

## RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststelling bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022'	4 juli 2023	23.07.13

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023 met zaaknummer 2023035717;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 20 juni 2023;

gelet op amendementen A1 en A2;

besluit


1. De toelichting te wijzigen als volgt:
  - Paragraaf 3.3.7: Figuur "VO civieltechnische uitwerking met woonvelden en parkeren openbare ruimte" wordt aangepast naar de laatste tekening (bijlage 1.1).
  - Paragraaf 5.1: Figuur "Figuur Gebied binnen de rode stippellijn valt buiten bestemmingsplan Loverbosch Fase 3" wordt aangepast (bijlage 1.2).
  - Hoofdstuk 8 wordt geactualiseerd op basis van het planologische proces (bijlage 1.3).
2. De verbeelding te wijzigen conform bijlage 2.
3. Het analoge en digitale bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' met planidentificatienummer NL.IMRO.BP02022002-VS01 gewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 4 juli 2023.

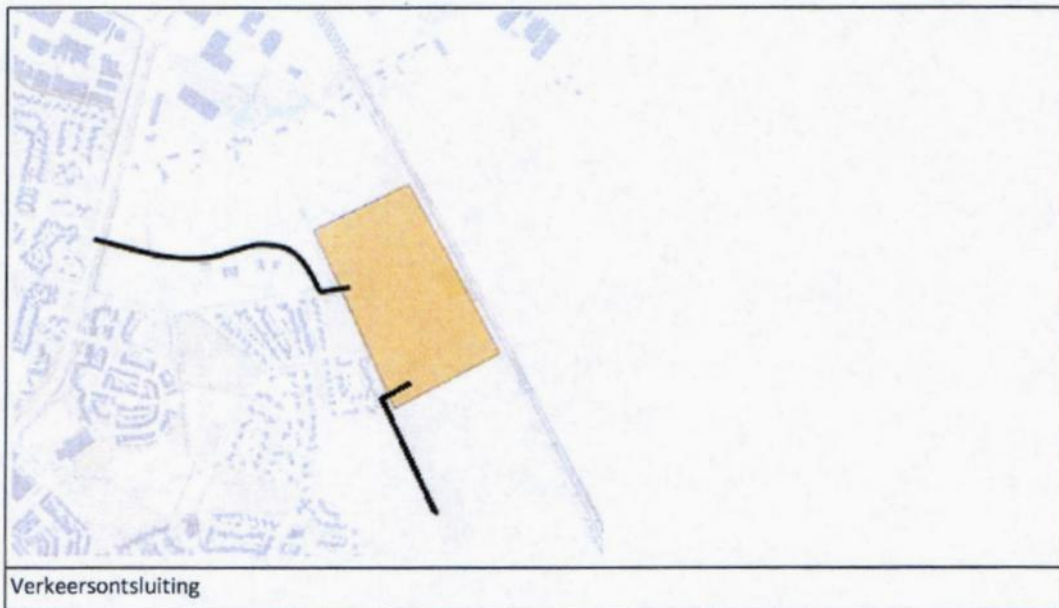
De raad voornoemd,  
griffier,  
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans



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



**Bijlage 1 | Wijzigingen in toelichting bestemmingsplan  
'Asten Loverbosch fase 3 2022'**



### 3.3.6 Parkeren

Het parkeren wordt voornamelijk gerealiseerd met parkeercoffers en op eigen terrein binnen de woonvelden. Hiermee wordt parkeren in het straatbeeld beperkt. De coffers worden groen aangekleed en uitgevoerd in een waterdoorlatende elementverharding waarmee het landschappelijke karakter van de wijk ook in de coffers beleefd wordt en blijft het natuurlijke karakter van de wijk de boventoon houden. Middels een centrale ligging van de coffers blijven deze toegankelijkheid voor elke bewoner. Het langsparkeren wordt tot een minimum beperkt en krijgt een dusdanige inrichting dat deze geen afbreuk doet aan het natuurlijke karakter van de wijk. Tevens wordt het straatprofiel dusdanig ingericht dat "wild-parkeren" ontmoedigd wordt.

