

COMMISSIEVOORSTEL opiniërend

BIJ ZAAKNUMMER: 07432024129012

Voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 10 februari 2025

Onderwerp:	Voorontwerp wijziging omgevingsplan Asten Biesvelden 1
Opsteller:	Team Ruimte
Portefeuillehouder:	Wethouder J.P.E. Bankers
Datum B&W Besluit:	20 januari 2025
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het voorontwerp wijziging omgevingsplan “Asten, Biesvelden 1”.
Presentatie:	Ja, toelichting/presentatie op woningbouwplan voor 226 woningen in Biesvelden 1 in Asten. De presentatie wordt verzorgd door adviesbureau SAB die wij hebben ingehuurd voor het opstellen van het wijzigen van het Omgevingsplan.
Bijlage(n)/ter inzage	1. Voorontwerp wijziging omgevingsplan Asten Biesvelden 1 (motivering, regels en verbeelding) 2. Onderzoeken voorontwerp wijziging omgevingsplan Asten Biesvelden 1

Samenvatting

Voor de locatie Asten Biesvelden fase 1 is een wijziging omgevingsplan voorbereid. Dit woningbouwplan, gelegen ten zuiden van de locatie Loverbosch III, maakt de realisatie van 226 woningen mogelijk. Het voorontwerp wordt nu voorgelegd aan uw Commissie Ruimte voor wensen en bedenkingen.

Inleiding

Op 24 september 2024 heeft u het Masterplan Asten-Oost vastgesteld. Het masterplan is een ruimtelijk – functionele hoofdstructuur voor het totaalgebied Asten-Oost voornamelijk gericht op woningbouw. Het plan Biesvelden fase 1 maakt onderdeel uit van dit masterplan en ligt ten zuiden van de planlocatie Loverbosch fase 3.

Met het voorliggende voorontwerp wijziging omgevingsplan Asten Biesvelden 1 speelt de gemeente in op dit Masterplan. De woningbouwontwikkeling Biesvelden fase 1 voorziet in 226 woningen. De woningtypen zijn zeer uiteenlopend qua grootte en prijsklasse



Structuurbeeld uit Masterplan Asten-Oost (bron SAB)

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die in het plangebied zijn toegestaan, zijn opgenomen in de 'Beheersverordening Asten Stegen, Koestraat 2013' en 'Asten Parapluplan Wonen 2019'

Het projectgebied heeft op basis van deze beheersverordening de bestemmingen 'agrarisch', 'bos' en 'verkeer'. De bouw en het gebruik van woningen is niet toegestaan op basis van de opgenomen regels in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Asten.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsplanwijziging noodzakelijk.

Wat willen we bereiken?

De beoogde omgevingsplanwijziging voor Asten, Biesvelden fase 1 past bij de ambities en doelstellingen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Asten en de toekomstagenda Asten 2030. De locatie is gelegen in het Masterplan Asten-Oost welke u in september 2024 heeft vastgesteld.

1. Woningbouwopgave.

Biesvelden fase 1 beoogt een woongebied voor diverse doelgroepen. Er wordt voorzien in een programma dat voldoet aan de gestelde kwalitatieve input vanuit de Woondeal. Het woningbouwprogramma van Biesvelden betreft in totaal 226 woningen. Het plan bestaat uit een diversiteit van typologieën qua grootte en prijsklasse. Er worden zowel huur- als koopwoningen gerealiseerd binnen het sociale, betaalbare en dure segment verdeeld over de volgende categorieën:

- ◆ 76 woningen in het dure segment: patiowoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en bredere rijwoningen;
- ◆ 83 woningen in het betaalbare segment: rijwoningen en rug-aan-rugwoningen; en
- ◆ 67 woningen in het sociale segment: woonwagendplaatsen, compacte rijwoningen en appartementen.



