordeling[2] is uitgevoerd en te vinden in bijlage 2 bij deze motivering. In de notitie is beoordeeld of als gevolg van de woningbouwontwikkeling Asten Biesvelden fase 1 nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

[2] SAB (2025) M.e.r.-beoordeling Asten, woningbouw Biesvelden fase 1.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	Ter plaatse van het besluitgebied zijn een gedeelte van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Onderzoek heeft aangetoond dat het besluitgebied vrijgegeven kan worden. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.
Natuur (gebiedsbescherming)	Uit het uitgevoerde stikstofonderzoek blijkt dat er voor de aanlegfase de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j. Voor de gebruiksfase is een toename van 0,01 mol/ha/jaar op 0,13 ha waargenomen. Door fasering of tijdens de projectfase te opteren voor een vergunning Natura 2000-activiteit (ten behoeve van intern salderen) is het plan uitvoerbaar. Geconcludeerd wordt dat met de gehanteerde parameters milieueffecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten.
Natuur (soortenbescherming)	Op grond van verricht natuuronderzoek volgt dat er mogelijk beschermde soorten in het besluitgebied aanwezig zijn. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling is het noodzakelijk om nader onderzoek naar deze beschermde soorten uit te voeren. Mocht hieruit blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van de betreffende soorten, dan zullen maatregelen moeten worden getroffen om negatieve effecten te voorkomen. Een vergunning voor een fauna en flora activiteit is misschien noodzakelijk. Als deze werkwijze wordt opgevolgd zijn er wat betreft soortenbescherming geen negatieve effecten te verwachten.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking, die ertoe leidt dat zowel binnen als buiten het besluitgebied mogelijk verkeerskundige ingrepen moeten plaatsvinden om de verkeersafwikkeling op een goede manier vorm te geven. Er is een verkeersstudie uitgevoerd en de Koestraat wordt heringericht aan de noordzijde van de ontwikkellocatie. Als gevolg van de ontwikkeling, wordt derhalve de wegenstructuur opgepakt, waardoor er geen nadelig milieueffect aanwezig zullen zijn.
Geluid	Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Hiermee kunnen veranderingen optreden in de geluidssituatie van bestaande woningen. De eventuele toename van geluidhinder wordt beperkt doordat de geluidbelastingen onder de standaardwaarde voor gemeentewegen blijft.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Water	De ontwikkeling zorgt voor een verharding van het besluitgebied. Uit de uitgevoerde quick scan blijkt dat maatregelen nodig zijn voor de waterberging, het grondwaterpeil en de riolering. Ervan uitgaande dat de conclusies worden opgevolgd zijn negatieve milieueffecten op dit aspect uit te sluiten.

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is

dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

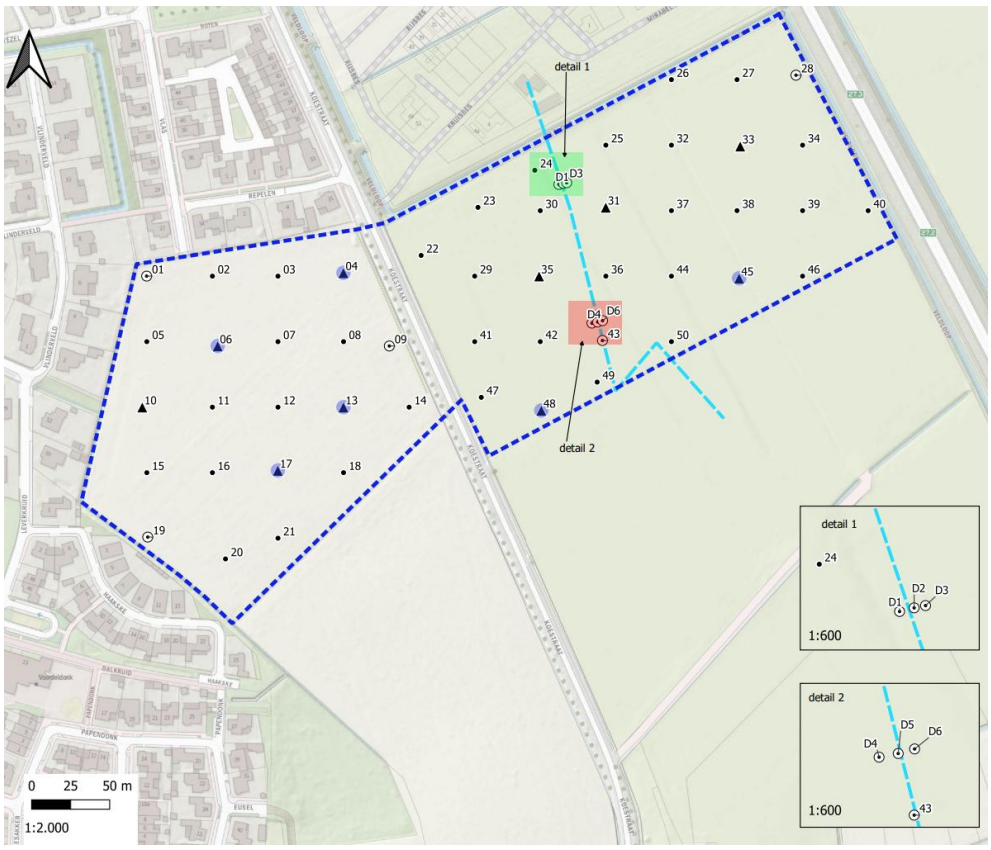
Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. In het tijdelijke omgevingsplan zijn de waarden gelijk aan het door het Bkl vastgestelde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.
Het uitvoeren van asbest in het kader van ruimtelijke procedure niet noodzakelijk maar wel verplicht in het kader van de omgevingsvergunning bouwen.

4.2.2 Toetsing

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling tot woningbouw op de locatie is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 57240 en hydrologisch onderzoek[3] uitgevoerd om te bepalen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (bijlage 3 bij deze motivering). Navolgende afbeelding toont de kaart met de boringen die zijn gezet.

[3] De Klinker (2024) Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 57240 en hydrologisch onderzoek Vooronderzoek NEN 5725 Koestraat Asten. Rapportnummer K2420111, 16 december 2024.



Onderzoekskaart (Bron: De Klinker, 2025).

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bestaat uit matig fijn zand met plaatselijk leemlaagjes;
- op zintuiglijke wijze is alleen ter plaatse van de gedempte sloot sporen baksteen en slib aangetoond;
- in het mengmonster van de leemlaag in de gedempte watergang (MMD1) zijn geen van de onderzochte componenten verhoogd aangetroffen. De bodem voldoet aan de kwaliteitseis landbouw/natuur;
- in het zintuiglijk verdachte monster in de gedempte watergang (MMD2, boring D5, sporen baksteen) is verontreinigd met cadmium. De grond voldoet aan de kwaliteitseis Industrie;
- in de mengmonsters MMBG1, MMBG5 en MMBG6 is cadmium verhoogd aangetroffen. Ondanks de verhoogde concentratie voldoet de bodem aan de kwaliteitseis landbouw/natuur;
- in de overige mengmonsters zijn geen van de onderzochte componenten verhoogd aangetroffen. De bodem voldoet aan de kwaliteitseis landbouw/natuur;
- in het grondwater van peilbuis 04 is een verhoogd gehalte aan barium en koper aangetoond boven de streefwaarde;
- in het grondwater van peilbuis 06, 31, 33 en 35 zijn verhoogde gehaltes aan barium aangetoond boven de streefwaarde;
- in het grondwater van peilbuis 10 en 17 zijn verhoogde gehaltes aan barium en nikkel aangetoond boven de streefwaarde;
- in het grondwater van peilbuis 13 en 48 zijn verhoogde gehaltes aan barium en koper aangetoond boven de streefwaarde;

- in het grondwater van peilbuis 45 zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarde;
- de doorlatendheid van de bodem in de verzadigde zone is goed.

Aan de hand van deze resultaten wordt het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit als geschikt beschouwd voor het voorgenomen gebruik.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.3 Milieubelastende activiteiten

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies, of milieuhinder-veroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat er sprake zal zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De VNG-publicatie Activiteiten en milieuzonering is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. In de VNG-publicatie zijn voor bedrijfstypen richtafstanden opgenomen, die volgens de rechter indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening, c.q. voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Hoewel de richtafstanden uit VNG-publicatie niet bindend zijn, brengt het afwijken van de afstanden uit de VNG-publicatie wel met zich mee dat het bevoegde gezag moet onderbouwen, vaak door nader specialistisch onderzoek, waarom desondanks afdoende rekening is gehouden met de samenhang van de relevante onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen (art. 2.1, tweede lid van de Omgevingswet). Aanvullend milieuonderzoek kan bijvoorbeeld ook uitwijzen dat de richtafstanden geen recht doen aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling.

De in de VNG-publicatie opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Bij andere omgevingstypen kunnen andere richtafstanden gelden. In de VNG-publicatie wordt gesteld dat het toegestaan is om bij drukkere (gemengde) gebieden de richtafstanden met één afstandsstap naar beneden bij te stellen. Een richtafstand van 50 meter is op die manier bijvoorbeeld te verlagen naar 30 meter (alleen wanneer het onderdeel gevaar de richtafstand bepaalt, moet dit nader worden gemotiveerd). Wanneer er voor een bepaalde bedrijvigheid wettelijke afstanden gelden, dan hebben deze voorrang op de richtafstanden.

4.3.2 Toetsing

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend de realisatie van woningen. Wonen betreft geen hinderveroorzakende activiteit. Er is dus geen sprake van hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Binnen het besluitgebied vinden geen hinderveroorzakende activiteiten plaats die van invloed kunnen zijn op het toekomstige woonmilieu. Ook in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen agrarische en/of niet-agrarische bedrijven gevestigd die een relevante hinderzone hebben, als bedoeld in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2024). Het planvoornemen bevindt zich niet binnen de richtafstanden van de omliggende (agrarische) bedrijven. Bij de woningen is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Spuitzonering

In de nabijheid van de locatie zijn agrarische percelen gelegen. De mogelijkheid bestaat dat op de deze percelen gewasbeschermingsmiddelen zullen worden toegepast. Uit jurisprudentie blijkt dat de richtafstand hiervoor 50 meter bedraagt en hier alleen op gefundeerde motivatie van afgeweken kan worden. Een van die motivatierichtingen is het onderbouwen dat de gronden niet of nauwelijks gebruikt worden voor agrarische gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In navolgende afbeelding zijn de gronden weergegeven waarop het betrekking heeft.



Uitsnede google.maps.nl (bewerking SAB)

De relevante kavels zijn: 1732, 2656, 2049 en 325.

In navolgende tabel is een overzicht opgenomen waarin staat welke gewassen sinds 2009 op deze kavels werden geteeld, of ingezet werden als grasland.

Overzicht gewassen (arcgis gewaspercelen historie)

			Perceel		
jaar	**1732**	**2656**	**2656 deels**	**2049**	**325**
2009	maïs	weide	vruchtbomen	overig	weide
2010	maïs	weide	vruchtbomen	overig	weide
2011	maïs	weide	vruchtbomen	overig	weide
2012	maïs, biet	weide	vruchtbomen	overig	weide
2013	maïs	weide	vruchtbomen	overig	maïs
2014	maïs	weide	vruchtbomen	overig	maïs
2015	maïs	weide	weide	overig	maïs
2016	maïs	weide	weide	overig	overig
2017	maïs, biet	weide	maïs	overig	overig
2018	maïs	weide	weide	overig	overig
2019	maïs	weide	weide	overig	overig
2020	maïs	weide	weide	overig	overig
2021	maïs, biet	weide	weide	overig	overig
2022	overig	weide	weide	overig	overig

De informatie over de percelen 2049 en 325, ten oosten van de provinciale weg N279, ontbreekt veelal. Na raadpleging van de website cyclomedia blijkt het gebruik over het algemeen maïs. De afstand tussen deze beide percelen (2049 en 325) en de bouwvlakken van onderhavig plan bedraagt ongeveer 50 meter.

Voor perceel 2656 geldt dat de gronden de laatste jaren gebruikt zijn als weiland en/of grasland. Hiervoor geldt dat er geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Voor perceel 1732 geldt dat dit voornamelijk voor maïs gebruikt wordt. Hier geldt dat er wel gewasbeschermingsmiddelen voor worden gebruikt. Aanbevolen wordt om een afstand van 50 meter op dit perceel (1732) aan te houden, zodat de beoogde woningen geen effect hebben van gewasbeschermingsmiddelen. Om mogelijk gebruik op perceel 2656 te voorkomen wordt dit ook voor deze kavel aangeraden. De gronden ten zuiden van onderhavig plangebied worden in de toekomst echter ook ontwikkeld als woningbouwlocatie. De uitbreiding van Asten zal namelijk voortzetten in zuidelijke richting.

Het volgende wordt geconcludeerd dat:

- Voor kavels 2049 en 325 is de afstand tot de bouwvlakken voldoende (meer dan 50 meter);
- Ter plaatse van kavel 2656 is de laatste jaren geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen;
- Voor kavel 1732 geldt dat hierop maïs geteeld wordt en dus gebruik wordt gemaakt gewasbeschermingsmiddelen;
- Aanbevolen wordt om voor de percelen 1732 én 2656 een afstandsbeperking op te nemen voor gewasbeschermingsmiddelen tot 50 meter van de beoogde bouwvlakken. Dit zal geen probleem zijn, aangezien deze gronden in de nabije toekomst worden ontwikkeld als woningbouwlocatie.

4.3.3 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn regels vastgelegd die de toegestane geluidsbelasting begrenzen.

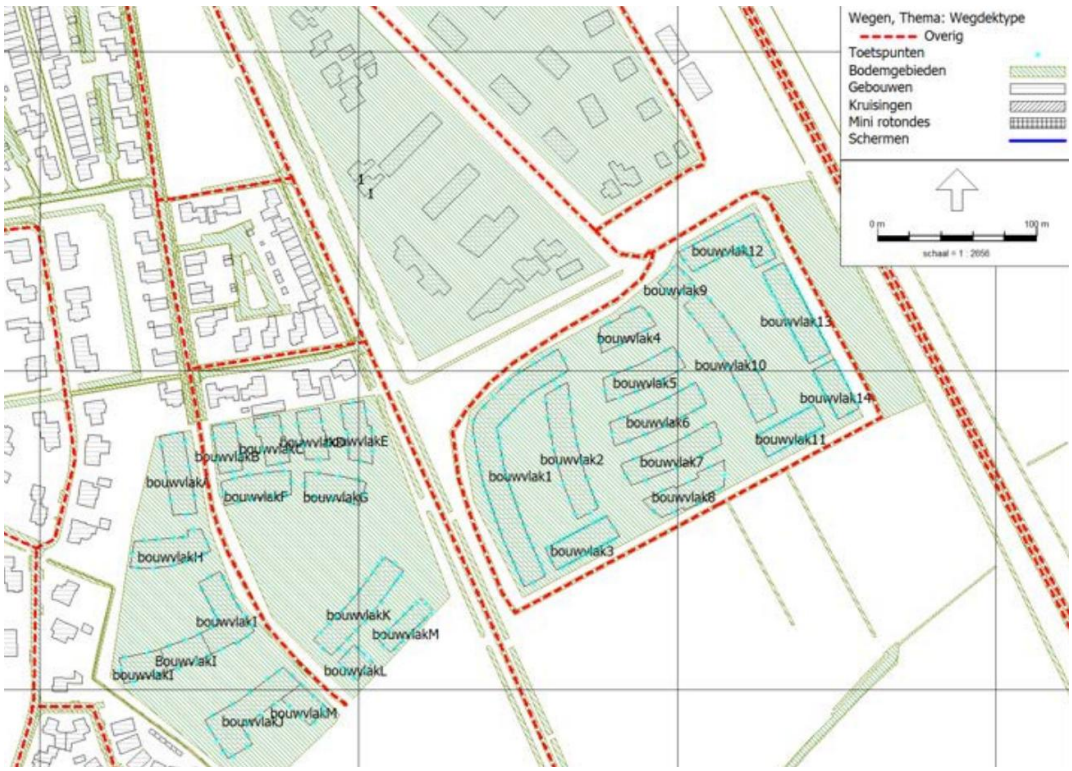
4.4.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek geluid wegverkeer opgesteld[4] (bijlage 4 bij deze motivering). De bevindingen worden in deze paragraaf uiteengezet.

Provinciale weg N279 en rijksweg (autosnelweg) A67

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de rijkswegen en provinciale wegen er overschrijdingen plaatsvindt van de standaardwaarde. Ten oosten van de Koestraat is een overschrijding op minstens een bouwvlakzijde per bouwvlak waargenomen. Voor de bouwvlakken ten westen van de Koestraat zijn de overschrijdingen sporadischer en indien aanwezig vooral op de hoogste waarneemhoogte. Langs de provinciale weg zijn tevens overschrijding van de grenswaarde waargenomen. Deze constatering geldt voor drie bouwvlakken. Twee bouwvlakken beschikken over een bouwvlakzijde onder de standaardwaarde. Voor één bouwvlak (14), wordt niet voldaan aan de standaardwaarde aan de achterzijde voor de tweede verdieping. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 65 dB L_{den}, op de oostelijke bouwvlakzijden voor bouwvlakken 13 en 14 op 8 en/of 11 meter hoogte. Er wordt niet voldaan aan het Bkl. Onderzoek naar maatregelen is benodigd. De grenswaarde wordt overschreden vanwege de provinciale weg. Deze is maatgevender ten opzichte van de snelweg.

[4] SAB (2025) Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer Asten, Biesvelden fase 1, 1 augustus 2025.



Gemeentewegen

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de gemeentewegen geen overschrijding plaatsvindt van de standaardwaarde van 53 dB. Maatregelenafweging is niet benodigd.

Maatregelenafweging

Er zullen maatregelen moeten worden getroffen om de geluidbelasting aan de oostzijde van bouwvlakken 12,13 en 14 zo veel mogelijk onder de grenswaarde te laten zakken. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht. Waarden kunnen niet op alle verdiepingen onder de grenswaarde verlaagd worden. De laagste verdiepingen kunnen wel de standaardwaarde naderen. Indien de beschreven maatregelen niet wenselijk of financieel haalbaar is, dienen vliesgevels te worden overwogen aan de oostzijde van bouwvlak 12,13 en 14. Afhankelijk van de ligging van het trappenhuis en de appartementen voor bouwvlak 12 is de redenering ook van toepassing aan de noordzijde. Bij voorkeur zijn dan de eventuele buitenruimten aan de minder geluidbelaste gevel gesitueerd. Nader overleg over het al dan niet toepassen van een maatregelen dient plaats te vinden tussen de verschillende partijen om alsnog de ontwikkeling tot stand te kunnen brengen.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Voor onderhavig plan is een hoogste gecumuleerde geluidbelasting waarneembaar van 65 dB L_{den}, welke volgens het gemeentelijk beleid een tamelijk slecht geluidklimaat aanwijst. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt gehaald voor de nieuwe woningen. Doordat de

grenswaarde vanwege de provinciale weg op sommige punten wordt overschreden, is hoe dan ook het toepassen van maatregelen benodigd indien geluidgevoelige gebouwen zijn geprojecteerd.

Hoogste gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting per bouwvlak door omliggende wegen

Bouwvlak	Kenmerk toetspunt	Hoogte	Hoogste gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelastingen in dB L_{den}
A	AN	7	50
B	BW1	7	50
C	CO1	2	41
D	DW1	2	42
E	EO1	7	51
F	FN4	11	51
G	GN3	11	52
H	HO	2	49
I	IO6	11	52
J	JO4	5	51
K	KNO	11	52
L	LN3	11	51
M	11Z9	11	51
1	1W2	11	53
2	2O8	11	53
3	3O	11	53
4	4N2	11	54
5	5O	11	52
6	6O	11	51
7	7Z4	11	52
8	8O	11	55
9	9N	11	54
10	10O7	11	53
11	11Z9	11	59
12	12O4	11	64
13	13O6,13O8, 13O9	11	65
14	14O1	11	65

Hogere waarden om op te nemen in het Omgevingsplan

Op basis van artikelen 5.78u en 5.78ad van het Bkl dienen waarden te worden vastgelegd in het omgevingsplan indien een overschrijding van de standaardwaarde vanuit één geluidbronsoort gepaard gaat met het op voorhand niet voldaan aan de minimumeis voor de geluidwering van de gevels (20 dB – artikel 4.102 Besluit bouwwerken leefomgeving). Bij voorliggend project geldt deze bovenstaande constatering voor de volgende bouwvlakken.

Bouwvlak	Bouwvlakzijde	Hoogste waarde in dB L_{den}
4	noordzijde	54
8	oostzijde	55
	zuidzijde	55
9	noordzijde	54
11	zuidzijde	59
	oostzijde	57
12	oostzijde	64
	noordzijde	61
	zuidzijde (gevel tegenover bouwvlak 13)	59
13	oostzijde	65
	noordzijde	60
	zuidzijde	60
14	oostzijde	65
	noordzijde	61
	zuidzijde	60

Hogere waarden om op te nemen in het Omgevingsplan (Bron: SAB).