Type woning op stedenbouwkundig plan	Type woning voor parkeerbalans
Rijteswoning	50% sociaal huurhuis 50% koop, tussen/hoek
Twee-onder-een-kap	Koop, twee-onder-een-kap
Vrijstaande woning	Koop, vrijstaand
Appartement	Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)

Parkeerbalans

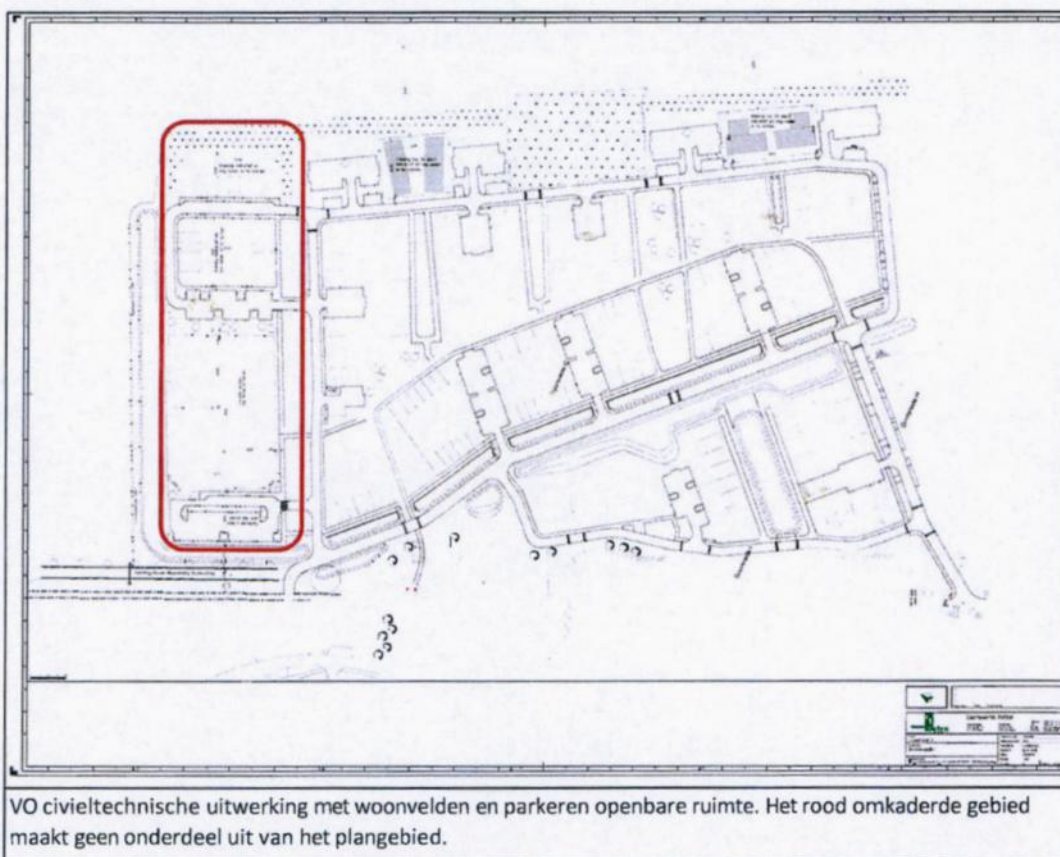
De meeste parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Dat houdt in dat parkeerplaatsen door verschillende voorzieningen gebruikt kunnen worden. De parkeervraag verschilt namelijk per functie per moment van de dag en week. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden niet meegenomen bij dubbelgebruik.