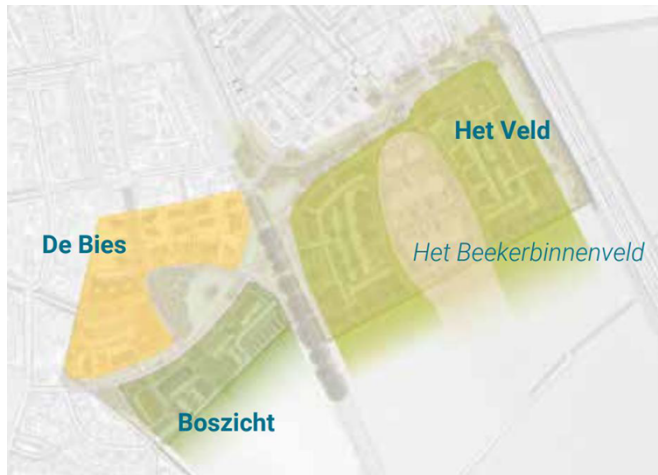
Stedenbouwkundig plan Biesvelden 1 (Bron: SAB).

2. Stedenbouw en beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door SAB en is te vinden in bijlage 13 van de motivering. Hierin is de ambitie geformuleerd om Biesvelden 1 vorm te geven als een groen ingerichte en afwisselende woonwijk. Voor deze ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn drie woonsferen opgenomen voor Biesvelden. In het noordwesten ligt 'De Bies' in het zuidwesten 'Boszicht' en in het oosten 'Het Veld'. 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. 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.

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 andere uitstraling dan de bouwblokken aan weerszijden, als een bijzonder en groener woonmilieu.



3. Er is geparticipeerd conform het gemeentelijke beleidskader

Volgens het [beleidskader participatie Asten 2024](#) is de gemeente bij het opstellen van een omgevingsplan als bedoeld onder de Omgevingswet de organiserende partij van de participatie. Op 16 april 2025 is een bewonersavond georganiseerd door de gemeente. De bijeenkomst was druk bezocht. Er is een verslag opgesteld dat onderdeel vormt van de motivering van het voorontwerp.

Wat gaan we daarvoor doen?

Mede op basis van op- en aanmerkingen, aanvullingen en dergelijke vanuit uw commissie, wordt het voorontwerp aangepast. Het definitieve plan wordt uiteindelijk voor vaststelling voorgelegd aan uw raad.

We streven naar de volgende planning:

Ontwerp ter inzage (streven 28-04-2026 in het college)

Na behandeling in het college, wordt het ontwerpplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Eenieder kan hierop een zienswijze indienen.

Vaststelling definitief wijzigingsplan (streven 01-10-2026 in uw raad)

Het definitieve plan gaat voor vaststelling naar uw raad, in deze versie zijn alle aanpassingen t.o.v. het ontwerp verantwoord (nota van zienswijzen en wijzigen).

Mogelijke alternatieven

Niet van toepassing

Risico's

1.1. *Het plan kan nog veranderen.*

Het voorontwerp omgevingsplan is een vroege conceptversie van het omgevingsplan. Het dient als basis voor overleg en inspraak. De planopzet en/of de motivering kan gedurende de ruimtelijke procedure nog op onderdelen veranderen als gevolg van uw wensen en bedenkingen, lopende onderzoeken, adviezen (ODZOB en ketenpartners) en zienswijzen (na ontwerp ter inzage).

1.2. *Nog niet alle onderzoeken zijn gereed en/of akkoord bevonden.*

Het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï, het stikstofonderzoek en het waterrapport moeten nog aangepast en/of beoordeeld worden. Op dit moment is nog geen duidelijkheid of deze aspecten akkoord zijn. Dit kan eventueel nog gevolgen hebben voor het plan.

Wat mag het kosten?

U heeft op 7 maart 2023 de voorlopige (globale) grondexploitatie (GREX) voor het plan Asten Loverbosch fase 4 / Biesvelden fase 1 vastgesteld. Hierin is aangegeven: *In deze grondexploitatie zijn afspraken van grondaankoop van percelen verwerkt. Uit deze voorlopige grondexploitatie blijkt dat nog sprake is van een (gering) negatief resultaat. De verwachting is dat dit resultaat in het kader van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan in positieve zin kan worden bijgesteld. Conform het Besluit Begroten en Verantwoorden wordt bij een negatieve grondexploitatie een verliesvoorziening gevormd, ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.*

Op basis van het definitieve omgevingsplan voor Biesvelden 1 kan de GREX verder doorgerekend en definitief gemaakt worden. Dit zal gelijk oplopen met de planning van het wijzigen van het omgevingsplan.