4.4.3 Conclusie

Voor de provinciale weg moeten hogere waarden worden opgenomen in het omgevingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de Rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een Rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

4.5.2 Toetsing

In het project worden onder andere nieuwe woningen gerealiseerd. Het project wordt gasloos ontwikkeld. De enige mogelijke bron van verslechtering van de luchtkwaliteit zal de verkeersgeneratie zijn. In vergelijking met de bestaande situatie zal de verkeersgeneratie toenemen. Om inzichtelijk te maken in hoeverre voorliggend project effect heeft op de luchtkwaliteit, is een quick scan luchtkwaliteit[5]

[5] SAB (2025) Quick scan luchtkwaliteit Asten-Oost Biesvelden.

uitgevoerd (zie bijlage 5 bij deze motivering). De bevindingen uit deze quick scan worden navolgend uiteengezet.

De NIBM-tool is gebruikt ter toetsing of het plan in een niet-in-betekende-mate bijdraagt aan de concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Navolgende tabel geeft de uitkomst weer van de NIBM toets. Het aandeel vrachtverkeer wordt geschat op 0,01 middelzwaar en 0,01 zwaar vrachtverkeer per woning per etmaal conform CROW-publicatie 744. Dit komt (naar boven afgerond) neer op 2 middelzware en 2 zware vrachtverkeerbewegingen per etmaal. Dit bedraagt naar boven afgerond circa 0,3%

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (werkdaggemiddelde)	1322
	Aandeel vrachtverkeer	0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,41**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,11**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Overzicht toetsing NIBM-tool

Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage voldoet aan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Raadpleging van de CIMLK toont aan dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ver onder de omgevingswaarden liggen in de drie zichtjaren (2023, 2025 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2023 rondom het besluitgebied afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging, ook als gevolg van de ontwikkeling, is hierdoor beperkt en zal niet leiden tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.6 Omgevingsveiligheid

4.6.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt

onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

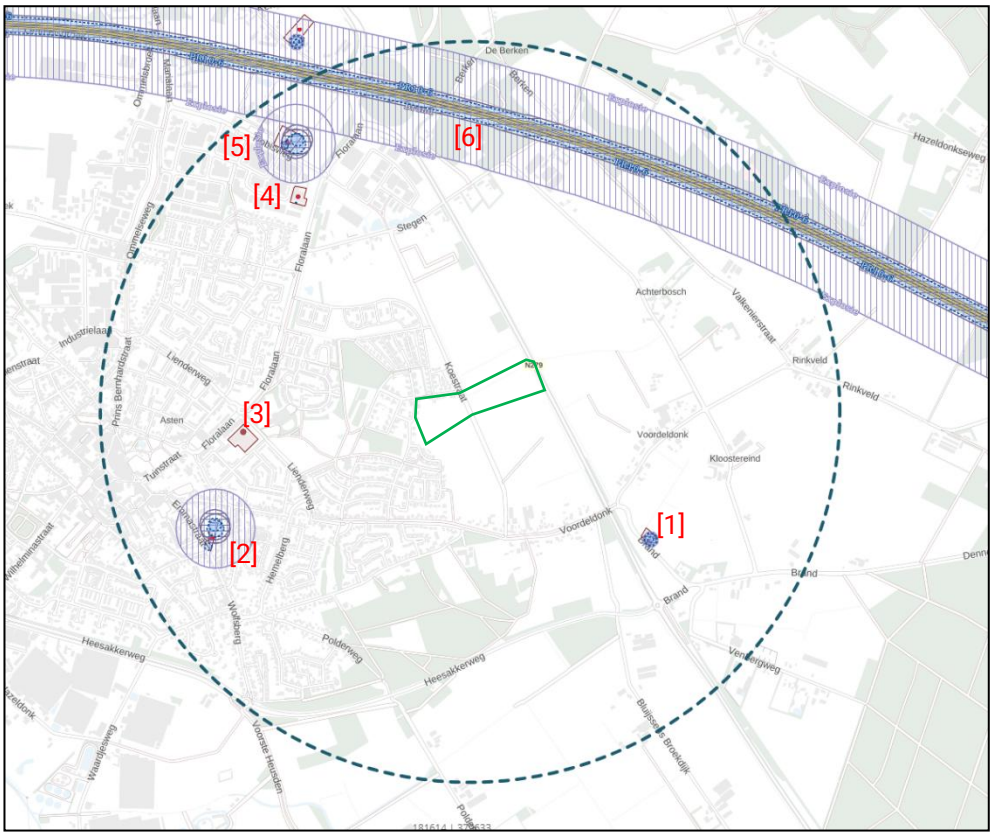
Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico’s van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.6.2 Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quick scan omgevingsveiligheid[6] opgesteld (zie bijlage 6 bij deze motivering). De bevingen uit dit advies worden navolgend beschreven.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van de ontwikkellocatie is globaal groen aangeduid, de 1,5 kilometer grens is in donkerblauw aangeduid. De afstand is gemeten vanuit het centrum van de ontwikkellocatie.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding ontwikkellocatie (blauwe cirkel) bron: Atlas Leefomgeving

[1] Risicovolle activiteit, L.Verberne;

[2] Risicovolle activiteit, Tankstation Easyfill;

[3] Risicovolle activiteit, Zwembad De Schop;

[4] Risicovolle activiteit, Peka Kroef B.V.;

[5] Risicovolle activiteit, Tankstation Nobis Asten B.V.;

[6] Transport over de weg, wegvak B112 snelweg A67 Afrit 35 (Sommeren) – Afrit 38 (Helden).

De analyse laat zien dat ontwikkellocatie kennelijk buiten het aandachtsgebied ligt van alle omliggende risicovolle inrichtingen. Nadere beschouwing ten aanzien van deze risicocategorie is derhalve niet benodigd. Ook zijn er geen buisleidingen,

[6] SAB (2024) Quick scan omgevingsveiligheid Woningbouw Biesvelden fase 1, 10 juli 2024.

vaarroutes, spoorwegen, luchthavens of windturbines in de omgeving van de ontwikkellocatie gelegen.

Volgens de risicokaart vindt er binnen een straal van 1,5 kilometer rondom de ontwikkellocatie wél transport van gevaarlijke stoffen over een weg plaats. Het gaat om wegvak B112 van autosnelweg A67 Afrit 35 (Sommeren) – Afrit 38 (Helden). Wegvak B112 bevindt zich op circa 900 meter van de ontwikkellocatie. Geconcludeerd wordt de ontwikkellocatie ruim buiten de brand- en explosieaandachtsgebieden van de snelweg valt, maar ze is wel in het gifwolkaandachtsgebied gesitueerd. Nadere beschouwing is benodigd. Derhalve is een voorschriftengebied uitgewerkt en een afweging van de inrichting van de fysieke leefomgeving en het groepsrisico opgesteld ten aanzien van zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid. Indien hier voldoende rekening mee wordt gehouden bij de verdere uitwerking van het plan, dan bestaat er vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.

Advies Veiligheidsregio

Op 14 juli 2025 heeft de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost haar advies uitgebracht ten aanzien van de woningbouwontwikkeling Biesvelden fase 1. Dit advies bestaat uit de volgende vier punten:

1. Situeer de vluchtwegen van de risicobron (A67) af. Door de vluchtwegen van de risicobron af te richten hebben personen de mogelijkheid om uit het gifwolkaandachtsgebied te vluchten, om zodoende zichzelf in veiligheid te brengen.
2. Indien vluchten niet mogelijk is, dan is schuilen een goed handelingsperspectief. Zorg er dan wel voor dat de woningen voorzien worden van afschakelbare ventilatie. Door de ventilatie zo snel mogelijk af te schakelen kan voorkomen worden dat de giftige wolk de woningen inkomt.
3. Zorg voor een goede risicocommunicatie aan de bewoners zodat zij weten hoe te handelen in het geval van een calamiteit op de autosnelweg A67. Meer informatie hierover is te vinden op www.vrbzo.nl in de ‘Handreiking risicocommunicatie gevaarlijke stoffen’.
4. Het was ten tijde van het uitbrengen van advies moeilijk om iets te vinden vanuit Planvorming (bluswater en bereikbaarheid). Er was destijds namelijk geen stedenbouwkundig plan waarop getoetst kon worden. Inmiddels is het stedenbouwkundig plan voorgelegd. De voorgenomen ontwikkeling dient voor wat betreft bluswater en bereikbaarheid in ieder geval te moeten voldoen aan de Adviesleidraad Bluswater en Bereikbaarheid 2022.

4.6.3 Conclusie

Mits aandacht wordt besteed aan de in de quick scan genoemde maatregelen en adviezen is het mogelijk om een veilige fysieke leefomgeving te realiseren en vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.7 Geur

4.7.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

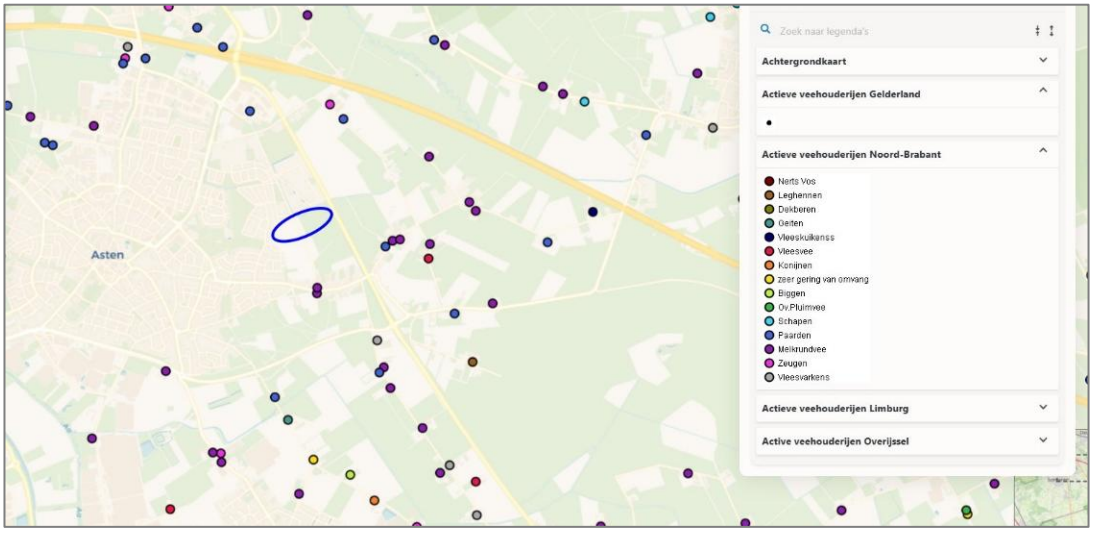
- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

4.7.2 Toetsing

In de nabijheid van de locatie zijn agrarische bedrijven gesitueerd. In navolgende afbeelding zijn de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven weergegeven.



Uitsnede I-go viewer, https://krd.igoview.nl/ (bewerking SAB), blauwe cirkel globale locatie

Geurhinder en vaste afstanden veehouderijen

Op circa 400 meter afstand zijn vijf intensieve veehouderijen gelegen (allen aan de Voordeldonk gelegen), met vaste afstanden en in de meeste gevallen geen

vastgestelde geuremissie. Voor twee veehouderijen zijn er wel vastgestelde geuremissies, maar deze zijn dusdanig gering dat er geen overlap zal zijn met plangebied. De vaste afstand bedraagt 100 meter vanaf het bouwblok van de veehouderij. In geen geval zal er dus een overlap zijn met de vaste afstanden van de veehouderijen en het plangebied, of met eventuele geurcontouren en het plangebied. In de navolgende afbeelding is de achtergrondbelasting (ten gevolge van alle veehouderijen) weergegeven.



Achtergrondbelasting omliggende veehouderijen, plan locatie blauw kader (bron: atlas ODZOB, achtergrondbelasting geur, bewerking SAB). De locatie is in een concentratiegebied gelegen.

Uit de afbeelding blijkt dat het leefklimaat ten gevolge van geur zeer goed is. Het aspect geurhinder is geen belemmering.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.8 Trillingen

4.8.1 Algemeen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

4.8.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen trillingen. Daarnaast is het besluitgebied niet gelegen in de nabijheid van een spoor of andere trillingshinderveroorzakende activiteiten. Nader onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

4.8.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

4.9 Gezondheid

4.9.1 Algemeen

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

In de bruidsschat worden regels gesteld voor bouw en gebruik die het beschermen van de gezondheid tot doel hebben. Het betreft hier de verplichting tot aansluiting op het drinkwaterleidingnet (paragraaf 22.2.3 artikel 22.11) , de aansluiting op het riool (paragraaf 22.2.3 artikel 22.12), het aantal inwoners per vierkante meter (paragraaf 22.2.4. artikel 22.16), de constructieve staat van gebouwen (paragraaf 22.2.4. artikel 22.18), de gevaren voor de gezondheid op open erven (paragraaf 22.2.5. artikel 22.20), de omgang met milieubelastende activiteiten (paragraaf 22.3.1. artikel 22.42) en de omgang met de milieukundige staat van de bodem gebouwen (paragraaf 22.3.7.2. artikel 22.129). Dit zijn regels voor gezondheidsbescherming.

Het aspect gezondheid wordt in deze paragraaf getoetst aan het gemeentelijk gezondheidsbeleid en aan de bruidsschat. De gemeente Asten heeft geen specifiek opgesteld gezondheidsbeleid. Er wordt aandacht besteed aan dit aspect in de ‘Omgevingsvisie gemeente Asten’. Eén van de hoofdthema’s hierin is ‘duurzaamheid en vitaal leven’, waarbinnen het aspect gezondheid een centrale rol inneemt. De gemeente stelt dat een vitaal leven een gezond leven is. Hoe iemand woont, of er speelplekken en groen in de omgeving zijn, welke voorzieningen toegankelijk zijn, of de lucht schoon is, is van invloed op iemands fysieke en mentale gezondheid. Het is niet alleen van belang om negatieve omgevingsfactoren (zoals geluidsoverlast) te verminderen, maar ook om te komen tot een leefomgeving die inwoners uitnodigt om het leven op een gezonde manier te leven. Een groene, gezonde en duurzame woon- en leefomgeving, die het mogelijk maakt om veilig te wonen, elkaar te ontmoeten, te spelen, te bewegen, te recreëren.

4.9.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur en geluid is beoordeeld of er in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Bodem: De bodemkwaliteit in het gebied volstaat voor het beoogde gebruik (wonen);
- Geluidhinder: Er dienen hogere waarden opgenomen te worden in het Omgevingsplan en er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.

- Luchtkwaliteit: In het projectgebied wordt voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- Geur: In het projectgebied is geen geurhinder te verwachten.

In het stedenbouwkundig plan is bovendien beschreven dat ‘spelen in het groen’ een belangrijk thema is. Naast de veilig ingerichte speelplekken voor de allerkleinsten, waar ouders en kinderen elkaar ontmoeten, vindt de gemeente spelen in een natuurlijke omgeving voor de iets oudere kinderen zeer belangrijk. Op verschillende locaties in het besluitgebied zijn buurspeelplekken en speelplekken voor kleine kinderen voorzien (zie navolgende afbeelding). Het belang van speelvoorzieningen voor kinderen in het kader van gezondheid is algemeen bekend.



Kaart met groen- en speelstructuur (Bron: SAB).

Dit zorgt ervoor dat de toekomstige inwoners kunnen verblijven in een groene omgeving en dat kinderen onbezorgd dicht bij huis buiten kunnen spelen. Daarnaast zijn er in de directe omgeving voldoende voorzieningen om bewegen te stimuleren, zoals fiets- en wandelpaden.

4.9.3 Conclusie

Er is in het project rekening gehouden met het aspect gezondheid. Wel dienen de aspecten geluidshinder door wegverkeerslawaai en stikstof nader onderzocht te worden.

4.10 Geitenhouderijen

4.10.1 Algemeen

De provincie Noord-Brabant heeft een tijdelijk moratorium (opschorting) ingesteld voor ontwikkelingen van geitenhouderijen in Noord-Brabant. Uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-III) blijkt dat er een verhoogde kans op longontsteking is voor mensen die in een straal van 2 kilometer rondom een geitenhouderij wonen. Dit bleek ook uit eerder onderzoek naar het verband tussen veehouderij en de gezondheid van omwonenden (VGO) en is nu bevestigd. Naar aanleiding van het nieuwe rapport komt er een advies vanuit de Gezondheidsraad.

In afwachting van het advies vanuit de Gezondheidsraad heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Deze opschorting is mede ingesteld om te voorkomen dat boeren nu een stal in bedrijf nemen waarvoor zij in de nabije toekomst kostbare maatregelen moeten nemen om risico's te beperken. Het moratorium is tijdelijk. De uitkomsten van het advies kunnen enige tijd op zich laten wachten. Als de uitkomsten bekend zijn, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

Het is wel toegestaan om bij een gelijkblijvend oppervlak aan stalruimte voor geiten een geitenstal te plaatsen, bijvoorbeeld ten behoeve van de verbetering van de volksgezondheid. De provincie streeft naar een duurzame en innovatieve veehouderij. Het geitenmoratorium maakt onderdeel uit van het pakket aan maatregelen om te komen tot die sterke en maatschappelijk gewaardeerde veehouderij.

4.10.2 Toetsing

Op circa 1.300 meter afstand ligt een geitenhouderij (zie afbeelding in paragraaf 4.7). In de provincie Noord-Brabant geldt een moratorium op de uitbreiding van geitenstallen. In afwachting van het advies vanuit de Gezondheidsraad heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Deze opschorting is mede ingesteld om te voorkomen dat boeren nu een stal in bedrijf nemen waarvoor zij in de nabije toekomst kostbare maatregelen moeten nemen om risico's te beperken. Het moratorium is tijdelijk. De uitkomsten van het advies kan enige tijd op zich wachten. Als de uitkomsten bekend zijn, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

De Gezondheidsraad heeft het tweede deeladvies over gezondheidsrisico's rond veehouderijen gepubliceerd: Gezondheidsrisico's rond veehouderijen 2025: deel II. Uit het advies dat vervolgens door de GGD'en zijn opgesteld blijkt:

De GGD'en adviseren om tenminste 1 kilometer afstand te houden tussen nieuwe gevoelige bestemmingen en geitenhouderijen. Afstand houden is nodig tot er bewezen effectieve maatregelen zijn om het risico op longontsteking voor omwonenden afdoende terug te dringen en deze daadwerkelijk worden toegepast.

De geitenhouderij ligt op meer 1.000 meter afstand, de realisatie van de woningen. Biesvelden fase 1 komt hierdoor niet in geding.

4.10.3 Conclusie

Het aspect geitenhouderijen vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

4.11 Water

4.11.1 Algemeen

Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO_2arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- een veilige en klimaatbestendige delta;
- een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de Rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van

Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Provinciaal Waterprogramma Noord-Brabant 2022-2027
Het Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Noord-Brabant is op 3 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord- Brabant. Het Waterplan is onderverdeeld in vijf deelprogramma's:

- Voldoende water: de provincie creëert beleidsinstrumenten en uitgangspunten voor een goed peilbeheer. Het tegengaan van de verzilting en voldoende water voor natuur vormen andere speerpunten.
- Schoon water: Zowel het afvalwater als het grond- en oppervlaktewater moeten zonder schadelijke stoffen (her)gebruikt kunnen worden. De provincie wil in het bijzonder aandacht besteden aan natuurgebieden en grondwaterbeschermingszones.
- Veilig water: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Vitale bodem: De sponswerking van de bodem is de laatste jaren afgenomen door verdichting. De provincie wil meer natuurinclusievere ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren
- Klimaatadaptatie: de provincie zet zich scherp in op een klimaatbestendige en waterrobuuste provincie. Deze constatering vertaald zich in het aanpassen van ons handelen op deze verandering, bijvoorbeeld het beperken van de hittestress en de aanpassing van ruimtelijke ontwikkelingen aan hevige buien.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van het waterschap.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. *Waterveiligheid:* Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. *Klimaatbestendig en gezond 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. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. *Schoon Water:* In het programma 'Schoon Water' 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.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

4.11.2 Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een weging van het waterbelang opgesteld[7] (bijlage 7 bij voorliggende motivering). De bevindingen uit het rapport worden navolgend beschreven.