De fiets is het vervoersmiddel dat bij de woning aanwezig is en door een snelle en comfortabele



### 3.3.7 Civieltechnische uitwerking voor openbare ruimte

Het stedenbouwkundig plan is door de gemeente Asten civieltechnisch nader uitgewerkt in een voorlopig ontwerp Civieltechnische uitwerking. Hierbij is rekening gehouden met ondergrondse infrastructuur, bereikbaarheid van de brandweer, de wateropgave en de parkeeropgave. De basisprincipes van het stedenbouwkundig plan zijn doorvertaald, waarbij in het voorlopig ontwerp civieltechnische uitwerking ondergeschikte grensaanpassingen van de functionele onderdelen van het plan zijn doorgevoerd. Dit VO civieltechnische uitwerking vormt de basis voor het juridische deel van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en de regels.



### 3.4 Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van Loverbosch fase III is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van Loverbosch fase III. Het dient ter inspiratie voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Tevens dient het als leidraad voor de gemeente voor de beoordeling van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling.

Vanuit het streven naar een natuurinclusieve woonwijk dient te worden voorzien in een basiskwaliteit openbare en gebouwde omgeving voor het ontwikkelen en stimuleren van natuur en biodiversiteit. Om dit te borgen is in het beeldkwaliteitsplan voor Loverbosch fase III specifiek ingegaan op natuurinclusief bouwen



## Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Voor de planrealisatie van Loverbosch fase 3 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en milieukundige aspecten beoordeeld. De onderzoeken en beoordeling hebben plaatsgevonden op basis van het stedenbouwkundige plan voor zo'n 250 woningen binnen een gebied van circa 12 hectare. Het noordelijke gedeelte van het plangebied is beoogd voor de positionering van een schoolgebouw conform het SHP. Ten tijde van het opstellen van het stedenbouwkundig plan was dit gedeelte beoogd voor innovatieve woningbouw en traditionele woningbouw. Dit gebied wordt met betrekking tot onderliggend bestemmingsplan daarom buiten beschouwing gelaten. Onderstaand is dit gebied met een rode stippellijn aangegeven.



Figuur: Gebied binnen de rode stippellijn valt buiten bestemmingsplan Loverbosch Fase 3

De voor het bestemmingsplan uitgevoerde (milieu)technische onderzoeken, hebben zich op de oorspronkelijk stedenbouwkundige opzet en een plangebied circa van 12 ha gericht met ruimte voor 250 woningen. Het huidige plangebied van circa 10 ha met ruimte voor 205 woningen valt integraal binnen het eerdere onderzoeksgebied. Ook het aantal woningen is kleiner dan eerder voorzien. De uitkomsten van de onderzoeken en beoordeling van milieuaspecten kunnen dan ook als representatief worden beschouwd voor het kleinere plangebied en kleiner aantal woningen. Daarom zijn de uitgevoerde onderzoeken alsook de hierin opgenomen woningaantallen (woningbouwprogramma) en figuren niet meer op deze wijzigingen aangepast.

Voor het gebied van de schoollocatie binnen de rode begrenzing geldt dat te zijner tijd een separate planologische procedure wordt doorlopen. Hiervoor geldt dan ook dat bijbehorende (milieu)technische aspecten opnieuw moeten worden beoordeeld en mogelijk nader worden onderzocht.



## Hoofdstuk 8 Overleg & inspraak

### 8.1 Overleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Noord Brabant;
- Waterschap Aa en Maas;
- Veiligheidsregio Brabant Zuid Oost
- Stichting Voorlichting en Advies Commissie Wonen

Bovenstaande partijen hebben een vooroverleg reactie gestuurd. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de notitie 'beantwoording vooroverlegreacties'. Deze notitie is als Bijlage 22 opgenomen. De vooroverlegreacties hebben op onderdelen geleid tot planaanpassingen. De vooroverlegreacties vanuit het Waterschap en de Veiligheidsregio zijn aanleiding geweest voor een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan in een VO civieltechnische uitwerking.

### 8.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd gedurende de periode van 1 april tot en met 12 mei 2022. Tijdens de ter inzage leggingsperiode is op 14 april 2022 een inloopavond in het gemeentehuis van Asten georganiseerd. Tijdens deze inloopavond is eenieder in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan en vragen te stellen. Gedurende de inspraakperiode is één inspraakreactie ontvangen. Deze inspraakreactie is samengevat en beantwoord in de notitie 'beantwoording vooroverlegreacties'. Deze notitie is als Bijlage 22 opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 februari 2023 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen op het plan ontvangen.