Wateropgave

De verharding in het besluitgebied neemt toe. Daarom dient watercompensatie gerealiseerd te worden. Vanuit het waterschap Aa en Maas geldt dat over de toename

[7] Bureau BOOT (2025) Weging van het waterbelang Koestraat te Asten. Projectnummer: P24-0346(-010), 28 november 2025.

van verhard oppervlak 60 mm berging gerealiseerd dient te worden. Ook vanuit de gemeente Asten dient over te realiseren verhard oppervlak binnen het plangebied 60 mm berging gerealiseerd te worden. Op basis hiervan is de volgende berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het plangebied:

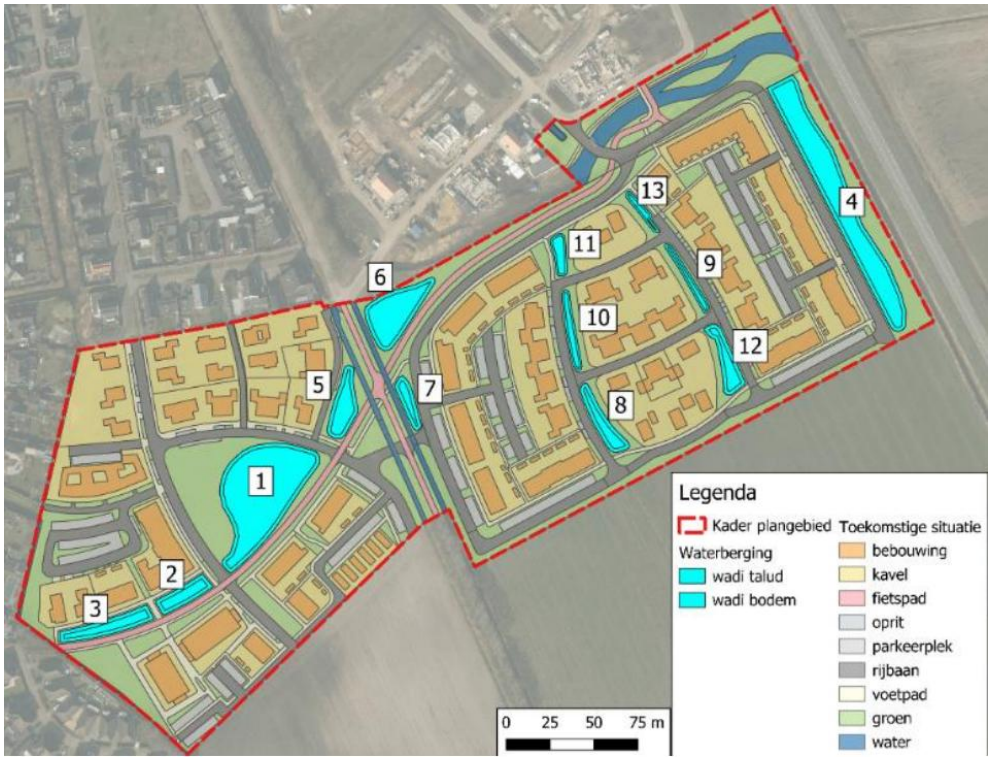
– 57.163 m² * 60 mm = 3.430 m³

Er dient dus 3.430 m³ berging binnen het plangebied gerealiseerd te worden.

Watercompensatie

De greppels in het oosten van het plangebied hebben geen leggerstatus, maar dienen wel gecompenseerd te worden bij demping. Aan de noordoostzijde van het plangebied worden, in overleg met het waterschap, natuurvriendelijke oevers ter hoogte van de primaire watergang (Beekerloop). Hierbij wordt de reguliere inundatie van de Beekerloop gecompenseerd in meer ruimte voor de Beekerloop. De mate van inundatie dient in een later stadium nader technisch uitgewerkt te worden.

Om aan de bergingsopgave van 3.430 m³ te voldoen zijn waterbergende voorzieningen uitgewerkt. In dit plan worden wadi's voorgesteld om aan de bergingsopgave te voldoen. Het plangebied wordt vereenvoudigd in twee delen, een deel ten westen van de Koestraat en een deel ten oosten van de Koestraat. De grens loopt bij de watergangen ter hoogte van de Koestraat. Het verhard oppervlak van de Koestraat tussen de twee watergangen dient gecompenseerd te worden door het maaiveld naast de Koestraat komvormig af te werken. Op navolgende afbeelding worden de voorzieningen toegelicht.



Overzicht locaties waterbergende voorzieningen (Bron: Bureau BOOT).

Wadi's

Wadi's zijn verlagingen van het maaiveld waar water in geborgen kan worden en waar het na de neerslagsituatie vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem. Een wadi kan gecombineerd worden met bijvoorbeeld een natuurfunctie of met een speelplaats. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn reeds locaties aangewezen waar wadi's gerealiseerd kunnen worden. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de wadi's een diepte hebben van 0,7 m en er wordt gerekend met een peilopzet van 0,6 m. De wadi's hebben een talud van 2,1 m breed (1:3). Wadi's 9, 10, 11 en 13 zijn 0,4 m diep met een peilopzet van 0,3 m. Deze hebben een doorstromende functie. Rondom de insteek van de wadi's is een buffer aangehouden van minimaal 1,0 m ten opzichte van overige voorzieningen. In dit plan zijn 13 wadi's voorgesteld die reeds ingetekend zijn op de plantekening. De berging van de wadi's per deelgebied betreft:

- West (nr. 1, 2, 3, 5): 1.765 m³
- Oost (nr. 4, 6 t/m 13): 2.053 m³
- **Totaal: 1.765 m³ + 2.053 m³ = 3.818 m³**

Met de waterbergende voorzieningen wordt voldaan aan de bergingsopgave vanuit de gemeente en het waterschap. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de totale waterberging per deelgebied.

Omschrijving	Hoeveelheid west	Hoeveelheid oost
Berging wadi's (west nr. 1,2,3,5) (oost nr. 4,6 t/m 13)	1.765 m³	2.053 m³
Totale berging	**1.765 m³**	**2.053 m³**
Bergingseis	**1.671 m³**	**1.965 m³**
Bergingsoverschot	**94 m³**	**88 m³**

Overzicht totale waterberging (bron: Bureau BOOT).

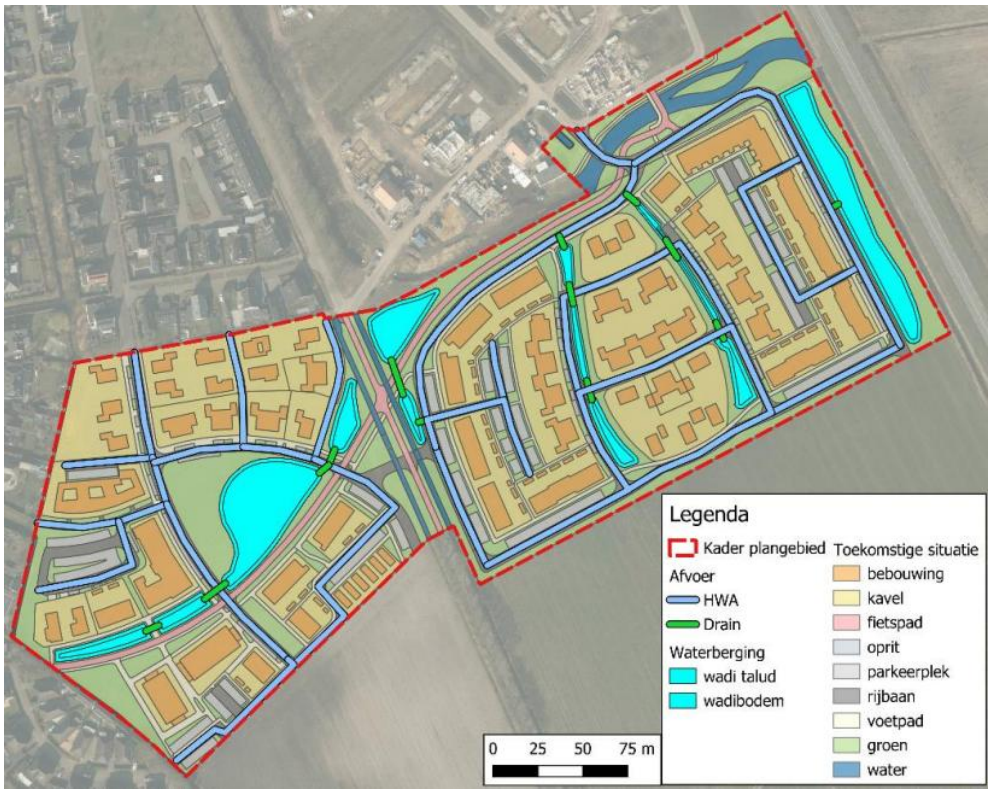
Wijze van afwatering

Afwatering groenparkeerplekken en rijbaan

Het hemelwater wat valt op de parkeerplekken en de rijbaan dient opgevangen te worden door kolken en af te wateren via het HWA in de wadi's.

Afwatering bebouwing

Het hemelwater wat valt op het resterende verhard oppervlak (bebouwing en kavels) dient opgevangen te worden en afgevoerd te worden naar het HWA. Het HWA staat in verbinding met alle wadi's. Deze waterbergende voorzieningen worden bij een bui gevuld vanuit het HWA. In geval van extreme neerslagsituaties, wanneer alle waterbergende voorzieningen maximaal gevuld zijn, dient het hemelwater over te storten op het oppervlaktewater. Dit kan door een slokop of plaatselijke verlaging in de insteek van wadi 5 en 6 te realiseren (zie navolgende afbeelding). Hiermee kan het hemelwater oppervlakkig afstromen richting de watergang naast de Koestraat, mits deze watergangen voldoende afvoercapaciteit hebben. Als dit niet het geval is, dient aangesloten te worden op de A-watergang ten noorden van wadi 6. De afwatering van het westelijk deel dient dan middels een slokop afgevoerd te worden naar het oostelijk deel en daar af te wateren in de A-watergang.



Overzicht afwatering plangebied (bron: Bureau BOOT).

Leeglooptijd

Op basis van de infiltratiecapaciteit varieert de leeglooptijd van de wadi's van 14 tot 24 uur. De wadi's zullen door de drain vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater via het HWA. De drain dient ingesteld te worden op het niveau van de GHG. Hiermee wordt gezorgd dat in droge periodes het water vanuit de wadi het grondwater kan aanvullen. In natte periodes zal de drainage het water afvoeren naar het oppervlaktewater. Met een instelniveau op de GHG wordt voorkomen dat permanent ontwatert wordt en daarmee de grondwaterstand verlaagd wordt. De drainage naar het oppervlaktewater kan begrensd worden door een knijpconstructie.

Daarnaast zal het hemelwater vanwege de matige infiltratiecapaciteit (beekdal) vertraagd afvoeren (max 2 l/s/ha), waardoor de waterberging binnen vijf dagen weer beschikbaar is.

Extreme neerslagsituaties

Bij een neerslagsituatie van 70 mm in 1 uur komt circa (57.163 m² * 70 mm=) 4.001 m³ hemelwater tot afstroming vanaf het verhard oppervlak. Deze hoeveelheid kan in de wadi's worden geborgen bij maximale vulling (4.619 m³) van de wadi's.

Er mag geen waterschade optreden bij een bui van 160mm in 2uur. Hierbij mag ook geen extra waterschade zijn in de omgeving. Bij een neerslagsituatie van 160 mm in 2 uur komt circa (92.648 m² * 160 mm=) 14.824 m³ hemelwater tot afstroming vanaf alle oppervlakken. Daarbij kan 4.619 m³ geborgen worden in de maximale

vulling van de wadi's. Daarnaast kan, als het groenoppervlak 0,1 m lager wordt aangelegd circa (27.294 m² * 0,1 m =) 2.729 m³ geborgen worden in het verlaagde groen. Het resterende deel van de neerslag wordt over het openbare groen en bestrating verdeeld. Daarbij wordt (7.475 m³ / 52.919 m² =) 0,14 m water op groen en op de straat verwacht. Mits het vloerpeil van de woningen 0,3 m boven de rijbaan wordt aangelegd, wordt wateroverlast tot een minimum beperkt.

Kweltoename

In de boringen zijn leemlagen aangetroffen, de leemlagen kunnen de infiltratiecapaciteit van de wadi belemmeren. Deze dienen te worden doorbroken als deze onder een wadi aanwezig zijn.

Beheer en onderhoud

Aangenomen wordt dat de bestaande watergangen langs de Koestraat en 't Haakse behouden blijven voor hun huidige functie. Voor beheer en onderhoud is voldoende ruimte beschikbaar. De wadi's dienen periodiek gemaaid te worden.

Meekoppelkansen in het gehele besluitgebied

Om binnen het plangebied klimaatadaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit kunnen onderstaande meekoppelkansen toegepast worden:

- Biodiverse beplanting toepassen rond de watergangen en wadi's;
- Realiseren van flora- en faunavoorzieningen;
- Realiseren van schaduw door het aanplanten van bomen;
- Realiseren van natuurvriendelijke oevers;
- Realiseren van zonwering op de zuidgevels van gebouwen;
- Gebruik maken van materialen met een hoog albedo;
- Realiseren van groenparkeervakken;
- Realiseren van groene daken;
- Realiseren van voorzieningen om (hemel)water op te slaan en te benutten;
- Kruidenrijk en bloemrijk gras inzaaien en aangepast maaibeheer toepassen;
- Inventariseren of bestaande bomen kunnen blijven bestaan;
- Inventariseren of bestaande bomen kunnen worden verplaatst binnen het plangebied/gemeente.

Waterkwaliteit

De Europese Kaderrichtlijn water (KRW), de Nota Waterhuishouding (NW4) en de Wet Natuurbescherming stellen eisen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater. Schoon water draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, ook voor ruimtelijke plannen is waterkwaliteit daarom een aandachtspunt. Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform beleid gemeente en waterschap.

Grondwater en toekomstige peilen

Vanuit het 'GRP 2021-2025' van de gemeente Asten zijn er richtlijnen betreft het omgaan met water bij ontwikkelingen. Op basis hiervan dient voldoende

ontwateringsdiepte aanwezig te zijn. De GHG binnen het plangebied ligt op circa NAP +24,1 m, met op de laagstgelegen delen op NAP +23,9 (ter hoogte van maaiveld). Op basis van de ontwateringseisen dient het niveau van de rijbaan naar minimaal circa NAP +24,9 m te gaan. Naar verwachting wordt het wegpeil in Biesvelden fase 1 circa NAP +25,1 m, hiervoor is nog nader onderzoek noodzakelijk bij de uitwerking. Voor de woningen wordt geadviseerd het vloerpeil hier circa 0,30 m boven te realiseren. Hiermee is voldoende ontwateringsdiepte aanwezig, maar wordt ook gezorgd dat water op het maaiveld niet direct leidt tot wateroverlast in de woningen. Op de laagstgelegen delen met het maaiveldniveau op NAP +23,9 m kan ook drainage worden toegepast om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren.

Daarnaast mag er als gevolg van de ontwikkeling geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan. Door het doorbreken van leemlagen kan kweltoename optreden, hier dient rekening mee gehouden te worden.

Vuilwater

Het vuilwater dient aangesloten te worden op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Rondom het plangebied is diverse vuilwaterriolering aanwezig waarop kan worden aangesloten. In de Koestraat is een vuilwaterriool ø250 mm aanwezig met een diepteligging van NAP +21,74 m. In de straat Vlas is een vuilwaterriool ø250 mm aanwezig met een diepteligging van NAP +22,32 m. In de nieuwe wijk Loverbosch 3 is een vuilwaterriool in de straat Mispel. Deze heeft een diameter van ø315 mm en een diepteligging van NAP +20,71 m.

De uitgangspunten die aangehouden worden voor het bepalen van het minimaal benodigde maaiveldhoogte zijn onderstaand weergegeven:

- Benodigde dekking: 1,2 m
- Aangehouden afschot:
  - 1^{e} 150 m: 4‰
  - 2^{e} 150 m: 3‰
  - Overige lengte: 2‰
- Toe te passen diameter: ø250 mm

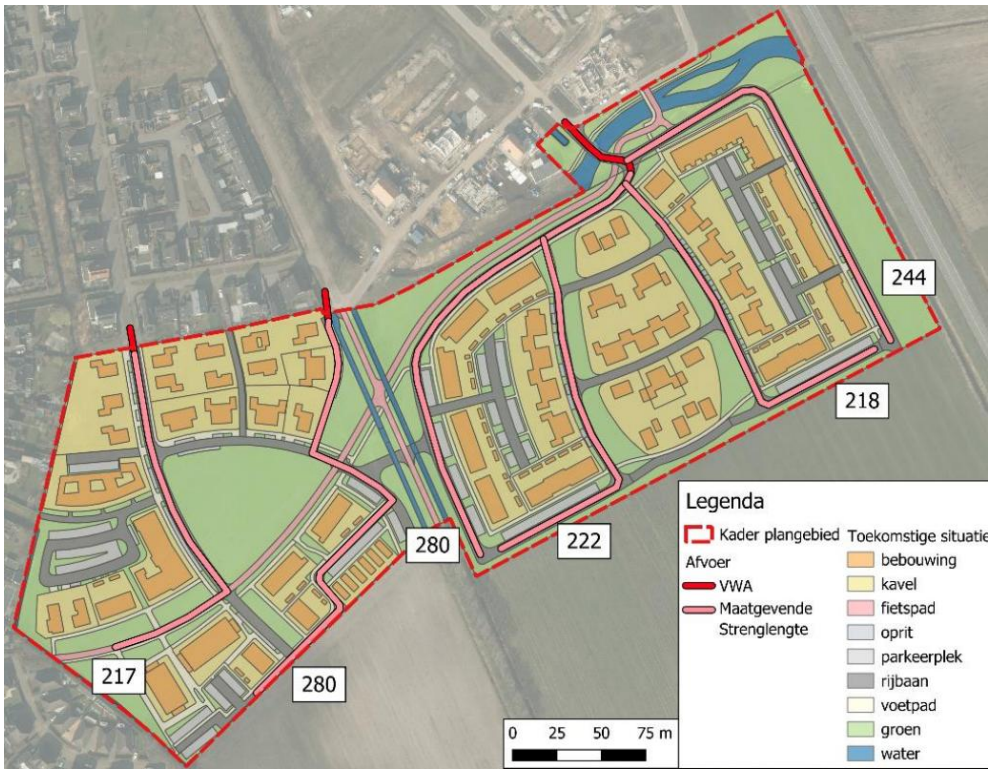
Op basis van de bovenstaande uitgangspunten en de drie aansluitpunten Vlas, Koestraat en Mispel zijn de benodigde maatgevende strenglengtes bepaald:

- Vlas: 217 m (maximale lengte circa 300 m)
- Koestraat: 280 m (maximale lengte circa 450 m)
- Mispel: 280 m (maximale lengte circa 500 m)

In navolgende afbeelding zijn de aansluitingen van het vuilwaterriool en de maatgevende strenglengtes weergegeven. Concluderend kan elke woning binnen het plangebied onder vrij verval worden aangesloten. Vuilwater dient zodanig aangelegd te worden dat ook de vervolgfasen van Biesvelden aangesloten kunnen worden.

De verwachtte vuilwaterproductie binnen het plangebied is als volgt:

- 200 woningen x 2,5 inwoners x 12 l/uur/inwoner = 6,00 m^{3}/uur = 1,7 l/s.



Indicatieve maatgevende strenglengte (m) vuilwaterriolering binnen het plangebied (bron: Bureau BOOT).

Oppervlaktewater

Tijdens de werkzaamheden wordt aanbevolen om de watergangen in de huidige staat te behouden. De bestaande watergangen langs de Koestraat en 't Haakse blijven behouden voor hun huidige functie. Het verharde oppervlak wordt gecompenseerd door waterberging, hierdoor wordt alleen gedurende hevige neerslagsituaties hemelwater versnelt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt met inachtneming van de aanbevelingen in het bovenstaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.12 Natuur

4.12.1 Algemeen

<u>Soortenbescherming</u>

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is 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;
- welke soorten dat zijn;
- wat de functie is van het gebied in relatie tot het gedrag van beschermde soorten (bijvoorbeeld, foerageren, nest- broedplaats, zomer- winter- kraamverblijf e.d.).

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als '*Natura 2000-activiteit'.* Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Bescherming houtopstanden

Ook voor beschermde houtopstanden geldt een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 Bal). Het is verboden houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, zonder voorafgaande melding bij de provincie (artikel 11.126 Bal). Een houtopstand is hierbij gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 vierkante meter of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat. De wet schrijft verder voor dat wanneer een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, de grond binnen drie jaar moet worden herbeplant (artikel 11.129 Bal). Deze bescherming geldt niet voor alle houtopstanden. De regels zijn onder meer niet van toepassing op houtopstanden op erven of in tuinen en op houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap liggen. Deze bebouwingscontour is opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Ook voor het dunnen van een houtopstand gelden de regels niet.

4.12.2 Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quick scan natuur[8] uitgevoerd (zie bijlage 8 bij deze motivering). In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden de bevindingen uit de quick scan uiteengezet.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Er liggen drie Natura 2000-gebieden in de omgeving van het besluitgebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied niet uit te sluiten. Voor andere storingsfactoren is dat wel uit te sluiten. Nader onderzoek naar stikstofdepositie in de vorm van een AERIUS-berekening is daarom noodzakelijk.

Onderzoek stikstofdepositie

Dit onderzoek is uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase[9] (zie bijlage 9 bij voorliggende motivering). Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen voor de aanlegfase blijkt dat de grootste afname 0,02 mol/ha/j op 967,26 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie ten opzichte van de referentiesituatie bedraagt. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000- gebieden worden uitgesloten

Uit de uitgevoerde berekeningen voor de gebruiksfase blijkt een grootste toename van 0,02 mol stikstof/ha/j op 940,73 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie ten opzichte van de

[8] SAB (2024) Quick scan natuur Asten Oost, Biesvelden. Projectnummer: 230268.03, 31 juli 2024.
[9] SAB (2025) Onderzoek stikstofdepositie Asten, Biesvelden fase 1, 7 november 2025.

referentiesituatie. Een overschrijding betekent in dit geval niet dat vaststaat dat er sprake is van een aantasting van de kwaliteit van een habitattype, maar uitsluitend dat de mogelijkheid van een aantasting niet zonder meer afwezig is.

Oplossingsrichtingen:
- Intern salderen is op dit moment alleen voor projecten vergunningplichtig. De provincie Noord-Brabant verstrekt nu geen vergunningen. De komende week zal voor een planspoor een uitspraak volgen. Op dit moment kan intern salderen nog gebruikt worden (hieruit blijkt dat er geen overschrijdingen zijn), maar aan de hand van de komende jurisprudentie is mogelijk dat hier ook een vergunningplicht op komt te liggen. Zoals aangegeven is de provincie Noord-Brabant is op dit moment beleid voor dit onderdeel aan het formuleren;
- Passende beoordeling: Op dit moment wordt een passende beoordeling opgesteld.
- Faseren: uit berekeningen blijkt dat er voor het jaar 2030 geen overschrijdingen zijn.

Door het toepassen van intern salderen is het planeffect inzichtelijk gemaakt (rapport P.M.). Hiervoor is geen vergunning nodig. Door fasering of tijdens de projectfase te opteren voor een vergunning Natura 2000-activiteit is het plan uitvoerbaar.

Natuurnetwerk Nederland

Verder blijkt uit de quick scan dat het besluitgebied geen onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland of ander provinciaal beschermd natuurgebied aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Beschermde soorten

Streng beschermingsregime

Uit de quick scan blijkt dat de volgende vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied potentieel voor kunnen komen en kunnen nestelen:
- Sperwer, boomvalk
- Ransuil
- Steenuil

Indien de heesters op de westelijke grens van het besluitgebied worden verwijderd, dan is nader onderzoek naar huismus ook noodzakelijk. Deze soorten zijn meegenomen in het nader soortenonderzoek (zie verderop).

Verder blijkt uit de quick scan dat de volgende streng beschermde soorten volgens de Habitatrichtlijn of niet vrijgestelde soorten van het beschermingsregime ‘andere soorten’ in of in de directe omgeving van het besluitgebied potentieel voor kunnen komen:
- Vliegroute en foerageergebied vleermuizen

Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Ook deze soorten zijn meegenomen in het nader soortenonderzoek (zie verderop).

Daarnaast wordt het oostelijke deel van het besluitgebied gebruikt als migratieroute van de das. Daarom dienen preventieve maatregelen, zoals beschreven in paragraaf 3.5.1.2 van de quick scan natuur, getroffen te worden om een schadelijke handeling onder de Omgevingswet te voorkomen.

Uit de quick scan blijkt dat vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied tot broeden kunnen komen. Derhalve dienen preventieve maatregelen, zoals beschreven in paragraaf 3.3.3.2 van de quick scan, getroffen te worden om een schadelijke handeling onder de Omgevingswet te voorkomen.

Specifieke zorgplicht
Uit de quick scan blijkt dat soorten voor kunnen komen die enkel onder de specifieke zorgplicht vallen en niet onder een strenger beschermingsregime. Deze vallen binnen de volgende soortgroepen:
- Vogels
- Zoogdieren
- Amfibieën

Maatregelen, zoals opgesomd in paragraaf 3.12 van de quick scan natuur, dienen getroffen te worden. Indien het uitvoeren van deze maatregelen (deels) niet mogelijk is, dient afstemming plaats te vinden met een deskundig ecoloog.

Nader soortenonderzoek
Naar aanleiding van de bevindingen uit de hierboven genoemde quick scan natuur is een Nader soortenonderzoek uitgevoerd door Staro[10] (zie bijlage 10 bij voorliggende motivering). De soorten die tijdens dit onderzoek zijn onderzocht zijn: huismus, vleermuizen, boomvalk en sperwer, ransuil en steenuil. Navolgend worden de conclusies uit dit nader onderzoek uiteengezet.

<u>Huismus</u>
Voor de huismus kunnen negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden worden uitgesloten en zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

<u>Vleermuizen</u>
Tijdens het onderzoek zijn verschillende soorten vleermuizen foeragerend en passerend waargenomen rond de bomenrij, waarbij het gebruik van het lijnvormig element als essentieel vliegroute en essentieel foerageergebied is bevestigd. De bomen worden echter ontzien. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met verstoring van vleermuizen door extra verlichting te voorkomen, of

[10] Staro (2025) Nader onderzoek Koestraat te Asten. Projectnummer: P2024-0293, 29 oktober 2025.

gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting met armatuur die uitstraling naar de bomenrij voorkomt.

Boomvalk en sperwer
Geen nesten en activiteit van boomvalk en sperwer zijn waargenomen binnen het plangebied. Er hoeven geen aanvullende maatregelen ten behoeve van boomvalk en sperwer genomen worden.

Ransuil
Geen ransuil nesten of activiteit is waargenomen binnen het plangebied. Geen maatregelen hoeven genomen te worden ten behoeve van deze soort.

Steenuil
Binnen het plangebied is geen nest aanwezig, ook is er geen sprake van essentieel foerageergebied dat overlapt met het plangebied. Negatieve effecten door de geplande werkzaamheden op steenuil kan worden uitgesloten en geen aanvullende maatregelen hoeven genomen te worden.

Overige soorten
Gedurende het onderzoek zijn zangvogels waargenomen. Voor deze soort geldt een zorgplicht. Door werkzaamheden uit te voeren wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten het broedseizoen zal verstoring worden voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli.

4.12.3 Conclusie

Indien rekening wordt gehouden met bovenstaande maatregelen ten aanzien van soortenbescherming, dan resulteert het aspect natuur niet in een belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van stikstof kan voor de projectfase geopteerd worden voor fasering van de ontwikkeling of een vergunning Natura 2000-activiteit. Daarmee is het plan uitvoerbaar.

4.13 Archeologie

4.13.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De Omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied, moet er een

archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.13.2 Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek[11] uitgevoerd. Op grond van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de C-horizont zal worden vergraven als gevolg van de ingrepen die worden uitgevoerd in het kader van voorliggende woningbouwontwikkeling. De kans dat behoudenswaardige archeologische resten worden verstoord, wordt echter als klein ingeschat. Daarom adviseert Bureau voor Archeologie om het besluitgebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling en is nader onderzoek niet nodig. Het rapport is tevens getoetst door het bevoegde gezag en de beoordelaars kunnen zich vinden in dit advies.

4.13.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

4.14 Cultuurhistorie

4.14.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat, voorafgaand aan de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen, onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar zoveel mogelijk rekening mee houden.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermde) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.14.2 Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is de ‘Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2025’ van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd[12]. Hieruit volgt dat er binnen het besluitgebied geen monumenten waarden aanwezig zijn en geen wettelijk beschermde cultuurhistorische waarden. Het besluitgebied is gelegen binnen een landschap dat op de kaart is aangeduid als het 'Dekzandeiland Asten-Deurne'.

---

11 Bureau voor Archeologie (2025) Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Koestraat Asten. Rapportnummer: 1509, 28 januari 2025.

12 https://geoportaal.brabant.nl/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=aa4b567c6071428e99a4b9b9e1c4bca1&page=Legenda#data_s=id%3AdataSource_1-1973475bcea-layer-89-1973475bd0c-layer-93-1973475bd14-layer-111%3A4 geraadpleegd op 16 juli 2025.

Dit landschap met cultuurhistorisch belang bestaat uit dekzandeilanden die van elkaar worden gescheiden door beekdalen. De Koestraat en de Beekerloop zijn belangrijke ruimtelijke en functionele (cultuurhistorisch bepaalde) elementen die als zodanig zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan en ook in de toekomst een belangrijke rol blijven spelen. Asten is een dekzandeiland dat gescheiden wordt van andere eilanden door omliggende beken (waaronder de Beekerloop). De beoogde ontwikkeling van Biesvelden heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving van de projectlocatie en is in het kader van cultuurhistorie dan ook uitvoerbaar.

4.14.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.15 Verkeer en parkeren

4.15.1 Algemeen

Verkeer

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom (ASVV).

Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor worden gemeentelijke parkeernormen uit de Nota parkeernomen 2016 gemeente Asten gebruikt. De parkeerkencijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. De gemeente Asten heeft als uitgangspunt dat het gemiddelde van de bandbreedte wordt aangehouden als basis voor de parkeernorm.

4.15.2 Toetsing

Verkeer

Aan de hand van CROW, Parkeerkencijfers 2024, d.d. augustus 2024, is de verkeersgeneratie bepaald. Op basis van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2024) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Asten wordt geclassificeerd als ‘matig stedelijk’. Onderhavige locatie wordt beschouwd als ‘rest bebouwde kom’. Navolgende tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw waarbij het getal naar boven is afgerond. Zo wordt de worstcase situatie berekend.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Koop , hoek/tussen	109	6,7	woning	730,3
Koop, twee-onder-een-kap	36	7,8	woning	280,8
Koop, vrijstaand	14	8,2	woning	114,8
Appartementen, sociale huur	47	2,3	woning	108,1
huur, huis	20	4,4	woning	88,0
totaal afgerond	*226*			*1.322*

Berekening verkeersgeneratie per etmaal

Bovenop de hierboven beschreven verkeersgeneratie wordt gerekend met een aantrekkende werking volgens het CROW (2024) van 0,018 vrachtautobewegingen per woning per weekdag-etmaal, met een gelijke verdeling over middelzwaar en zwaar verkeer. In dit geval betreft dit, naar boven afgerond, gemiddeld per jaar 374 middelzware en 374 zware vrachtverkeerbewegingen per jaar.

Parkeren

Uitgaande van de parkeernormen uit de Nota parkeernormen 2016 van de gemeente Asten, bedraagt de totale parkeerbehoefte afgerond 436 parkeerplaatsen (zie navolgende tabel).

Berekening parkeerbehoefte

kenmerk	aantal	kencijfer	per	parkeerbehoefte
Koop , tussen/hoek	109	2,0	woning	218,0
Koop, twee-onder-een-kap	36	2,2	woning	79,2
Koop, vrijstaand	14	2,3	woning	32,28
Huur, etage, midden/goedkoop	47	1,4	woning	65,8
Huur, vrije sector	20	2,0	woning	40,0
totaal	*226*			*435,28*

Hierin wordt voorzien. Er worden namelijk in totaal 440 parkeerplaatsen gerealiseerd in het plan. Daarvan zijn 205 parkeerplaatsen in een parkeerkoffer voorzien, 137 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 98 parkeerplaatsen op eigen terrein (zie onderstaande tabel en paragraaf 2.2 in deze motivering).

West	**P-koffer**	**Openbaar**	**Eigen terrein**	**Totaal**
Veld 1	0	13	35,5	48,5
Veld 2	57	9	4	70
Veld 3	50	20	0	70

Oost	**P-koffer**	**Openbaar**	**Eigen terrein**	**Totaal**
Veld 4	40	51	0	91
Veld 5	0	7	58,5	65,5
Veld 6	58	37	0	95
	205	137	98	440

Verdeling parkeerplaatsen (Bron: SAB).

4.15.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.16 Omgevingskwaliteit

4.16.1 Algemeen

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan, architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

4.16.2 Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities en doelen uit de gemeentelijke omgevingsvisie en sluit qua stedenbouwkundig plan aan bij het dorpse karakter van Asten.

4.16.3 Conclusie

Het aspect omgevingskwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.17 Niet gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Asten verschillende gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor niet gesprongen Conventionele Explosieven (CE) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Dit betekent dat bij te verrichten werkzaamheden in de bodem, mogelijk aanwezige explosieven een reëel gevaar kunnen opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

4.17.1 Toetsing

Voor het project Biesvelden fase 1 in de gemeente Asten worden diverse bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek.

Voor het gehele plangebied is een risicoanalyse[13] uitgevoerd (bijlage 12 bij voorliggende motivering). Hieruit volgt dat AVG adviseert om ter plaatse van de grondroerende werkzaamheden in het onderzoeksgebied opsporingswerkzaamheden uit te (laten) voeren. Enkel werkzaamheden ter plaatse van de Koestraat, die niet dieper worden uitgevoerd dan het bestaande cunet, kunnen onder reguliere omstandigheden worden uitgevoerd.

4.17.2 Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Wel dient rekening gehouden te worden met de risico's en adviezen uit het rapport in bijlage 12 bij deze motivering.

[13] AVG (2025) Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten Asten, Biesvelden fase 1. Projectnummer: 144000058, 1 augustus 2025.

5 Juridische planopzet

De regels bevatten de juridische vertaling van de in het besluitgebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De volgende functies maken onderdeel uit van het plan:

- Wonen
- Wonen - Woonwagenstandplaats
- Groen
- Verkeer
- Water
- Beschermingszone watergang

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De gemeente is zelf initiatiefnemer. Ze kan daardoor zelf de ruimtelijke procedure begeleiden en heeft genoeg financiële middelen om de plankosten te dragen.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

6.2.2 Overlegpartners

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. In dit kader wordt de ruimtelijke onderbouwing voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp-omgevingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit omgevingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen 3

Hoofdstuk 21 ONTWIKKELINGEN 4

Afdeling 21.1 Algemene regels voor ontwikkelingen 4
Afdeling 21.2 Andere ontwikkeling 5
Afdeling 21.3 Biesvelden fase 1 5

Bijlagen bij regels 22

Bijlage I Begripsbepalingen 23
Bijlage II Meet- en rekenbepalingen 24
Bijlage III Natuur inclusief bouwen - keuzelijst 25
Bijlage IV Toegesneden lijst van bedrijfstypen 26
Bijlage V Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 27
Bijlage VI Hogere waarden wegverkeerslawaai 28

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Lid 1

Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit omgevingsplan.

Lid 2

Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de meet- en rekenbepalingen uit bijlage II bij dit omgevingsplan.

Hoofdstuk 21 ONTWIKKELINGEN

Afdeling 21.1 Algemene regels voor ontwikkelingen

Paragraaf 21.1.1 Algemene regels

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk bevat regels die nodig zijn voor gewenste ontwikkelingen, omdat deze ontwikkelingen in strijd zijn met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarom is het hoofdstuk alleen van toepassing op de volgende locatie (werkingsgebied):

a Biesvelden fase 1.

Artikel 21.2 Voorrangsregels

a De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

b Voor zover de regels uit andere hoofdstukken van het omgevingsplan afwijken van de regels in dit hoofdstuk gaan de regels uit dit hoofdstuk voor.

c De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 21.3 Voor wie gelden deze regels?

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 21.4 Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit als bedoeld in dit hoofdstuk verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende afdeling of paragraaf zijn gesteld, is verplicht:

a alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;

b voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en

c als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Artikel 21.5 Algemeen verbod

Lid 1

Het is verboden locaties waar op grond van dit omgevingsplan bepaalde activiteiten zijn toegestaan, te gebruiken in strijd met de regels van dit hoofdstuk.

Lid 2
Activiteiten die niet zijn benoemd in dit omgevingsplan en die een mogelijk effect kunnen hebben op de fysieke leefomgeving zijn niet toegestaan.

Artikel 21.6 Waterhuishouding
In aanvulling op artikel 22.29 van dit omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit alleen verleend, als wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit het geldend Wrp of diens rechtsopvolgers.

Artikel 21.7 Maatwerkvoorschriften
Lid 1
Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen over de artikelen in dit hoofdstuk, met uitzondering van bepalingen over meet- en rekenmethoden

Lid 2
Met maatwerkvoorschriften kan het bevoegd gezag de artikelen in dit hoofdstuk aanvullen, nader invullen of ervan afwijken.

Lid 3
Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.

Afdeling 21.2 Andere ontwikkeling

Afdeling 21.3 Biesvelden fase 1

Paragraaf 21.3.1 Gebiedsaanwijzingen
Subparagraaf 21.3.1.1 Algemene regels

Artikel 21.8 Toepassingsbereik
Deze afdeling gaat over het aanwijzen van gebieden met aldaar te beschermen aanwezige waarden en elementen.

Paragraaf 21.3.2 Gebruiksactiviteiten
Subparagraaf 21.3.2.1 Algemene regels over gebruik

Artikel 21.9 Algemeen toegestane activiteiten
Lid 1
Gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor de functies die zijn genoemd in de subparagrafen van deze paragraaf.

Lid 2
Naast de functies uit de subparagrafen zijn de volgende ondergeschikte activiteiten toegestaan. Het gaat hier om het gebruiken van gronden en bouwwerken voor:
a tuinen, erven en terreinen;

b water, zoals sloten, kanalen en vijvers, en wat daarbij hoort, zoals oevers;
c waterberging en riolering;
d allerlei soorten groen, zoals bomen, struiken en planten;
e parkeerplaatsen ten behoeve van de aanwezige functie;
f voet- en fietspaden;
g speelvoorzieningen; en
h voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 21.10 In gebruik nemen geluidgevoelig gebouw

Een gebouw ten behoeve van een geluidsgevoelige functie mag uitsluitend in gebruik worden genomen indien wordt voldaan aan de waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 21.11 Parkeren

Lid 1

Bij het gebruik van gronden of bouwwerken wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering per woning zoals deze is opgenomen in de Nota parkeernormen van de gemeente Asten.

Lid 2

Indien in de in het eerste lid bedoelde parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein, moet de stallingsruimte per auto voldoen aan de inrichtingseisen uit de Nota parkeernormen van de gemeente Asten.

Lid 3

Het bevoegd gezag kan, naast de maatwerkmogelijkheden die in de Nota Parkeernormen Asten zijn opgenomen, een maatwerkvoorschrift opstellen waarmee kan worden afgeweken van lid 1 en lid 2, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a sprake is van bijzondere gebieden of bijzondere situaties; en
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en/of ruimtelijke situatie.

Lid 4

Aan het in lid 3 bedoelde maatwerkvoorschrift kunnen regels worden verbonden die nodig zijn om het behoud van een passend aantal parkeerplaatsen te waarborgen.

Lid 5

Bij het verzoek tot het geven van een maatwerkvoorschrift worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:

a het planologisch gebruik dat plaatsvindt en het aantal feitelijk beschikbare parkeerplaatsen dat daarbij aanwezig is; en
b een omschrijving van de beoogde wijziging waarop verzoek tot het geven van een maatwerkvoorschrift betrekking heeft.

Artikel 21.12 **Verboden gebruik**

Gebruiksactiviteiten die niet voldoen aan de regels uit Paragraaf 21.3.2 zijn verboden. Dit betreft in ieder geval het gebruiken van gronden en bebouwing voor:

a seksinrichtingen;
b prostitutie;
c opslag van stoffen in de buitenlucht, tenzij dit specifiek is toegestaan bij een gebruiksactiviteit; en
d verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen.

Artikel 21.13 **Voorwaardelijke verplichting natuurinclusieve maatregelen**

a Gebruik als bedoeld in artikel Artikel 21.15 is enkel toegestaan indien vanaf een jaar na ingebruikname van de woning natuurinclusieve maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden.
b De in het eerste lid bedoelde natuurinclusieve maatregelen dienen tenminste vijf punten per woning te behalen volgens de puntentelling uit Bijlage III Puntentelling natuurinclusief bouwen.

Subparagraaf 21.3.2.2 Wonen

Subsubparagraaf 21.3.2.2.1 Wonen algemeen

Artikel 21.14 **Waar gaat deze subparagraaf over?**

Deze subparagraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen in het gebied 'Wonen'.

Subsubparagraaf 21.3.2.2.2 Toegestaan gebruik zonder vergunning

Artikel 21.15 **Algemene regels toegestaan gebruik**

Lid 1

Het gebied ‘Wonen’ heeft als hoofdfunctie het gebruik voor wonen. Per bouwvlak is het aantal woningen toegestaan zoals is aangegeven met de omgevingsnorm 'H21 Biesvelden 1 - maximum aantal wooneenheden’ op de kaart.

Lid 2

In het gebied ‘Wonen’ mogen woningen en bijbehorende bouwwerken mede worden gebruikt voor:

a mantelzorgwonen;
b aan huis verbonden beroep voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden uit Artikel 21.16;
c een bed & breakfast indien voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden uit Artikel 21.17;
d tuinen en erven; en
e parkeren.

Artikel 21.16 **Aan huis verbonden beroep**

In het gebied 'Wonen' is een aan huis verbonden beroep zonder omgevingsvergunning toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25 m^2;
b de activiteit vindt plaats in de woning en/of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
c er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking;
d er is geen sprake van een bezoekfunctie;
e detailhandel is niet toegestaan;
f de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner; en
g er mag geen sprake zijn van hinder voor omliggende woningen/woonwagens.

Artikel 21.17 Bed en breakfast

In het gebied 'Wonen' is een bed & breakfast zonder omgevingsvergunning toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a wonen blijft de hoofdfunctie;
b de gebruiksruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 25 m^2;
c de bed & breakfast wordt gebruikt door maximaal twee personen;
d er is voldoende parkeerruimte zoals beschreven in Artikel 21.11;
e belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 21.18 Mantelzorg

Het gebruik van een gebouw voor huisvesting in verband met mantelzorg is toegestaan.

Subsubparagraaf 21.3.2.2.3 Toegestaan gebruik met vergunning

Artikel 21.19 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

In het gebied 'Wonen' kan een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning of bijbehorende bouwwerken met omgevingsvergunning worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:
a de beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot een oppervlakte van maximaal 50 m^2;
b de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
c de activiteiten worden door de bewoner uitgevoerd;
d indien de bewoner wordt ondersteund door personeel, dit tot een maximum van 1 FTE is toegestaan;
e de activiteit is niet aangewezen als vergunningplichtige milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
f het aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten betreft:
    1 categorie 1-bedrijven volgens de Toegesneden lijst van bedrijfstypen, die als bijlage IV is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van het bevoegd gezag daarmee vergelijkbare activiteiten;
g het een aan huis gebonden bedrijven betreft;
h er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
i het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeers- ontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
j belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
k wordt voldaan aan de regels voor parkeren zoals opgenomen in Artikel 21.10;

l wordt voldaan aan de regels over milieubelastende activiteiten zoals opgenomen in afdeling 22.3.