### 8.3 Gewijzigde vaststelling

In voorliggend bestemmingsplan hebben, ten opzichte van de versie welke op 15 februari ter inzage is gelegd enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Deze wijzigingen staan hieronder beschreven:

#### **De bouw van appartementengebouwen is direct toegestaan**

In het ontwerpbestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke een wijziging van het plan ten behoeve van de bouw van 4 appartementengebouwen met totaal maximaal 50 wooneenheden, toestond. Sinds de terinzagelegging van dit plan is er concreet zicht gekomen op de realisatie van de genoemde appartementengebouwen. Om deze reden is er voor gekozen de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te halen en de bouw van de appartementengebouwen direct toe te staan. De regels voor de bouw van deze appartementengebouwen zijn opgesteld binnen de ruimte die de wijzigingsbevoegdheid hiervoor bood en

wijkt derhalve niet af van hetgeen (indirect) mogelijk was middels de wijzigingsbevoegdheid. De regels voor de bouw van deze gestapelde woningen is opgenomen in artikel 6.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding gestapeld van dit bestemmingsplan.

#### **Verwijderde aansluiting op de Dille**

Na de terinzagelegging van het bestemmingsplan is duidelijk geworden dat de geprojecteerde rechtstreekse ontsluiting op de Dille niet wenselijk is in verband met mogelijk overlast voor aanwonenden van de Dille. Daarom is er voor gekozen deze aansluiting in het definitieve bestemmingsplan te verwijderen. Om dit verkeerstechnisch mogelijk te maken is de noordelijke ontsluiting op de Koestraat verbreed. In onderstaande afbeelding is de verwijderde verkeersbestemming met rood weergegeven. De verbreding van de verkeersbestemming ter hoogte van de Koestraat is in blauw aangegeven. De afbeelding aan de rechterzijde betreft de nieuwe situatie.



In de toelichting hebben enkele (ondergeschikte) tekstuele wijzigingen plaatsgevonden om aan te sluiten bij de nieuwe situatie. Ook zijn enkele figuren waarop de oude aansluiting zichtbaar was aangepast om zo de nieuwe situatie weer te geven.



**Bijlage 2 | Gewijzigde verbeelding bestemmingsplan  
'Asten Loverbosch fase 3 2022'**





**LEGENDA**

**Plangebied**  
 Asten Lovrebosch fase 3 2022

**Verklaring**  
 ontworpen: BGT en DCK  
 (datum: 9 september 2023)

**Bestemmingen**

**Enkelbestemming**

- Gras
- Verkeer
- Water
- Wonen

**Dubbelbestemming**

- Waterloop - Waterloop

**Aanduidingen**

**Gebiedsaanduiding**

- overige zone - beeldbepalende boom

**Bouwvlak**

- bouwvlak

**Bouwaanwijzing**

- hagelbuisen
- gestepped

**Maximaalvoeringsaanduiding**

- maximum aantal woon-eenheden
- maximum bouwhoogte (m)

**Gemeente Asten**

Bezoekadres: **Postbus 200**  
5720 AG Asten

Telefoon: 0493 - 07 12 12  
 Fax: 0493 - 07 12 19  
 E-mail: [www.asten.nl](mailto:www.asten.nl)

Identificatienr.: NL.IMRG.0743.070702002-1091

Bestuursgebied: Asten Lovrebosch fase 3 2022

Datum: 09-09-2023

Voorgesteld: [naam]

Goedgekeurd: [naam]

Stadsontwikkelingsbureau: [naam]

Projectleider: [naam]

Datum: 09-09-2023

Projectnaam: [naam]