Artikel 21.20 **Bed en breakfast**

In het gebied 'Wonen' is een bed & breakfast met meer dan twee bedden en/of groter dan 25 m^2 toegestaan met een omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a wonen blijft de hoofdfunctie;
b de gebruiksruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m^2;
c de bed & breakfast wordt gebruikt door maximaal 6 personen;
d er is voldoende parkeerruimte zoals beschreven Artikel 21.11;
e belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

Subsubparagraaf 21.3.2.2.4 Verboden gebruik

Artikel 21.21 **Gebruik bijgebouwen**

Bijgebouwen mogen niet worden gebruikt:

a als zelfstandige woning, met uitzondering van een mantelzorgwoning;
b voor de uitoefening van handel en/of bedrijf.

Artikel 21.22 **Overbewoning woonruimte**

Lid 1

Met het oog op het beschermen van de bewoners wordt een woning niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m^2 gebruiksoppervlakte.

Lid 2

Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte waarin door het Centraal Orgaan Opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.

Subparagraaf 21.3.2.3 Wonen - Woonwagenstandplaats

Subsubparagraaf 21.3.2.3.1 Wonen – Woonwagenstandplaats algemeen

Artikel 21.23 **Waar gaat deze subparagraaf over?**

Deze subparagraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen in een woonwagen in het gebied 'Wonen - Woonwagenstandplaats'.

Subsubparagraaf 21.3.2.3.2 Toegestaan gebruik zonder vergunning

Artikel 21.24 **Algemene regels toegestaan gebruik**

Lid 1

In het gebied ‘Wonen – Woonwagenstandplaats’ mag gewoond worden in een woonwagen. Per bouwvlak is het aantal woonwagens toegestaan zoals is aangegeven met de omgevingsnorm 'H21 Biesvelden 1 - maximum aantal wooneenheden’ op de kaart.

Lid 2
In het gebied ‘Wonen – Woonwagenstandplaats’ mogen de woonwagens en bijbehorende bouwwerken mede worden gebruikt voor:
a mantelzorgwonen;
b tuinen en erven;
c parkeren.

Subsubparagraaf 21.3.2.3.3 Verboden gebruik

Artikel 21.25 Gebruik bijgebouwen
Bijgebouwen mogen niet worden gebruikt:
a als zelfstandige woning, met uitzondering van een mantelzorgwoning;
b voor de uitoefening van handel en/of bedrijf.

Artikel 21.26 Overbewoning woonruimte
Lid 1
Met het oog op het beschermen van de bewoners wordt een woonwagen niet bewoond door meer dan één persoon per 6 m^2 gebruiksoppervlakte.

Lid 2
Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte waarin door het Centraal Orgaan Opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.

Subparagraaf 21.3.2.4 Water
Subsubparagraaf 21.3.2.4.1 Algemeen

Artikel 21.27 Waar gaat deze subparagraaf over?
Deze subparagraaf gaat over het gebruiksdoel van de gebieden 'Water'.

Subsubparagraaf 21.3.2.4.2 Toegestaan gebruik zonder vergunning

Artikel 21.28 Water algemeen toegestaan gebruik
Lid 1
Het gebied ‘Water’ heeft als hoofdfunctie het gebruik voor water.

Lid 2
In het gebied ‘Water’ mogen de gronden gebruikt worden voor:
a water, waterpartijen en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem;
b het behoud, versterking en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers;
c herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden en meandering van de waterloop;
d bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, duikers, steigers, kademuren en overbeschoeiingen; en
e de aanleg en instandhouding van natuurinclusieve maatregelen.

Subparagraaf 21.3.2.5 Groen

Subsubparagraaf 21.3.2.5.1 Algemeen

Artikel 21.29 **Waar gaat deze subparagraaf over?**

Deze subparagraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken voor groenvoorzieningen in het gebied ' Groen'.

Subsubparagraaf 21.3.2.5.2 Toegestaan zonder vergunning

Artikel 21.30 **Groen algemeen toegestaan gebruik**

Lid 1

Het gebied ‘Groen’ heeft als hoofdfunctie het gebruik voor groenvoorzieningen.

Lid 2

De gronden en bouwwerken in het gebied 'Groen' mogen gebruikt worden voor groen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen en fiets- en voetpaden.

Subparagraaf 21.3.2.6 Verkeer

Subsubparagraaf 21.3.2.6.1 Algemeen

Artikel 21.31 **Waar gaat deze subparagraaf over?**

Deze subparagraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken voor verkeersactiviteiten in het gebied 'Verkeer'.

Subsubparagraaf 21.3.2.6.2 Toegestaan zonder vergunning

Artikel 21.32 **Verkeer algemeen toegestaan gebruik**

Lid 1

Het gebied ‘Verkeer’ heeft als hoofdfunctie het gebruik voor het ontwikkelen en beheren van de verkeersstructuur en het zich verplaatsen, vervoeren en parkeren.

Lid 2

De gronden en bouwwerken in het gebied ‘Verkeer’ mogen worden gebruikt voor:

a bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
b nutsvoorzieningen;
c groen;
d duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen.

Paragraaf 21.3.3 Bouw- en sloopactiviteiten

Subparagraaf 21.3.3.1 Algemene regels over bouwen en slopen

Artikel 21.33 **Toepassingsbereik**

De omgevingsplanactiviteit bouwen is alleen toegestaan voor zover wordt voldaan aan:

a de regels over gebruik in Paragraaf 21.3.2;
b de regels over bouwen en slopen in Paragraaf 21.3.3 en hoofdstuk 22;
c de regels over grondwerkzaamheden in Paragraaf 21.3.4;
d het Beeldkwaliteitsplan Biesvelden 1, welke als bijlage V bij deze regels is gevoegd.

Artikel 21.34 Omgevingsvergunning voor bouwen

Om een omgevingsplanactiviteit bouwen te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken is een omgevingsvergunning nodig tenzij:
a in Paragraaf 21.3.3 is aangegeven dat mag worden gebouwd zonder omgevingsvergunning; of
b op grond van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning mag worden gebouwd.

Artikel 21.35 Aanvullende beoordelingsregel beeldkwaliteit

In aanvulling op artikel 22.29 van dit omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit alleen verleend als aan eisen uit het Beeldkwaliteitsplan Biesvelden 1, welke als bijlage V bij deze regels is gevoegd, wordt voldaan.

Artikel 21.36 Aanvullende beoordelingsregel ondergronds bouwen

In aanvulling op artikel 22.29 van dit omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit ondergronds bouwen verleend onder de volgende voorwaarden:
a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
b het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
c in de voorgevelrooilijn en bij hoekpercelen ook in de zijdelingse perceelsgrens, is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter; en
d de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

Artikel 21.37 Aanvullende beoordelingsregel parkeerplaatsen

Lid 1

Een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 21.34 wordt alleen verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Asten.

Lid 2

Als de onder het eerste lid genoemde beleidsregel wordt gewijzigd, wordt aan de hand van de nieuwe beleidsregel bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Subparagraaf 21.3.3.2 Hoofdgebouwen

Subsubparagraaf 21.3.3.2.1 Algemene regels

Artikel 21.38 Waar gaat deze subparagraaf over?

Deze subparagraaf gaat over het bouwen, veranderen en uitbreiden van hoofdgebouwen.

Subsubparagraaf 21.3.3.2.2 Toegestaan zonder vergunning

Artikel 21.39 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorziening

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen zonder omgevingsvergunning worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

1 de bouwhoogte is maximaal 3 m; en
2 de oppervlakte is maximaal 30 m^2 .

Subsubparagraaf 21.3.3.2.3 Toegestaan met vergunning

Artikel 21.40 Bouwen van een hoofdgebouw

Lid 1

Een hoofdgebouw mag worden gebouwd indien hiervoor een vergunning is verleend.

Lid 2

De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als het hoofdgebouw voldoet aan de volgende voorwaarden:

a Het hoofdgebouw wordt uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
b Ter plaatse van de omgevingsnorm ‘H21 Biesvelden 1 - maximum aantal woonеenheden’ mag het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen;
c Een bouwvlak mag 100% worden bebouwd, tenzij een ander bebouwingspercentage is aangegeven als omgevingsnorm 'H21 Biesvelden 1 - maximum bebouwingspercentage (%)’;
d Gestapelde woningen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van het gebied ‘gestapeld [gs]’;
e Aaneengebouwde woningen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van het gebied ‘aaneengebouwd [aeg]’;
f Halfvrijstaande woningen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van het gebied ‘twee-aaneen [tae]';
g Vrijstaande woningen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van het gebied ‘vrijstaand’[vrij];
h Rug aan rugwoningen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van het gebied ‘rug aan rug [sw-rar]’;
i Maximaal acht woningen worden aaneengesloten gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘H21 Biesvelden 1 - maximum 8 aaneengesloten woningen [max-8]’;
j Ter plaatse van het gebied ‘ontsluiting [os]’ dient minimaal 1 in- en uitrit gerealiseerd te worden met een breedte van ten minste 4,5 m;

k De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bij woningen ter plaatse van het gebied:
   1 'aaneengebouwd [aeg]' en 'twee-aaneen [tae]' aan de niet aangebouwde zijde van de eindwoning minimaal 1 meter;
   2 'vrijstaand [vrij]' aan beide zijden minimaal 2 meter;
   3 het bepaalde onder 1 niet indien de gevel aan een parkeerhof of een ontsluiting naar een parkeerhof grenst;
l De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m, tenzij met de omgevingsnorm 'H21 Biesvelden 1 - maximum goothoogte' een andere maximale goothoogte is aangegeven op de kaart. Bij het bepalen van de goothoogte dient minimaal 75% van de totale gootlengte te voldoen aan de goothoogte;
m De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,5 m, tenzij met de omgevingsnorm 'H21 Biesvelden 1 - maximum bouwhoogte' een andere maximale bouwhoogte is aangegeven op de kaart;
n Ter plaatse van het gebied 'bouwvorm [bov]' zijn vrijstaande woningen toegestaan met:
   – een maximale goothoogte van 4,25 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter; of
   – een plat dak met een maximale bouwhoogte van 4 meter, met ten hoogste 30m^2 dakopbouw met een maximale bouwhoogte van 7 meter.
o De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
p De beukmaat van halfvrijstaande woningen ('twee-aaneen [tae]'), vrijstaande woningen ('vrijstaand [vrij]'), en rug aan rugwoningen ('rug aan rug [sw-rar]') dient tenminste 5,00 meter te zijn;
q De beukmaat van aaneengebouwde woningen ('aaneengebouwd [aeg]') dient tenminste 4,80 meter te zijn;
r In afwijking van het bepaalde onder q dient voor maximaal 50 aaneengebouwde woningen ('aaneengebouwd [aeg]') de minimale beukmaat ten minste 4,20 meter te bedragen;
s De woningen zijn voorzien van een plat dak ter plaatse van het gebied 'plat dak';
t De woningen zijn voorzien van een kap met minimaal aan één zijde een lage goot ter plaatse van het gebied 'kapvorm 1' conform het Beeldkwaliteitsplan opgenomen in bijlage V bij deze regels.

Artikel 21.41 Geluidsbelasting

In afwijking op Artikel 21.10 en in aanvulling op Artikel 21.40 geldt ter plaatse van het gebied 'Hogere waarde geluid' dat:

a de gezamenlijk waarde op de gevels niet meer mag bedragen dan is aangegeven in Bijlage VI Hogere waarde geluid bij deze regels;
b de hoogste waarde op de gevels niet meer mag bedragen dan is aangegeven in Bijlage VI Hogere waarde geluid bij deze regels;
c uit akoestisch onderzoek moet blijken dat voldaan wordt aan Afdeling 4.3. Gezondheid van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 21.42 **Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen**

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen die niet voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in Artikel 21.39 zijn toegestaan met een omgevingsvergunning onder de volgende voorwaarden:

1 de bouwhoogte is maximaal 3,25 m; en
2 de oppervlakte is maximaal 50 m^2.

Subparagraaf 21.3.3.3 Hoofdgebouwen op woonwagenstandplaatsen

Subsubparagraaf 21.3.3.3.1 Algemeen

Artikel 21.43 **Waar gaat deze subparagraaf over?**

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen op woonwagenstandplaatsen.

Subsubparagraaf 21.3.3.3.2 Toegestaan met vergunning

Artikel 21.44 **Bouwen van een hoofdgebouw**

Lid 1

Binnen gebieden voor woonwagenstandplaatsen is het toegestaan een hoofdgebouw te bouwen met een omgevingsvergunning.

Lid 2

De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1 het gaat om een woonwagen of vrijstaande woning;
2 de bebouwing wordt in het bouwvlak geplaatst;
3 de oppervlakte van de woonwagen of vrijstaande woning is ten hoogste 105 m^2;
4 bij de berekening van het oppervlak worden bestaande, buiten het bouwvlak gelegen delen van de woonwagen of vrijstaande woning meegeteld;
5 de goothoogte is ten hoogste 3,25 m;
6 de bouwhoogte is ten hoogste 6,50 m

Subparagraaf 21.3.3.4 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Subsubparagraaf 21.3.3.4.1 Algemeen

Artikel 21.45 **Waar gaat deze subparagraaf over?**

Deze subparagraaf gaat over het bouwen, veranderen en uitbreiden van bijbehorende bouwwerken en overkappingen.

Subsubparagraaf 21.3.3.4.2 Toegestaan zonder vergunning

Artikel 21.46 **Bijbehorende bouwwerken en overkappingen**

Lid 1

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen alleen zonder vergunning worden gebouwd indien wordt voldaan aan de voorwaarden in dit artikel.

Lid 2
Bijbehorend bouwwerken en overkappingen zijn gesitueerd in het gebied ‘bijgebouwen’ of in het bouwvlak.

Lid 3
Bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd.

Lid 4
Het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen dat vergunningsvrij mag worden gebouwd in het bouwvlak en bijgebouwengebied wordt als volgt berekend:

a bij een bijgebouwengebied kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat bijgebouwengebied;
b bij een bijgebouwengebied groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het bijgebouwengebied dat groter is dan 100 m^2; of
c bij een bijgebouwengebied groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het bijgebouwengebied dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2.

Lid 5
De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen binnen het bouwvlak bedragen maximaal:

1 5,5 meter;
2 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
3 de hoogte van het hoofdgebouw.

Lid 6
Voor zover het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding wordt voorzien van een buitenruimte, is deze op de grond gelegen.

Lid 7
In het gebied 'bijgebouwen’ is een bijbehorend bouwwerk toegestaan met een schuin dak onder de volgende voorwaarden:

a de goothoogte is maximaal 3,25 m;
b de hoogte van de daknok bedraagt maximaal 5,5 m; en
c wordt verder begrensd door de formule ;'maximale daknokhoogte [m] -= (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.

Subsubparagraaf 21.3.3.4.3 Toegestaan met vergunning

Artikel 21.47 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Lid 1

Indien bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet voldoen aan de eisen uit Artikel 21.46, derde lid, mag een groter oppervlak worden gebouwd met een omgevingsvergunning.

Lid 2

De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1 het bijgebouwengebied mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
2 het oppervlak bedraagt maximaal 150 m^2;
3 het meerdere oppervlak ten opzichte van het in Artikel 21.46Lid 4 toegestane oppervlak wordt voorzien van een groen dak;
4 het woongenot op de naastgelegen percelen wordt niet geschaad;

er is geen sprake van een negatieve invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte.

Artikel 21.48 Erkers, balkons en luifels boven de voordeur

Lid 1

Erkers, balkons en luifels boven de voordeur zijn toegestaan met een omgevingsvergunning.

Lid 2

De omgevingsvergunning voor erkers, als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1 ze zijn gelegen in het gebied ‘Wonen’;
2 de breedte bedraagt maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
3 de diepte van de erker bedraagt niet meer dan 1,00 meter;
4 de hoogte van de erker bedraagt maximaal de hoogte van de begane grondlaag;
5 de afstand tot de functies uit Subparagraaf 21.3.2.5 en Subparagraaf 21.3.2.6 bedraagt niet minder dan 3,00 meter.

Lid 3

In het gebied 'Wonen - Woonwagenstandplaats' wordt de vergunning als bedoeld in het eerste lid voor de bouw van erkers verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1 de breedte maximaal 30% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
2 de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
3 de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
4 de afstand tot de functies uit Subparagraaf 21.3.2.5 en Subparagraaf 21.3.2.6 bedraagt niet minder dan 3,00 meter.

Lid 4

Een omgevingsvergunning voor een luifel boven de voordeur wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1 de diepte bedraagt niet meer dan 1,00 m;
2 de luifel is ondergeschikt aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving; en
3 de afstand tot de functie uit Subparagraaf 21.3.2.6 bedraagt niet minder dan 3.00 meter.

Subparagraaf 21.3.3.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Subsubparagraaf 21.3.3.5.1 Algemeen

Artikel 21.49 Waar gaat deze subparagraaf over?

Deze subparagraaf gaat over het bouwen, veranderen en uitbreiden van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Subsubparagraaf 21.3.3.5.2 Toegestaan zonder vergunning

Artikel 21.50 Sport- en speeltoestel

In openbaar gebied mag een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik zonder vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen worden gebouwd, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a niet hoger dan 4 m; en
b alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

Artikel 21.51 Zwembad

Lid 1

Een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver is toegestaan zonder omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1 het is gelegen bij een woning of woongebouw in het gebied ‘bijgebouwen’;
2 het is niet voorzien van een overkapping;
3 de oppervlakte is maximaal 10% van het bijbouwvlak en maximaal 100 m^2;
4 het is gelegen op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens; en
5 het zwembad wordt niet bedrijfsmatig geëxploiteerd.

Lid 2

In aanvulling op de regels ten aanzien van bouwen zijn de regels over grondwerkzaamheden uit Paragraaf 21.3.4 hier ook van toepassing

Artikel 21.52 Erf- en terreinafscheidingen

Erf- en terreinafscheidingen mogen zonder vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen worden gebouwd, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;

b de erf- en terreinafscheiding wordt gebouwd in een gebied ‘bijgebouwen’, een gebied ‘erf- en terreinafscheiding’ en/of een bouwvlak;
c de afstand tussen een erf- en terreinafscheiding en openbaar gebied bedraagt minimaal 1 meter.

Artikel 21.53 Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zonder omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a overige bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak of een gebied ‘bijgebouwen’, in uitzondering hierop mag een laadpaal op het gehele bouwperceel worden gebouwd;
b de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

Subsubparagraaf 21.3.3.5.3 Toegestaan met vergunning

Artikel 21.54 Erf- en terreinafscheidingen

Lid 1

Erf- en terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied zijn toegestaan met een omgevingsvergunning.

Lid 2

De omgevingsvergunning voor erf- en terreinafscheidingen, als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1 ze zijn gelegen in het gebied ‘Wonen’;
2 ze voldoen aan de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan uit bijlage V bij deze regels.

Artikel 21.55 Ondergronds bouwen

Lid 1

Ondergronds bouwen is toegestaan met een omgevingsvergunning.

Lid 2

Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken.

Lid 3

Er wordt voldaan aan de regels over grondwerkzaamheden uit Paragraaf 21.3.4.

Lid 4

Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m².

Lid 5

De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

Paragraaf 21.3.4 Grondwerkzaamheden

Subparagraaf 21.3.4.1 Algemeen

Artikel 21.56 Waar gaat deze paragraaf over?

Deze paragraaf gaat over werken en werkzaamheden in of op de grond.

Artikel 21.57 Toegestaan zonder vergunning

Grondwerkzaamheden in overeenstemming met de gebruiksactiviteiten zoals omschreven in Paragraaf 21.3.2 en de bouwactiviteiten in Paragraaf 21.3.3 zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning, tenzij het grondwerkzaamheden betreft waarvoor op grond van dit hoofdstuk een verbod geldt of waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

Indien een omgevingsvergunning is vereist op basis van deze paragraaf mag de betreffende grondwerkactiviteit uitsluitend worden uitgevoerd nadat de vergunning is verleend.

Artikel 21.58 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden worden gegevens en bescheiden verstrekt over:

a de te gebruiken materialen;
b de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie; en
c de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.

Subparagraaf 21.3.4.2 Aanbrengen en verwijderen van groen (bomen, houtopstanden en planten)

Subsubparagraaf 21.3.4.2.1 Algemeen

Artikel 21.59 Waar gaat deze subparagraaf over?

Deze afdeling is van toepassing op (grond)werkzaamheden waarbij bomen, beplanting of houtopstanden worden aangebracht of verwijderd.

Subsubparagraaf 21.3.4.2.2 Aanbrengen of verwijderen toegestaan zonder vergunning

Artikel 21.60 Algemene regels

Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning bomen of beplanting te kappen, verwijderen of onderhouden als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

a noodzakelijk vanwege de Plantgezondheidswet;
b noodzakelijk vanwege een aanschrijving door het bevoegd gezag;
c het gaat om bomen of beplanting die bestaan uit niet-geknotte populieren of wilgen die als wegbeplantingen of eenrijïge beplantingen op of langs landbouwgrond staan;
d het gaat om vruchtbomen in en windschermen om boomgaarden;
e het gaat om vruchtbomen in en windschermen om boomgaarden;
f het gaat om kweekgoed; of
g het gaat om bomen of beplanting die voor de instandhouding van andere bomen worden gekapt.

Subsubparagraaf 21.3.4.2.3 Aanbrengen of verwijderen toegestaan met vergunning

Artikel 21.61 Vergunningplicht

Lid 1

Het is alleen met een omgevingsvergunning toegestaan een boom te kappen of een houtopstand te vellen, als:

a het om een gemeentelijke houtopstand gaat; of
b het om een houtopstand gaat die is aangewezen binnen het gebied waardevolle bomen.

Lid 2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend onder de voorwaarden dat:

a de boom of de houtopstand gevaar of ernstige hinder veroorzaakt; of
b een individueel of maatschappelijk belang zwaarder weegt dan het beschermen van:
    1 de waarde van de boom of de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
    2 de beeldbepalende waarde van de boom of de houtopstand;
    3 de cultuurhistorische waarde van de boom of de houtopstand; en
    4 de waarde voor de leefbaarheid van de boom of de houtopstand.

Bijlagen bij regels

Bijlage I Begripsbepalingen

Bijlage II Meet- en rekenbepalingen

Bijlage III Natuur inclusief bouwen - keuzelijst

Natuur inclusief bouwen - Gemeente Asten - keuzelijst

Naam:	
Adres:	
Postcode + Woonplaats:	

SCORELIJST NATUUR INCLUSIEF BOUWEN GEMEENTE ASTEN

Categorie	Omschrijving	Minimale eisen	Punten	Toelichting	Ik kies voor:
DAK	*Totaal maximaal 5 punten te verdienen in deze categorie*				
Groen dak	Aanleg van een intensief groendak, extensief groendak of natuurdak.	Minimaal 40% van het dakoppervlak ingericht als groen dak	3 punten	Let op! groendak onder zonnepanelen telt niet mee, groendak tussen en rondom zonnepanelen telt wel mee. Bij het totale dakoppervlak wordt geteld met zowel het vergunningplichtige als vergunningvrije deel van hetgeen gebouwd wordt.	
		Minimaal 70% van het dakoppervlak ingericht als groen dak	5 punten		
GEVEL	*Totaal maximaal 2 punten te verdienen in deze categorie per woning*				
Groene gevel	Klimplanten tegen de muur. Zelfhechtende beplanting of doormiddel van een steunconstructie bevestigd aan de muur	Minimaal 10% van het bruikbaar geveloppervlak	1 punten	Bruikbaar geveloppervlak = geveloppervlak zonder puien, deuren, ramen etc. Bij aanplant is de beplanting nog klein. Deze moet wel al minimaal 60cm hoog zijn. De steunconstructie moet meteen op het gekozen % geveloppervlakte aangebracht worden. Bij beplanting die zelfhechtend is moet het te begroeien oppervlak onderaan meteen over de volle lengte aangeplant worden.	
	Klimplanten tegen de muur. Zelfhechtende beplanting of doormiddel van een steunconstructie bevestigd aan de muur	Minimaal 25% van het bruikbaar geveloppervlak	2 punten		
NESTKASTEN	*Totaal maximaal 4 punten te verdienen in deze categorie per woning*				
Gevel-/dakpankasten fauna	Inbouw gevel-/dakpankasten huismus/overige vogelsoorten	Minimaal 2 nestkasten met 2 compartimenten aanbrengen ingebouwd in dak of gevel (mag ook 4 met 1 compartiment zijn)	3 punten	Let op! Kastje en invliegopening dienen op het noorden, noordoosten of oosten te hangen op een bijvoorkeur rustige plaats.	
	Inbouw gevelkasten verblijf winter- of kraamkasten vleermuizen	Minimaal 1 winter- of kraamkast vleermuizen ingebouw in gevel	1,5 punt	Let op! De kast dient met de voorzijde naar het zonlicht, zuid of zuidwesten te hangen, zorg voor een vrije aanvliegroute, de kast moet minimaal 3m hoog hangen	
	Inbouw gevelkasten verblijf winter- of kraamkasten vleermuizen	Minimaal 2 winter- of kraamkasten vleermuizen ingebouw in gevel	3 punten		
	Inbouw gevel-/dakpankasten gierzwaluw	Minimaal 3 nestkasten aanbrengen ingebouwd in dak of gevel	3 punten	Let op! De kast dient op het oosten, noorden of westen bevestigd te worden. Onder het nest moet er minstens 3m vrije val mogelijk zijn, de kast moet beschut hangen zodat er geen regen in kan komen, zorg voor een vrije aanvliegroute.	
	Boerenzwaluwkom (alleen mogelijk onder overkapping of open schuur)	Minimaal 3 nestkommen aanbrengen vastbevestigd aan de muur	3 punten	Let op! De kast dient op het oosten, noorden of westen bevestigd te worden, zorg voor een vrije aanvliegroute, alleen mogelijk onder overkapping of open schuur.	
	Huiszwaluwkom (alleen mogelijk onder overstekende dakrand of onder de dakgoot)	Minimaal 3 nestkommen aanbrengen vastbevestigd aan de muur	3 punten	Let op! De kast dient op het oosten, noorden of westen bevestigd te worden, zorg voor een vrije aanvliegroute, de kast moet beschut hangen zodat er geen regen in kan komen.	
Gevelsteen	Bijensteen	Minimaal 3 bijenstenen in de gevel inmetselen	1,5 punt	Let op! De stenen dienen op een hoogte van minimaal 1m boven maaiveld te worden ingemetseld. De stenen dienen met de voorzijde naar het zuiden of zuidwesten gericht te zijn zodat ze verwarmt worden door de zon.	
GROENE RUIMTE	*Totaal maximaal 2 punten te verdienen in deze categorie*				
Groene voortuin	Aanleggen van een groene voortuin op eigen terrein	Minimaal 60% van de voortuin wordt groen aangelegd.	1 punt		
Groene erfafscheiding	Aanplanten van een groene erfafscheiding (bij voorkeur een gemengde haag)	100% van de erfafscheiding wordt gerealiseerd doormiddel van een (gemengde) haag	1 punt	Voorbeeldsoorten voor in een gemengde haag meidoorn, sleedoorn, egelantier, veldesdoorn, hondsroos, wilde liguster, lijsterbes, gewone beuk. Legale doorgangen in de erfafscheiding zoals een oprit en pad naar de voordeur zijn hierop uitgezonderd.	
OVERIGE	*Totaal maximaal 1 punt te verdienen in deze categorie*				
Insectenhotel	Insectenhotel in de tuin plaatsen	Minimaal 60cmx60cm groot	1 punt	Let op! De kast dient met de voorzijde naar het zonlicht, zuid of zuidwesten gericht te zijn.	
Egelpoortje	Egelpoortje in erfafscheiding met de openbare ruimte maken		1/2 punt	Let op de voorschriften voor het plaatsen van deze voorziening zodat deze ook functioneel is.	
Vogelkastjes	Het plaatsen van een vogelkastje/nest/verblijfplaats voor kleine vogels, eekhoorn etc in eigen tuin of aan de gevel (geen inbouw zijnde)		1/2 punt	Let op! Deze kastjes dienen op het oosten, noorden of westen bevestigd te worden, zorg voor een vrije aanvliegroute.	
Geveltuintje	Geveltuintje op eigen terrein (of na expliciete toestemming van gemeente evt. in de openbare ruimte)	Minimale breedte 30cm	1/2 punt	Minimale breedte 30cm.	
Vleermuispaal/ roofvogelkast	Het plaatsen van een vleermuispaal/roofvogelnestkast in eigen tuin		1 punt	Let op de voorschriften voor het ophangen van de verschillende voorzieningen zodat deze ook functioneel zijn.	
Grondhommelnest	Het plaatsen van een grondhommelnest in eigen tuin		1 punt	Let op! Locatie moet in de zon liggen gedurende een groot deel van de dag.	
Eekhoornnest	Het plaatsen van een eekhoornnestkastje in eigen tuin		1/2 punt	Let op! Ophangen richting zuid-oosten op minimaal 3m hoog.	
Plant een boom	Het planten van een boom in eigen tuin die uiteindelijk minimaal 6m hoog wordt	Uiteindelijke hoogte minimaal 6m. Boomsoort, groeivorm en onderhoud zijn bepalend of een boom 6m hoog wordt.	1 punt	Let op! Plant een boom altijd op minimaal 2m van de erfgrens van je buren. Houdt bij de keuze van de boomsoort altijd rekening met hoe groot een boom wordt en zijn groeivorm om ervoor te zorgen dat deze past bij de grootte van uw tuin.	
				Totaal (minimaal 5 punten benodigd):	

De eigenaar/de aanvrager van de omgevingsvergunning geeft met ondertekening aan:
dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld.

Getekend op:	
Plaats:	
Handtekening:	

Bijlage IV Toegesneden lijst van bedrijfstypen

Bijlage V Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

ASTEN OOST - BIESVELDEN 1

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

NOVEMBER 2025



Inhoud

Inleiding 5

Stedenbouwkundig plan en woonvelden 7

Beeldkwaliteit buitenruimte 11

Beeldkwaliteit bebouwing 19
- Algemene uitgangspunten 19
- Woonsfeer De Bies 24
- Woonsfeer Boszicht 27
- Woonsfeer Het Veld 28

Projectnummer: 230268.01
Opdrachtgever: Gemeente Asten



Locatie
schaal 1:10000

Inleiding

Nieuwe woningbouwontwikkling Loverbosch en Biesvelden

De gemeente Asten ontwikkelt de oostzijde van de kern Asten tot een aantrekkelijk en afwisselend woongebied. De gebieden Loverbosch 1 en 2 zijn reeds (grotendeels) gerealiseerd en Loverbosch 3 is nu in uitvoering.

Het deelgebied Biesvelden, dat gelegen is ten zuiden van Loverbosch (1, 2 en 3) is nu aan de beurt.Ook dit deelgebied zal in verschillende fasen tot ontwikkeling worden gebracht. Biesvelden 1 is het eerste deelgebied en geeft ruimte aan circa 225 woningen. Binnen Biesvelden 1 komen meerdere woonbuurten met ieder een eigen herkenbare signatuur. Brabantse verscheidenheid, met daarbinnen voldoende ruimtelijke samenhang, vormt het uitgangspunt. Daarbij gaat het om de verschijningsvorm van de woningen, kleurgebruik, te gebruiken materialen, beplanting en architectonische elementen die het plan herkenbaar en ‘leesbaar’ maken. Het wordt een aantrekkelijke woonwijk op de overgang van dorp en omliggend landschap, met een typisch Brabants woonmilieu. Dat betekent naast de groene invulling een ruime opzet van de wijk. Er komen verschillende woningtypen, passend bij alle doelgroepen.
De openbare ruimte richt zich op een lommerrijke sfeer, met aandacht voor klimaatadaptatie (waterberging bij toenemende forse piekbuien, schaduw, droogte, etc.) en biodiversiteit, maar ook op het beheer van de buitenruimte.

Ambities en kwaliteit vastleggen

In samenwerking met de gemeente Asten heeft SAB de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan voor Biesvelden 1 gemaakt. In het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerp van de woningen en de (bijbehorende) bouwwerken beschreven en vastgelegd. Dit document vormt daarmee het toetsings- en inspiratiekader voor de uitwerking hiervan. Er mag van de regels afgeweken worden, zolang er in de ’geest van het plan’ wordt gehandeld, en aantoonbaar de beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.

Leeswijzer

Het document behandelt eerst het stedenbouwkundig plan waarna achtereenvolgend de sferen van de verschillende woonmilieus worden omschreven met bijhorende beeldkwaliteitsregels voor de openbare ruimte en de architectuur voor de bebouwing. Dit beeldkwaliteitsplan is besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).



Loverbosch 2



Zicht op Loverbosch 1



Stedenbouwkundig plan Asten Biesvelden 1
Verkaveling (incl topgevels en dwarskappen) is indicatief
schaal 1:2000

Stedenbouwkundig plan en woonsferen

Hoofdstructuur

Biesvelden 1 zal een groen ingerichte en afwisselende woonwijk zijn, waarbij een natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage levert aan deze beleving. Het gedeelte gelegen ten westen van de Koestraat dat grenst aan de bestaande kern van Asten, is in de huidige situatie hoger gelegen dan het gebied ten oosten van de Koestraat. De Koestraat vormt de hoge rug door het plan. Dit deelgebied zal een inrichting en uitstraling krijgen passend bij de boscomplexen op de (hoger gelegen) zandgronden uit de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van openbare ruimte (beplanting en keuze voor boomsoorten) en verschijningsvorm van de woningen. Het gebied ten oosten van de Koestraat is van oorsprong wat lager gelegen en natter. De inrichting van de openbare ruimte geeft hier uitdrukking aan door de introductie van meer water en wadi's en bijpassende beplanting.

De Koestraat is een belangrijk ruimtelijk en functioneel (cultuur-historisch bepaald) element dat ook in de toekomst een belangrijke rol zal blijven spelen. Naast dat het een belangrijke verbinding vormt voor langzaam verkeer is het ook van betekenis voor flora en fauna. De opgaande beplanting is onder andere van belang voor de vleermuis. De natuurvriendelijke oevers langs de bermsloten en greppels van de Koestraat geven ruimte aan insecten en kleine dieren.

De verbindingen en verwevenheid met de bestaande kern van Asten zijn van grote betekenis. Door alle mogelijke verbindingen met de bestaande kern te benutten ontstaat een fijnmazige aansluiting met het dorp welke het wandelen en fietsen positief bevorderen en ontmoetingen mogelijk maken. Daarnaast voorziet Biesvelden 1 in een comfortabele en vrijliggende langzaam verkeersverbinding tussen Asten Oost en het centrum van Asten. De verbinding sluit via het Haakske aan op de routes door het park 't Loverveld en voorziet zo in een belangrijke verbinding die ook de voorzieningen in het centrum van Asten voor langzaam verkeer bereikbaar maakt.

Een groene en fijne woonomgeving

Biesvelden 1 wordt een groene buurt. Het nieuwe boscomplex aan de westzijde van het plan is daarbij een belangrijk element, de wadi's, maar ook de inpassing van de Beekerloop met natuurvriendelijke oevers is een belangrijke opgave. Deze watergang krijgt bij de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden binnen Asten Oost een andere meer natuurlijke verschijningsvorm. Daarbij wordt ook nog ruimte gegeven aan de verplaatsingsmogelijkheden van de das. De inrichting van deze zone zal afwisselend zijn met opgaande begroeiing, boomgroepen en solitairen die geplaatst zijn in een strook tussen de wadi's en de Beekerloop. Spelen in het groen is belangrijk: naast de veilig ingerichte speelplekken voor de allerkleinsten, waar ouders en kinderen elkaar ontmoeten, vindt de gemeente spelen in een natuurlijke omgeving voor de iets oudere kinderen zeer belangrijk.

Een mix aan woningen: woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor Biesvelden 1 bestaat in totaal uit circa 225 woningen. De woningtypen zijn zeer uiteenlopend qua grootte en segment. Zo komen er verdeeld over het plangebied vrijstaande woningen, levensloopbestendige patiowoningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en starterswoningen. Daarnaast bevinden zich op een aantal markante locaties in het plangebied accenten in de vorm van appartementen of bijzondere woningtypen, zoals bij de entree bij de Beekerloop en aan de centrale ruimte in het westelijke deel van het plan. Ook zijn er enkele woonwagenstandplaatsen in het plan opgenomen.

Bereikbaarheid en parkeren

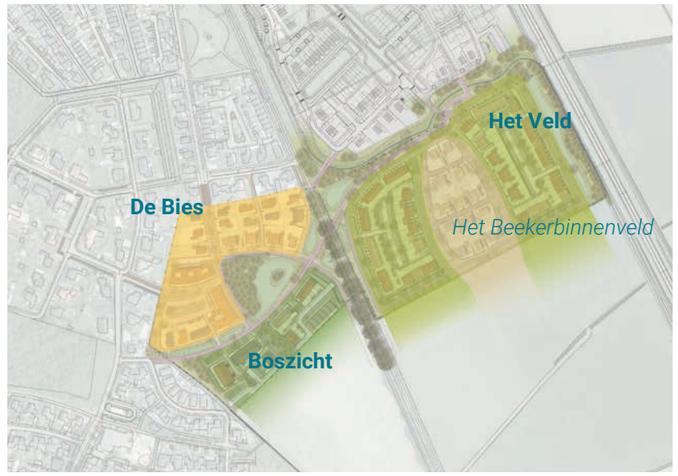
Het plangebied wordt voor de auto ontsloten via twee verbindingen. Het gedeelte ten westen van de Koestraat wordt ontsloten via een doorgetrokken en verbrede Vlas. Het deel ten oosten van de Koestraat via de Mispel. Op termijn kunnen deze beide verbindingen in de richting van de Voordeldonk worden voortgezet wanneer er nieuwe ontwikkelingen worden opgestart.
Het westelijke en oostelijk plandeel zijn voor de auto niet onderling verbonden, de auto kruist de Koestraat dus niet. Dat geeft de beste garantie voor luwe woonbuurten, waar het verblijven en ontmoeten goed tot haar recht kan komen. Voor fietsers en nooddiensten is er uiteraard wel een verbinding welke de Koestraat kruist, evenals diverse verbindingen richting het dorp.

Het plan houdt al rekening met de volgende fasen van Biesvelden: de ontsluitingstraten lopen van noord naar zuid en kunnen in een later stadium worden doorgetrokken naar nieuwe ontwikkelingsgebieden.

De overige straten bestaan uit woonstraten en woonpaden. De woonstraten zijn redelijk tradioneel, bestaande uit een rijloper, parkeergelegenheid en een trottoir. Bij de woonpaden is de auto meer te gast, de straat is ingericht voor verblijf en ontmoeten.
De gemeente vindt het belangrijk dat er een prettig groen woonklimaat ontstaat. Het ontwerp speelt daarop in door geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht te parkeren, zodat de (geparkeerde) auto de buurt niet gaat overheersen. Parkeren vindt veel plaats op eigen terrein (tweekappers en vrijstaande woningen) en bij voorkeur wat verder op de kavel. Voor de rijwoningen en de appartementen geldt dat het parkeren deels op straat wordt afgewikkeld, maar ook op zogenaamde parkeerhoven achter de woningen. Woningen rondom deze parkeerhoven hebben hier minimaal één parkeerplek. Belangrijk is dat deze parkeerhoven kwalitatief goed worden vormgegeven (sfeer, groen en klimaatadaptief), men komt hier meestal thuis. De overige parkeerplekken (tweede auto / bezoekersparkeren cf. parkeernormering gemeente) zijn aan de straat gesitueerd. Zo ontstaat een rustig, groen en ontspannen straatbeeld.

Woonsferen

Het plan wordt opgebouwd in drie woonsferen.



Woonsferen Biesvelden 1

De Bies

Dit stukje Biesvelden ligt tegen de bestaande kern van Asten aan. Dit deel van Asten, dat eerder als Loverbosch fase 1 is ontwikkeld, heeft een lommerijke en ongedwongen sfeer, bestaande uit vrijstaande woningen en tweekappers. De Bies sluit qua beeldkwaliteit aan op deze ongedwongen sfeer. Woningen mogen onderling qua kleur wat meer van elkaar verschillen, maar er is per woning wel duidelijk een keuze gemaakt voor één materiaal (en kleur).

Boszicht

Het eerste deel van Boszicht ligt ten zuiden van de centrale groene









De Bies











Boszicht







Het Veld











Beekerbinnenveld

ruimte. In de toekomst wordt deze woonsfeer verder zuidwaarts doorgetrokken naar het bos bij de Voordeldonk. In Boszicht loopt een centrale boslaan, en deze verbindt het bos bij de Voordeldonk met de centrale groene (beboste) ruimte in Biesvelden 1. De woningbouw kent een -meer dan in De Bies- op elkaar afgestemde kleur- en materiaalgebruik. De woningen zijn hier in wittinten vormgegeven.

Het Veld

Het Veld kent iets robuustere bouwblokken, rondom de parkeerhoven. Een ringstraat omsluit de bouwblokken. De bouwblokken hebben een stevige rand van rijwoningen en appartementen. Het binnenste gebied is iets losser van opzet, met verbijzonderde tweekappers voorzien van veranda's of tuinkamers. De kern van Het Veld -Het Beekerbinnenveld- kent een iets andere sfeer dan de bouwblokken aan weerszijden, als een bijzonder en groener woonmilieu. Aan de buitenzijde liggen wandvormende rijwoningen, het Beekerbinnenveld heeft juist een lossere bebouwingskorrel.

Duurzaamheid, natuurinclusiviteit en biodiversiteit

In Biesvelden is veel aandacht voor een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De buurt wordt zo groen mogelijk ingericht waarbij wordt ingezet op het versterken van de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en creëren van een gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier. Hierbij wordt invulling gegeven aan het Programma Groen van de gemeente.
Het stedenbouwkundig plan houdt zoveel als mogelijk rekening met het handhaven van de bomen aan de Koestraat als onderdeel van de groenhoofdstructuur van Asten. De ambitie is om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden in en rond het plangebied. Verder worden er vele nieuwe bomen toegevoegd, bestaande uit solitairen en boomgroepen tot een klein bos. Bij het planten van bomen is aandacht voor het maken van een besloten groene sfeer in de buurt. Daarnaast worden de straten waar mogelijk is zo groen mogelijk ingericht met plantvakken en bomen.

Ook voldoet het stedenbouwkundig plan aan de gestelde groennorm uit het Programma Groen. Biesvelden kenmerkt zich door verschillende groene zones met ieder een eigen inrichting. Zo bestaat de centrale groene ruimte voornamelijk uit bos, een wadi, ruigtekruiden en voor een gedeelte uit kort gemaaid gras om te spelen en te ontmoeten, en boomsoorten zoals de Eik, Grove Den en Krent. De oostelijke helft van de buurt bestaat daarentegen juist meer uit hooiland en kruidenrijk grasland, met bomen zoals Wilg en Els.