Schaal: 1:1000

Formaat: A3



## RAADSVOORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: 2023035717

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststelling bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022'	-6-	4 juli 2023	23.07.13	JB

de raad  
van de gemeente  
Asten

### Samenvatting

Met voorliggend bestemmingsplan wordt op de planlocatie Loverbosch fase 3 de bouw van 205 woningen mogelijk gemaakt in een groene, natuurinclusieve woonwijk. Dit planvoornemen komt voort uit de afspraken die zijn gemaakt in de Versnellingsagenda woningbouw.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' heeft met ingang van 17 februari tot en met 30 maart 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Tussen het ontwerpbestemmingsplan en het nu vast te stellen plan is een wijziging doorgevoerd. In het ontwerpbestemmingsplan zat namelijk een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van (maximaal vier) appartementencomplexen in het plangebied. Deze appartementencomplexen worden in voorliggend bestemmingsplan (in plaats van via een wijzigingsbevoegdheid) rechtstreeks toegestaan.

We stellen voor om in te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan en het plan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

### Beslispunten

- Het analoge en digitale bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' met planidentificatienummer NL.IMRO.BP02022002-VS01 gewijzigd vast te stellen.

### Inleiding

#### Het plan

Na de vaststelling van de Versnellingsagenda woningbouw door uw raad zijn we direct gestart met de planontwikkeling van de nieuwe wijk Loverbosch fase 3. Met dit bestemmingsplan werden aanvankelijk 250 woningen mogelijk gemaakt in een groene, natuurinclusieve woonwijk. Echter door de positionering van de school in deze planfase van Loverbosch, zijn de totaal te realiseren woningaantallen gewijzigd. In de wijk Loverbosch fase 3 is in totaal ruimte voor 205 woningen. De geplande woningen zijn als volgt verdeeld:

- ca. 66 woningen te realiseren door Van Wanrooij Ontwikkeling (afgesproken bouwclaim);
- ca. 67 woningen door Bergopwaarts (sociale huurwoningen en 6 woningen in de middenhuur. Hierbij zijn tevens 25 appartementen inbegrepen);



- de resterende 72 woningen zullen bestaan uit een aanbestedingsproject ten behoeve van de bouw van starters, Collectief Opdrachtgeverschap en particuliere bouwkavels (hierbij zijn tevens 25 appartementen inbegrepen).

In het kader van de gronduitgifte wordt gestreefd naar een goede mix aan woningen voor de diverse doelgroepen in verschillende prijsklassen.

#### Wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' heeft met ingang van 17 februari tot en met 30 maart 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Tussen het ontwerpbestemmingsplan en het nu vast te stellen plan is een wijziging doorgevoerd. Zo is de bouwmogelijkheid middels een wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van de appartementengebouwen uit het plan gehaald. De bouwregels voor deze appartementengebouwen zijn nu rechtstreeks opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de maatvoering van de appartementencomplexen in de tussenliggende periode concreet is geworden, waardoor een extra procedure middels een wijzigingsbevoegdheid achterwege kan blijven.

#### **Wat willen we bereiken**

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie Loverbosch fase 3 die in het bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' is opgenomen.

#### **Wat gaan we daarvoor doen**

Wij vragen uw raad om het bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling zullen we het bestemmingsplan doorsturen naar de provincie. Na de goedkeuring van de provincie zullen we het plan publiceren en start de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan daags na de beroepstermijn in werking.

#### **Mogelijke alternatieven**

Niet van toepassing.

#### **Toekomstagenda Astén 2030 / Vitale democratie**

Om onze kernen leefbaar en vitaal te houden is het bouwen van woningen voor verschillende doelgroepen van groot belang. Het plan Loverbosch fase 3 geeft hier op een goede manier invulling aan.

#### **Risico's**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het plan.

#### **Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

#### **Wat mag het kosten**

Voor het plangebied "Loverbosch fase 3" wordt een geactualiseerde grondexploitatie opgesteld. Deze wordt bij de jaarrekening gewijzigd vastgesteld.

**Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)**

1. Raadsbesluit
2. Toelichting
3. Bijlagen bij de toelichting
4. Planregels
5. Bijlagen bij de planregels
6. Verbeelding

[M.Rooijackers-Thijssen@asten.nl](mailto:M.Rooijackers-Thijssen@asten.nl)