Hemelwater wordt opgevangen in de natuurlijk vormgegeven wadi's waarbij het op een natuurlijke wijze infiltreert danwel vertraagd wordt afgevoerd naar de Beekerloop. Deze wadi's hebben een gevarieerde inrichting, van een meer open karakter tot een ruige inrichting met veel beplanting en bomen. De wadi aan de oostzijde van het plangebied is hier een voorbeeld van.

De groene omgeving van Biesvelden vormt een goede habitat voor verschillende dieren. Ter bevordering van de biodiversiteit is natuurinclusief bouwen uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Biesvelden. Hierbij geldt een puntensysteem, waarbij verschillende maatregelen genomen kunnen worden in de vorm van bijvoorbeeld een ingemetselde nestenkast, bijenhotel, etc.
Op de zuidgevels langs de centrale groene ruimte zijn bijvoorbeeld voorzieningen mogelijk voor vlinders, bijen en hommels op een hoogte van 1 tot 5 meter. De oostgevels zijn geschikt voor diverse soorten vogels zoals huismussen, zwaluwen, verschillende mezen etc. De hoogte van de kasten en grootte van de openingen verschilt per soort. Ook de kopse kanten van rijwoningen kunnen hiermee verfraaid worden.

De beplanting in openbare ruimte wordt eveneens gekozen vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit. Toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestgelegenheid voor diverse soorten vogels.
De bomen en vaste planten worden daarnaast gekozen vanwege hun aantrekkende werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie. De insecten spelen een belangrijke rol bij de bestuiving van planten en vormen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels. Naast voedsel hebben de insecten ook leefruimte nodig. Verschillende begroeiing en open verharding bieden die ruimte.

Op deze manier versterken de openbare ruimte en de gebouwen elkaar.





Spelen in een wadi - dubbel gebruik, leerzaam, bewegen en bewustwording
Leusden Valleipark (SAB, foto ClimateScan)

Beeldkwaliteit openbare ruimte

In Biesvelden 1 wordt een hoge kwaliteit nagestreefd. Zoals al bij het stedenbouwkundig plan aangegeven wil de gemeente inzetten op een groen, klimaatadaptief, duurzaam en biodivers plan voor de buitenruimte.

De openbare ruimte is in het hele plangebied gelijk. De hiervoor beschreven sfeergebieden gaan vooral over verschillen in de architectuur van de woningen en de toe te passen erfafscheidingen.

Daarbij zijn de volgende beeldkwalitatieve zaken van belang:
- Verschil maken in het beplantingsconcept in het westelijke deel gericht op het dorp en het oostelijke plandeel gericht op het buitengebied
- Beplantingsconcept richt zich op biodiversiteit, duurzame beplanting, afwisseling en inheemse klimaatbestendige beplanting
- Wadi's worden multifuncioneel ingericht. Uiteraard om water tijdelijk op te vangen, maar ook als ontmoetingsplek en/of als avontuurlijke speelplek in de droge periodes. Wadi's worden aangeplant met kruiden, bossages en solitaire bomen/ kleine boomgroepen

Op de volgende pagina's is de beeldkwaliteit in profielen en kaartmateriaal nader uitgelegd.

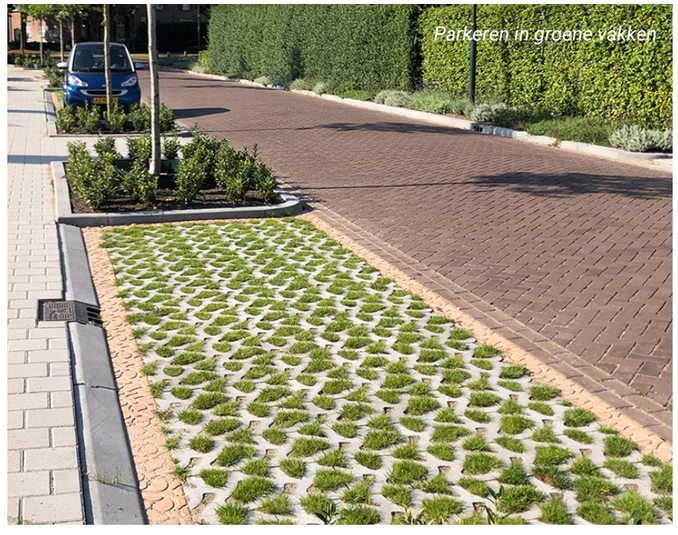
We onderscheiden de volgende straatprofielen:

Hoofdonstluiting en woonstraten
- Rijloper: bruine/roodbruine gebakken klinker
- Parkeerplekken: grastegels, regelmatig onderbroken door een groenvak met boom
- Trottoir: betontegel grijs

Woonpad
- Rijloper/wandelzone: bruine/roodbruine gebakken klinker
- Parkeerplekken: grastegels

Parkeerhof (openbaar danwel mandelig terrein)
- Rijloper en parkeerplekken: grasbetonklinker, voor de rijloper een andere dichtheid dan voor de vakken. De parkeervakken worden regelmatig onderbroken door een groenvak met boom
- Haag of plantvak met lage begroeiing om parkeerplekken: sortiment nader te bepalen
- Pad om parkeerhof: betontegel grijs

Fietspad
- Rijloper: rood asfalt
- Trottoir: betontegel grijs



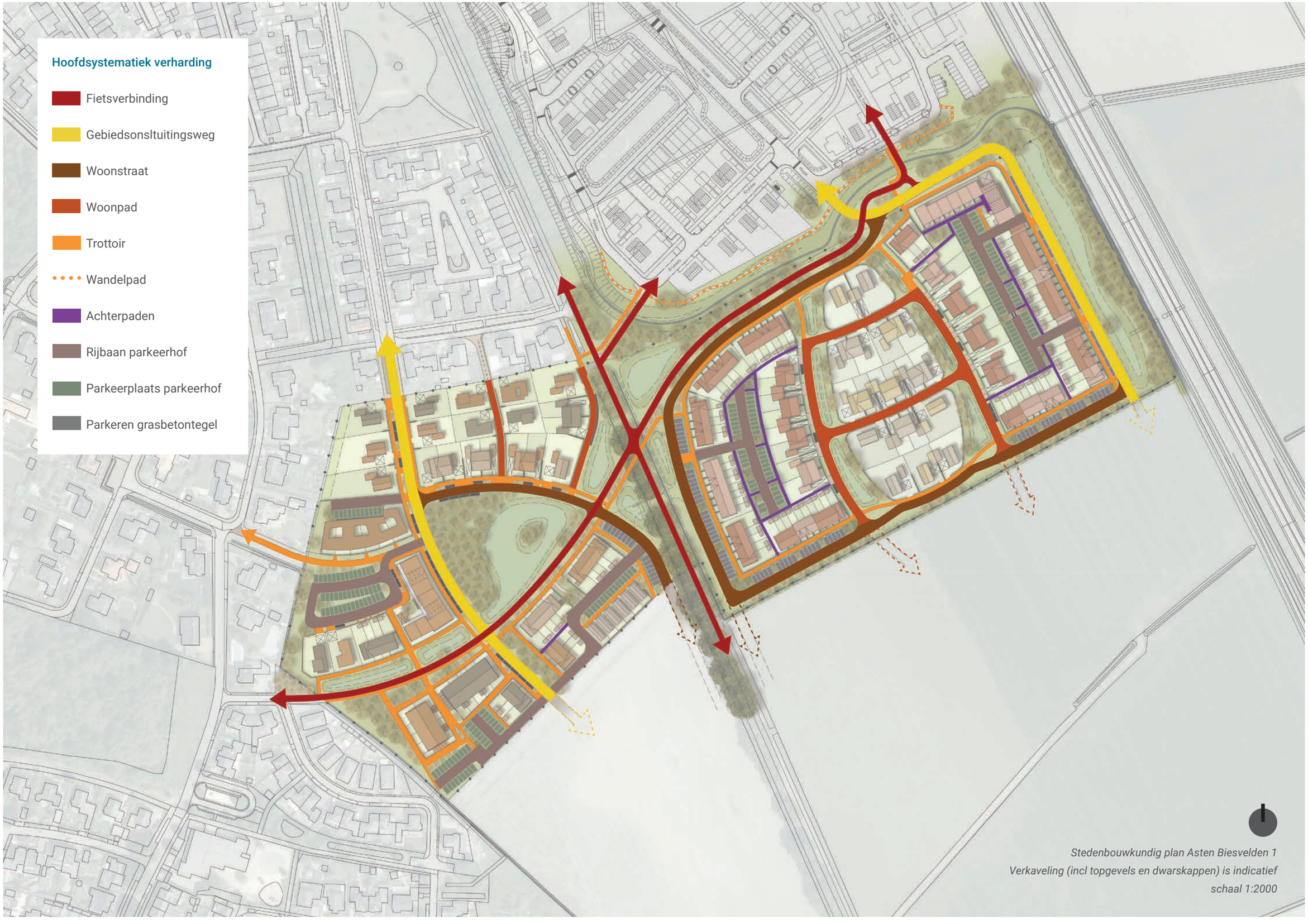
Parkeren in groene vakken



Biodiversiteit in en rondom een wadi



Stedenbouwkundig plan Asten Biesvelden 1
Verkaveling (incl topgevels en dwarskappen) is indicatief
schaal 1:2000



Stedenbouwkundig plan Asten Biesvelden 1
Verkaveling (incl topgevels en dwarskappen) is indicatief
schaal 1:2000

Ontsluitingsstructuur (auto en fiets)

- Hoofdontsluiting
- Woonstraat
- Woonpad
- Fietsverbinding
- P Parkeerhof

zie profielen op p.16-17

A
A
B
B
C
C
D
D
P

Stedenbouwkundig plan Asten Biesvelden 1
Verkaveling (incl topgevels en dwarskappen) is indicatief
schaal 1:2000

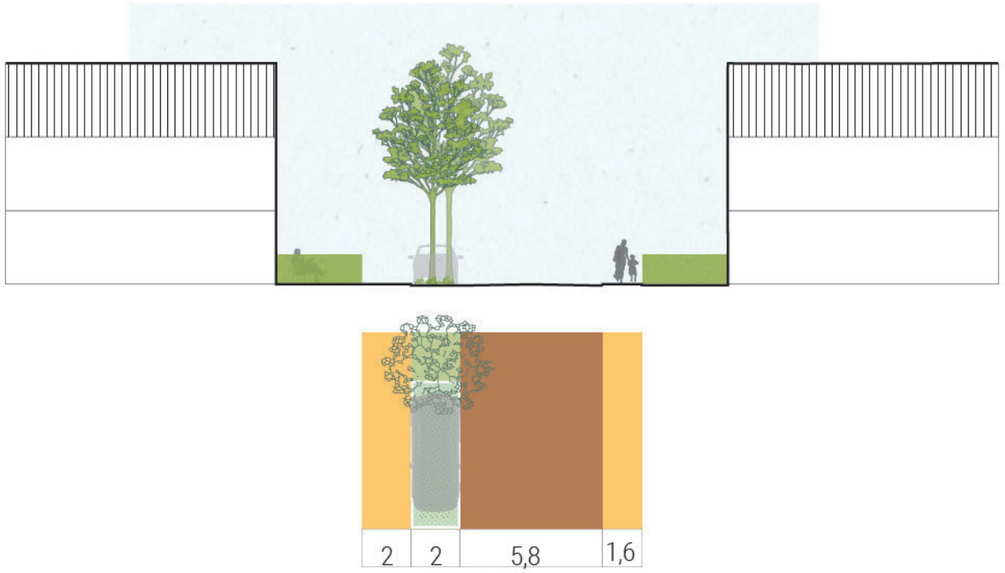


Stedenbouwkundig plan Asten Biesvelden 1
Verkaveling (incl topgevels en dwarskappen) is indicatief
schaal 1:2000

Hoofdontsluiting met langsparkeren

Profiel A-A

De aangegeven maten zijn richtinggevend. De definitieve maatvoering wordt bepaald bij de civieltechnische uitwerking

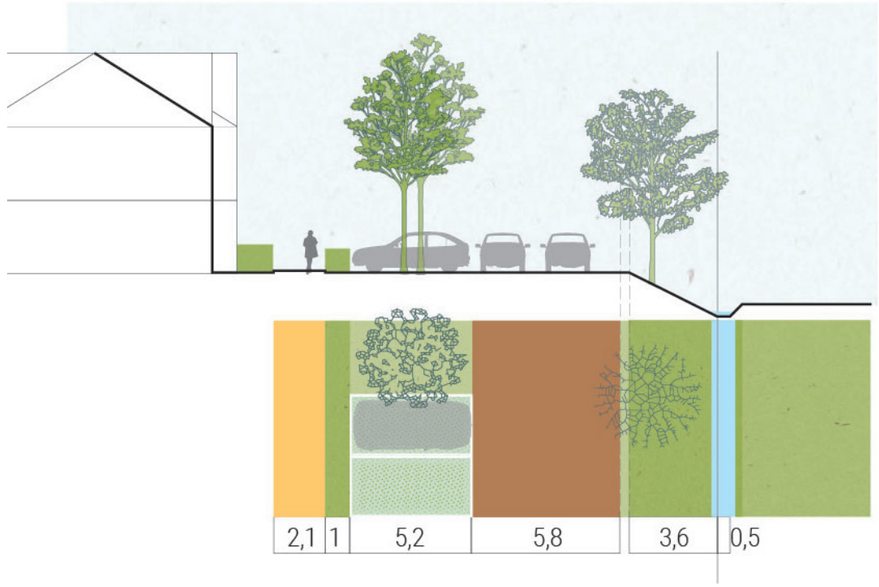




Woonstraat met haaks parkeren

Profiel B-B

De aangegeven maten zijn richtinggevend. De definitieve maatvoering wordt bepaald bij de civieltechnische uitwerking

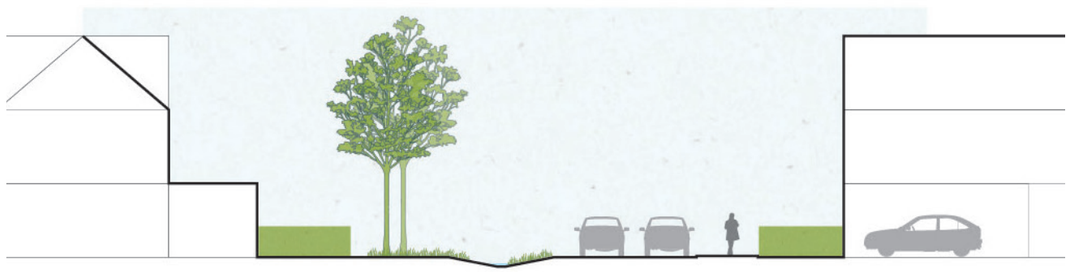


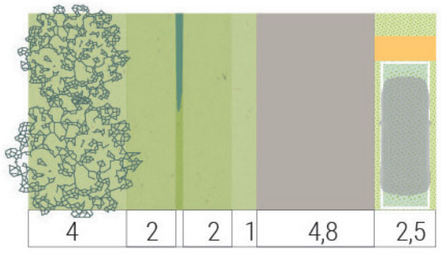


Woonpad

Profiel C-C

De aangegeven maten zijn richtinggevend. De definitieve maatvoering wordt bepaald bij de civieltechnische uitwerking





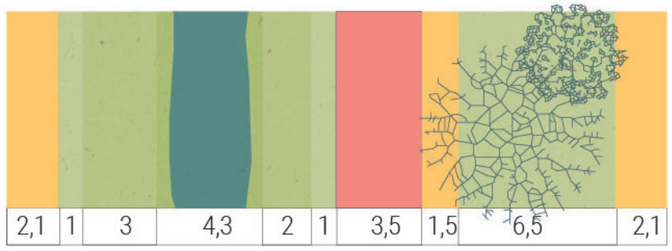


Fietspad

Profiel D-D

De aangegeven maten zijn richtinggevend. De definitieve maatvoering wordt bepaald bij de civieltechnische uitwerking







Wonen aan een groen woonpad i.p.v. een traditionele woonstraat

Beeldkwaliteit bebouwing

Algemene uitgangspunten

Voor de architectuur van de woningen in Biesvelden 1 is een aantal algemene uitgangspunten te benoemen, los van de positie in het plan en/of onder welke woonsfeer de woning valt. Deze zijn hieronder aangegeven.
Naast deze algemene uitgangspunten zijn er woonsfeer-specifieke beeldkwaliteitseisen. Deze worden op de hierna volgende pagina's behandeld.

Massa, bouwhoogte en kapvorm

- Woningen hebben verschillende massa's en bouwhoogten, zie bij de specifieke uitgangspunten bij de woonsferen
- Bijna alle woningen (tenzij anders aangegeven) hebben een langskap, een dwarskap of een combinatie van beide (per woning of woningoverstijgend) en hebben een doorgemetselde kopgevel
- Dakkapellen worden mee-ontworpen met de architectuur van de woning. Per woning is aan de voorzijde maximaal 1 dakkapel toegestaan. De dakkapel blijft altijd een duidelijk ondergeschikt element in het dakvlak

Oriëntatie en stedenbouwkundige accenten

- Hoekwoningen waar de kavel grenst aan twee zijden van de openbare ruimte hebben een dubbele oriëntatie en krijgen altijd een accent mee. Voorbeelden ter inspiratie:
  - Zijvenster
  - Kapverdraaiing
  - Gevelverspringing
  - Uitbouw met (doorgetrokken) kap
  - Entree
  - Bloemkozijn
  - Openslaande deuren
  - Erker (bij voorkeur twee-laags)
  - Lage goot of juist verhoogde goot
  - Groene geveltuin
- Appartementen gedragen zich als onderdeel van het bouwblok en zoeken nadrukkelijk in architectuur aansluiting bij de naastgelegen grondgebonden woningen. Solitaire objecten zijn niet wenselijk

Installaties

- Clustering van dakdoorvoeren en installaties, vormgegeven als een schoorsteen (en de installaties zijn dus niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte). Installaties, zoals bijvoorbeeld warmtepompen, klimaatbehandelsystemen, etc, worden vanuit de openbare ruimte uit het zicht geplaatst

Kleur- en materiaalgebruik

- Alle woningen hebben metselwerk als basismateriaal, per woonsfeer zijn ondergeschikte materialen als aanvulling toepasbaar (zie bij woonsferen). Subtiele verbijzondering in het metselwerk is een voorwaarde
- Alle schuine daken zijn antraciet van kleur, in verband met de benodigde zonnepanelen. Enkele uitzonderingen zijn denkbaar als er een rieten kap of grasdak is gewenst, de zonnepanelen worden in dat geval geïntegreerd in het dakvlak

Erfscheidingen

- Erfscheidingen en overgangen voortuin
  Deze erfscheidingen dragen bij aan een open en uitnodigend straatbeeld of maken juist een directe relatie met het landschap mogelijk. Bij deze erfscheidingen aan de voorzijde blijft de interactie tussen de openbare en private ruimte goed mogelijk:
  - Maximale hoogte is 1 meter;
  - Gebiedseigen hagen voor een natuurlijke en zachte overgang tussen straat en voortuin.
  - Ook haag tussen voortuinen onderling
- Erfscheidingen achter- en zijtuin
  Deze erfscheidingen dragen bij aan de groene uitstraling en zorgen voor voldoende privacy en bijdragen aan de biodiversiteit
  - Maximale hoogte is 2 meter, bestaande uit:
    - Gebiedseigen haag, of
    - Gebiedseigen haag in combinatie met gaashekwerk voor de haag (hekwerk op erfafscheiding) of achter de haag; of
    - Begroeid gaashekwerk met klimplanten die zorgen voor voldoende privacy
    - Bij toepassen van een gaashekwerk is de kleurstelling zwart (Ral 9005) of donkergroene (Ral 6005)
  - Woningen met een dubbele oriëntatie is een hoge erfscheiding pas toegestaan na 2/3 van de zijgevel
  - Bergingen en garages bevinden zich binnen de erfafscheiding, geïntegreerd in het tuinontwerp (vanuit de straatzijde loopt de erfafscheiding door)
  - Bij de entrees naar de parkeerkoffers worden de erfafscheidingen voorzien van een lage muur met daarop hoge kolommen en tussenliggend open hekwerk in de kleuren zwart (Ral 9005) of donkergroene (Ral 6005)

Duurzaam ontwerpen en bouwen

Bij het ontwerp en realisatie van de woningen is het de ambitie om de milieubelasting te minimaliseren door energiebesparing, duurzame energieopwekking en het beperken van bouwmaterialen en een bijdrage te leveren aan de klimaatadaptatie en biodiversiteit in de buurt.
Binnen de gemeente Asten wordt gewerkt met de 'Keuzelijst Natuurinclusief bouwen'. Voor Hogeweg dient een keuze gemaakt te worden uit de ingrepen in de lijst en dienen minimaal 5 punten behaald te worden op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

- Klimaatadaptatie door het toevoegen van groene gevels en daken wordt wateroverlast en hittestress beperkt. Ook draagt het bij aan de isolatie van de woningen en vergroten van de biodiversiteit
- Natuurinclusief ontwerpen is een integraal onderdeel van de opgave. Het toevoegen van nestkasten,vleermuiskansten, biodiverse gevelbeplanting zijn een aantal voorbeelden

Daarnaast kan een bijdrage geleverd worden door gebruik te maken van duurzame materialen, energie-efficiënt te ontwerpen en uiteraard gebruik te maken van duurzame energie (minimaal conform BENG-eisen):

- Duurzame materiaalgebruik in de woningen: hernieuwbareen circulaire materialen, minimaliseer materiaalverlies en vermijd giftige stoffen
- Energie-efficiëntie door minder energie te gebruiken, kan door de keuze van bouwmethodes en materialen. Maar ook de oriëntatie van de woningen en gebruik te maken van passieve ontwerpmethodes
- Duurzame energieopwekking door zonnepanelen op de woningen, maar eventueel ook boven parkeerplaatsen



Stedenbouwkundig plan Asten Biesvelden 1
Verkaveling (incl topgevels en dwarskappen) is indicatief
schaal 1:2000



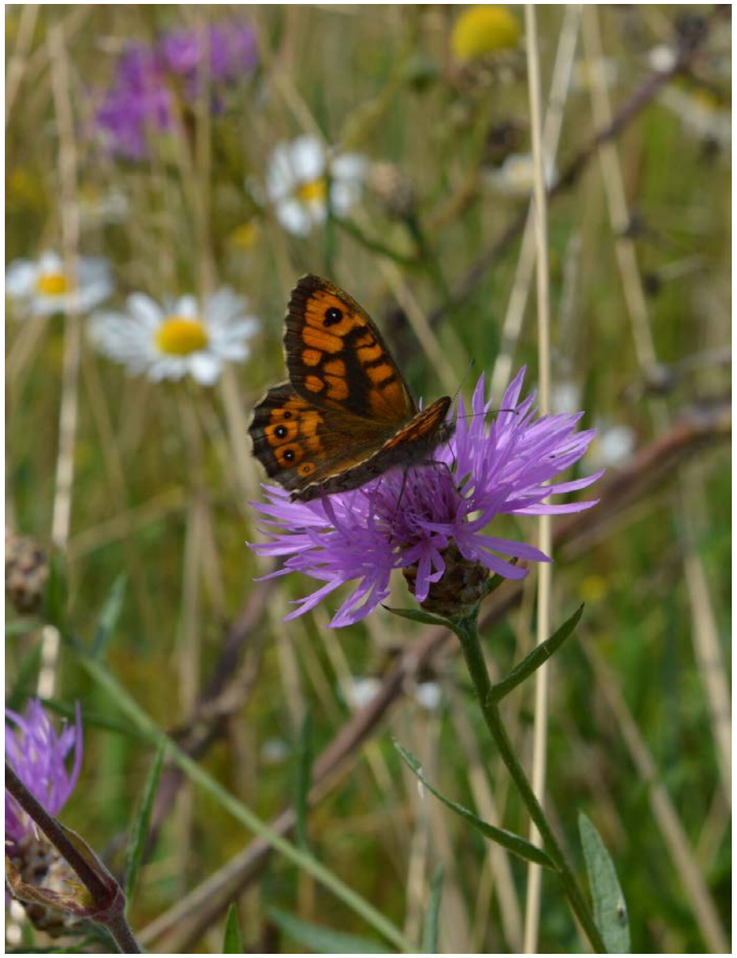
Stedenbouwkundig plan Asten Biesvelden 1
Verkaveling (incl topgevels en dwarskappen) is indicatief
schaal 1:2000



Stedenbouwkundig plan Asten Biesvelden 1
Verkaveling (incl topgevels en dwarskappen) is indicatief
schaal 1:2000



Sfeer inrichting openbare ruimte en spelen in een wadi





Specials De Bies

Woonsfeer De Bies

De woonsfeer van De Bies is aansluitend op de naastgelegen buurt. Deze kenmerkt zich als een gemeleerde buurt bestaande uit tweekappers en vrijstaande woningen, waarbij tevens de verschijningsvorm van de woningen verschilt. Geinspireerd op de bestaande buurt gelden -naast de algemene uitgangspunten- de volgende specifieke beeldkwaliteitseisen:

Massa, bouwhoogte en kapvorm

- Elke grondgebonden woning heeft aan minimaal één zijde een lage goot. De kap kan dus a-symmetrisch zijn, tenzij aan beide zijden wordt gekozen voor een lage goot. Sommige woningen hebben verplicht aan beide zijden een lange goot. Rijwoningen mogen aan beide zijden een hoge goot hebben. Zie de themakaart op pagina 20 en 21. Uitgezonderd zijn de patiowoningen, zie volgende paragraaf ‘Specials’

Oriëntatie en stedenbouwkundige accenten

- Woningen op de hoek, met de zijzijde grenzend aan de openbare ruimte, krijgen een dubbele oriëntatie. Zie themakaart op pagina 22
- Alle twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaaande woningen hebben aan de voorzijde een architectonische verbijzondering, zoals bijvoorbeeld een bloemkozijn, openslaande deuren of een erker
- Enkele rijwoningen hebben aan de voorzijde een architectonische verbijzondering, zoals bijvoorbeeld een bloemkozijn, openslaande deuren of een erker:
    - bij rij van 3-4 minimaal 1x
    - bij 5-6 woningen minimaal 2x
    - bij meer dan 6 woningen minimaal 3x
- De entree is uitnodigend en ligt veelal in de zijgevel van de woning of in de eventuele aanbouw

Kleur- en materiaalgebruik

- De woning wordt opgetrokken uit één basismateriaal, er worden geen secundaire materialen in de gevel gebruikt, zodat er eenvoud in de materialisering ontstaat, maar architectonische rijkdom is wel het uitgangspunt. Daar worden andere middelen voor gebruikt. Een trasraam van een afwijkend materiaal of kleur is overigens wel toegestaan
- Kleurpallet gevel hoofdbouw: bruin / roodbruin / wit
- De garage of aangebouwde berging bestaat uit hetzelfde materiaal/kleur als de hoofdbouw

Kavelinrichting

- De opstelplek van de auto is bij een dubbele of enkele parkeerplek minimaal 5 meter diep, en bij een lange opstelplek minimaal 10 meter diep, gemeten vanaf de voorerfgrens.
- Bij voorkeur wordt de auto achter de voorgevelrooilijn geparkeerd
- Er is bij de grondgebonden woningen altijd sprake van een voortuin

Specials

De specials kennen enkele uitzonderingen danwel aanvullingen op de bovenstaande beeldkwaliteitseisen.

Special 1: Patiowoningen

- Deze woningen zijn plat afgedekt
- De vrijstaande patiowoningen mogen worden voorzien van een beperkte éénlaagse opbouw. Voorwaarde is dat deze opbouw een zorgvuldig vormgegeven, architectonisch element vormt en daarmee een verrijking van de woning. Bij de patiowoningen in een rij is geen opbouw toegestaan
- Let op: patiowoningen zijn niet verplicht, deze kunnen vervangen worden door reguliere woningen cf. beeldkwaliteit

Special 2: appartementen

- Tweezijdige oriëntatie, de hoekappartementen zijn voorzien van raampartijen aan beide zijden
- Balkons mogen uitpandig, maar zijn wel voorzien van een zorgvuldig vormgegeven hekwerk
- Gecombineerde balkons zijn niet gewenst, vanwege de onderlinge separtieschermen
- Het gebouw wordt platafgedekt, de 3e bouwlaag mag qua materiaal iets afwijkend zijn en eventueel terugliggend
- De tuinen op de begane grond worden afgescheiden door een lage haag. Schermen op de erfafscheiding (inclusief de onderlinge) zijn niet toegestaan.
- Galerij en het stijgpunt (en noodtrappenhuis) zijn onderdeel van de architectonische uitwerking
- Bergingen worden bij voorkeur inpandig opgenomen op de begane grond. Vanaf de straatzijde is hier echter geen blinde gevel, de gevel is hier juist onderdeel van het architectonische geheel en de functie is zichtbaar. Als bergingen niet inpandig worden gerealiseerd dan mogen deze niet dominant aanwezig zijn in het straatbeeld



Beoogde sfeer: vrijstaande woningen en tweekappers aan de centrale wadi



Referentie patiowoningen (massa)



Afwisselend roodbruine en witte woningen met lage goten



Appartementen



Woningen met een lage goot en een duidelijk basismateriaal



Afwisselend roodbruine en witte woningen met lage goten



Beoogde sfeer van een ‘open’ verkaveling van vrijstaande woningen en tweekappers, waarbij duidelijk is gekozen voor één primair materiaal



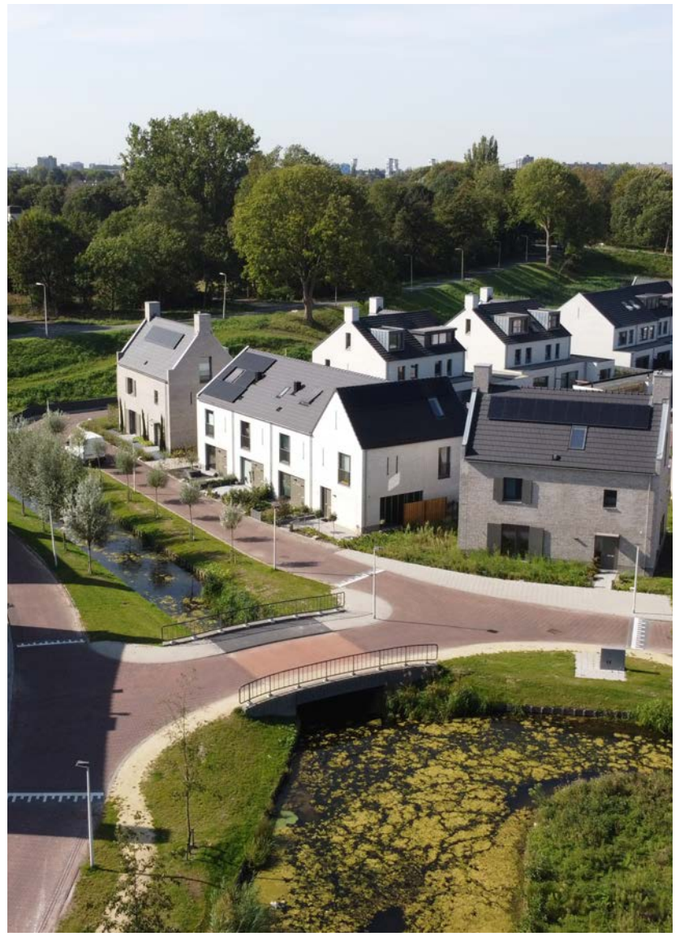
Wonen aan een woonpad



Verbijzonderde zijgevel



Sfeerbeeld



Sfeerbeeld woningen Boszicht



Rug-aan-rug woningen



'Schoorstenen' waar installaties en dakdoorvoeren in zijn weggewerkt, afwisseling in dakvlak



Verbijzonderde entrees



Woonwagenstandplaats

Woonsfeer Boszicht

De woonsfeer van Boszicht kenmerkt zich als de groene buurt tussen het bos aan de zuidzijde van Biesvelden bij de Voordeldonk en het nieuwe bosje tussen Boszicht en De Bies. De woningen zijn éénduidig vormgegeven en zijn -in tegenstelling tot de individuele sfeer in De Bies- meer als één collectief herkenbaar. Naast de algemene uitgangspunten gelden bij Boszicht de volgende specifieke beeldkwaliteitseisen:

Massa, bouwhoogte en kapvorm

- De grondgebonden woningen zijn 2 lagen hoog plus een kap

Oriëntatie en stedenbouwkundige accenten

- Enkele rijwoningen hebben aan de voorzijde een architectonische verbijzondering, zoals bijvoorbeeld een bloemkozijn, openslaande deuren of een erker:
    - bij rij van 3-4 minimaal 1x
    - bij 5-6 woningen minimaal 2x
    - bij meer dan 6 woningen minimaal 3x
- Bij de hoekwoningen grenzend aan de openbare ruimte is in verband met de dubbele oriëntatie de entree gesitueerd in de zijgevel of in een zijdelingse uitbouw. Zie themakaart op pagina 22

Kleur- en materiaalgebruik

- De woning wordt opgetrokken uit één basismateriaal, er worden voor architectonische verbijzonderingen eventueel secundaire materialen in de gevel gebruikt
- Kleurpallet gevel hoofdbouw: wit / wittinten
- Kleurpallet secundaire materialen: zink / grijsbruin / grijstinten
- De eventuele garage of aangebouwde berging is van een afwijkend materiaal/kleur, bijvoorbeeld een grijze / antracieten baksteen of gepotdekselde antracieten houten delen (of duurzaam gelijkend)

Kavelinrichting

- Er is altijd sprake van een voortuin

Specials

De specials kennen enkele uitzonderingen danwel aanvullingen op de bovenstaande beeldkwaliteitseisen.

Special: Rug-aan-rug woningen

- Deze woningen hebben een lage goot en zijn voorzien van een langskap
- Om de ‘kop’ de benadrukken is er hier sprake van een (minimale) gevelverspringing en een hoogte verschil in het dakvlak. Daarnaast krijgt de kopgevel alhier een meer extraverte architectonische uitwerking, het overige deel kan ingetogener
- Bergingen zij onderdeel van de architectuur en liggen op de kopse kant van het gebouw aan de achterzijde van het volume. Indien hier niet genoeg ruimte is voor alle bergingen dan kan er voor de missende bergingen -aan de zijde van de parkeerhof- bergingen aan de woning worden gerealiseerd. De ‘kop’ van het complex aan de voorzijde blijft altijd vrij van bergingen (respresentatieve zijde)

Special: Woonwagenstandplaatsen

- De voorzijde van de standplaats bevindt zich aan de straatzijde
- De woonwagens zijn voorzien van een zichtbaar hellend dakvlak
- Als uitzondering op de standaardregeling erfafscheidingen: de erfafscheiding aan de zijzijden (grenzend aan de openbare ruimte) en de achterzijde is een gemetselde muur, voorzien van bijzonderd metselwerk en/of een kunstwerk en facultatief enkele gaten in de muur als architectonische verrijking.
- Facultatief kan aan de achterzijde van de kavel een kleine berging worden geplaatst
- De woonwagens zijn wit van kleur (steenstrips) en hebben een antracieten dakvlak



Specials Boszicht

Woonsfeer Het Veld

De woonsfeer van Het Veld kenmerkt zich als een buurt met robuuste randen en een ontspannen en 'losser' middendeel (Beekerbinnenveld).
Er wordt deels geparkeerd in parkeerhoven (bouwblokken) danwel op eigen kavel, zodat de straten niet teveel worden belast met geparkeerde auto's. Ook hier is een groen straatbeeld het doel, maar met andere begroeiing dan in het westelijk deel (is gericht op het dorp). Het Veld ligt aan de oostzijde (gericht op de beplanting van het buitengebied). Het verschil in nuance van deze twee gebieden toont zich in de beplanting, maar ook in de architectuur. Voor dit plandeel gelden -naast de algemene uitgangspunten- de volgende specifieke beeldkwaliteitseisen:

Massa, bouwhoogte en kapvorm

- De grondgebonden woningen zijn 2 lagen hoog plus een kap
- Regelmatig wordt een dwarskap toegepast

Oriëntatie en stedenbouwkundige accenten

- Woningen op de hoek, met de zijzijde grenzend aan de openbare ruimte, krijgen een dubbele oriëntatie. Zie themakaart op pagina 22
- Alle vrijstaaande woningen hebben aan de voorzijde een architectonische verbijzondering, zoals bijvoorbeeld een bloemkozijn, openslaande deuren of een erker
- Bij de tweekappers wordt één woning aan de voorzijde voorzien van een veranda. De andere woningen binnen het blok wordt voorzien van een andere soort verbijzondering
- Enkele rijwoningen hebben aan de voorzijde een architectonische verbijzondering, zoals bijvoorbeeld een bloemkozijn, openslaande deuren of een erker:
    - bij rij van 3-4 minimaal 1x
    - bij 5-6 woningen minimaal 2x
    - bij meer dan 6 woningen minimaal 3x
- De entree is uitnodigend en ligt veelal in de zijgevel van de woning of in de eventuele aanbouw

Kleur- en materiaalgebruik

- De woning wordt opgetrokken uit één basismateriaal (baksteen, keim of hout), er worden voor architectnische verbijzonderingen eventueel secundaire materialen in de gevel gebruikt
- Een trasraam is een verplicht element
- Kleurpallet gevel hoofdbouw: baksteen rood / roodbruin, keim wittint, houten delen naturel of zwart
- De garage of aangebouwde berging bestaat uit hetzelfde materiaal/kleur als de hoofdbouw of uit hetzelfde materiaal van een eventueel gekozen secundair materiaal welke ook in de gevel wordt gebruikt

Kavelinrichting

- De opstelplek van de auto is bij een dubbele of enkele parkeerplek minimaal 5 meter diep, en bij een lange opstelplek minimaal 10 meter diep, gemeten vanaf de voorerfgrens.
- Bij voorkeur wordt de auto achter de voorgevelrooilijn geparkeerd
- Er is bij de grondgebonden woningen altijd sprake van een voortuin

Specials

De specials kennen enkele uitzonderingen danwel aanvullingen op de hiervoor beschreven beeldkwaliteitseisen.

Special 1: Beekerbinnenveld

- De woningen in het Beekerbinnenveld hebben een afwijkend kleurgebruik, namelijk lichte aardetinten en bronzen kleuren, evenals de verplichte toepassing van hout in de gevel
- De woningen hebben aan minimaal één zijde een lage goot. Dit mag in combinatie met een garage die zich in het hoofdbouwvolume bevindt, waarbij de garage schuin wordt afgedekt en is voorzien van de verplichte lage goot
- Het grote dakvlak (zijde lage goot) mag worden voorzien van één brede dakkapel
- Vrijstaande garage zijn voorzien van een zadeldak en zijn groen afgedekt (sedum- / grasdak)
- De woningen in het Beekerbinnenveld krijgen verplicht afwisselend een veranda, een bloemkozijn en openslaande deuren

Special 2: Appartementen

- Tweezijdige oriëntatie
- Aandacht voor de gevel aan de straatzijde, dit kan de de galerij en het stijgpunt betreffen. Deze worden opgenomen in de bouwmassa en is duidelijk onderdeel van het architectonische geheel als deze aan de straatzijde is gelegen
- Waar mogelijk hebben de appartementen op de begane grond hun voordeur aan de straat
- Het gebouw wordt platafgedekt, de 3e bouwlaag mag qua materiaal iets afwijkend zijn en eventueel terugliggend
- Balkons mogen uitpandig, maar zijn wel voorzien van een zorgvuldig vormgegeven hekwerk en duidelijk onderdeel van de architectuur
- Gecombineerde balkons zijn niet gewenst, vanwege de onderlinge separtieschermen
- De tuinen op de begane grond worden afgescheiden door een lage haag. Schermen op de erfafscheiding (inclusief de onderlinge) zijn niet toegestaan.
- Buitenruimten / balkons aan de straatzijde zijn mogelijk geluidbelast. Maatregelen voor geluidwering zijn onderdeel van de architectonische opgave
- Bergingen worden bij voorkeur inpandig opgenomen op de begane grond. Vanaf de straatzijde is hier echter geen blinde gevel, de gevel is hier juist onderdeel van het architectonische geheel en de functie is zichtbaar. Als bergingen niet inpandig worden gerealiseerd dan mogen deze niet dominant aanwezig zijn in het straatbeeld
- Kleurpallet gevel hoofdbouw: rood / roodbruin



Specials (stedenbouwkundige verbijzonderingen en objecten) Boszicht



Referentie kleur en materiaalgebuik Beekerbinnenveld



Referentie kleur en materiaalgebuik Beekerbinnenveld



Verrijking van de voorgevel met een erker of bloemkozijn



Referentie kleur en materiaalgebuik Het Veld



Referentie veranda



Asymmetrische kap in Beekerbinnenveld



Referentie kleur en materiaalgebuik Het Veld



Referentie tweekappers, kleur en materiaalgebuik Het Veld

Bijlage VI Hogere waarden wegverkeerslawaai

Verbeelding

Legenda

- Plangebied
- Groen (G)
- Verkeer (V)
- Water (WA)
- Wonen (W)
- Wonen - Woonwagenstandplaats (W-WW)
- Beschermingszone watergang (BWG)
- hogere waarde geluid
- ontsluiting (os)
- bouwvlak
- aaneengebouwd [aeg]
- erf- en terreinafscheiding [erf]
- gestapeld [gs]
- rug aan rug (sw-rar)
- twee-aaneen [tae]
- vrijstaand [vrij]
- plat dak [pd]
- kapvorm 1 [kap1]
- bijgebouwen [bg]
- bijgebouwen 2 [bg2]
- bouwvorm [bov]
- maximum 8 aaneengesloten woningen [max-8]
- H21 Biesvelden 1 - maximum aantal wooneenheden (14)
- H21 Biesvelden 1 - maximum bebouwingspercentage (%) (85%)
- H21 Biesvelden 1 - maximum goothoogte (m) (4.5)
- H21 Biesvelden 1 - maximum bouwhoogte (m) (11.5)

Verklaringen

- BGT- en kadastrale gegevens

Overzichtskaart



0 10 20 30 40 50m
schaal 1:1000

Asten, Biesvelden fase 1

projectnummer:	**230268.03**	datum:	**08-01-2026**
papierformaat:	**A1**	datum ondergrond:	**11-07-2025**
bladnummer:	**1**	ontwerp:	**-**
gemeente:	**Asten**	vaststelling:	**-**
identificatiecode:	**NL.IMRO.0000000000-xxxx**		

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
Arnhem & Amsterdam
026 - 357 69 11 **www.sab.nl**

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

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam