

## COLLEGEVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024096070

### BESLUITVORMEND VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp:	Ontwerp wijziging Omgevingsplan Asten (herontwikkeling Lambertusschool)
Opsteller:	S.J.N. Gielen, Team Ruimte
Portefeuillehouder:	Wethouder J.P.E. Bankers
Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Beslispunten:	<p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met het voorliggende ontwerp wijziging Omgevingsplan Asten (herontwikkeling Lambertusschool)</li> <li>2. Het ontwerp omgevingsplan z.s.m. ter inzage te leggen gedurende een periode van 6 weken.</li> <li>3. Het presidium te verzoeken het ontwerp wijziging Omgevingsplan Asten (herontwikkeling Lambertusschool) voor wensen en bedenkingen te plaatsen op de agenda van de eerst volgende commissie ruimte.</li> </ol>
Datum raad (indien van toepassing):	N.v.t.

#### Bijlagen:

Nr.	Documentnummer	Titel/Onderwerp
1.	2024251545	Bijlage 1 - Stedenbouwkundig plan
2.	2024264517	Regels – wijziging ontwerp omgevingsplan (herontwikkeling Lambertusschool)
3.	2024251544	Motivering – wijziging ontwerp omgevingsplan (herontwikkeling Lambertusschool)
3.1 t/m 3.12	2024251547 t/m 2024251557	Bijlagen 2 t/m 13
4	2024252068	Bijlage 14 – nota van inspraak en vooroverleg
5	2023074829	Raadsbesluit – grondexploitatie herontwikkeling Lambertusschool

#### **Aanleiding**



## Argumenten

### 1.1 De ontwikkeling draagt bij aan de landelijke woningbouwopgave die speelt.

De ambitie voor de herontwikkeling Lambertusschool aan Zonnehof 2 te Asten is het realiseren van een fijn woongebied voor senioren. Het plan voorziet in 16 patiowoningen en vier vrijstaande woningen. Dit sluit direct aan bij het gesignaleerde tekort aan woonvormen voor ouderen, zoals nultreden woningen. De patiowoningen zijn specifiek geschikt voor oudere (vitale) stellen en oudere alleenstaanden, twee doelgroepen die accent krijgen in het woningbouwbeleid. De vier vrijstaande woningen hebben ook een beperkte hoogte van 3,7 meter waardoor in de praktijk één bouwlaag mogelijk is. Dit kan aansluiten op de behoefte van bijvoorbeeld startende stellen en kenniswerkers. Voor het exacte woningbouwprogramma zie paragraaf 3.4.3 van de motivatie en de ladderonderbouw onder paragraaf 4.10.



Figuur 1: Verkavelingsschets van de toekomstige situatie

### 1.2 Er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarbij alle omgevingsfactoren getoetst zijn.

Het plan is passend op de verschillende onderdelen en daarmee kan de planlocatie omgezet worden naar een functie van 'Wonen' waarbij de overige omgevingsfactoren gerespecteerd worden. Voor het onderdeel flora en fauna zijn we nog in afwachting van een ontheffing voor de aanwezig bevonden steenmarter in het gebied. Naar alle waarschijnlijkheid zullen we deze ontheffing binnenkort ontvangen. In de planregels is vastgelegd dat er pas met de bouwphase gestart kan worden wanneer deze ontheffing is verleend door provincie Noord-Brabant. Daarnaast wordt er tijdens het proces (tussen ontwerp en vaststelling) nog een nader bodemonderzoek toegevoegd en wordt de

archeologische waarde ter plaatse van de wadi geborgd of (in afwachting van onderzoek) vrijgegeven. Op deze manier is er sprake van een passend omgevingsplan waarbij wordt voldaan aan een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

## **Risico's**

### *1.1 Het plan kan nog wat veranderen.*

De planopzet en/of de ruimtelijke motivering kan gedurende de ruimtelijke procedure nog op onderdelen veranderen als gevolg van lopende onderzoek, zienswijzen (na ter inzage termijn) en wensen en bedenkingen vanuit de commissie ruimte. In onderstaande subargumenten worden de relevante aandachtspunten nader toegelicht:

#### *1.1.1 De planregels zullen nog een laatste keer aangepast worden voor ter inzage legging.*

In de planregels van bijlage nummer 2 met documentnummer 2024251543 staan opmerkingen van de gemeente. Deze zullen in de week van besluitvorming aangepast worden vóór de ter inzage legging. Het gaat hier om een laatste "perfectie slag" op de regels waarna alles conform advies is.

#### *1.1.2 De rapportage van het bodemonderzoek dient nog aangevuld te worden met gegevens over het bodemonderzoek onder het voormalige schoolgebouw.*

Vanwege eerder flora- en faunaonderzoek naar de vleermuis heeft de sloop van het schoolgebouw en afvoering van het puin langer op zich laten wachten dan verwacht. Hierdoor heeft het nader bodemonderzoek onder het voormalige schoolgebouw pas recent kunnen plaatsvinden. De gegevens worden z.s.m. aangevuld bij de overige stukken. Er worden geen significante gevolgen verwacht.

#### *1.1.3 Het vrijgeven van de archeologische waarden ter plaatse van de wadi's aan de zuidzijde van het plangebied is nog niet zeker*

Op dit moment dienen er nog enkele boringen ter plaatse van de wadi's uitgevoerd te worden om met zekerheid te stellen of dit gebied archeologisch vrijgegeven kan worden of dat de dubbelbestemming archeologie hier pas toepassing moet blijven. Deze aanvulling zal richting vaststelling worden gedaan zowel op de kaart in het Omgevingsplan als in de planregels.

#### *1.1.4 De ontheffing voor het kappen van het bosje binnen het plangebied t.b.v. een aanwezige steenmarter is nog niet verkregen van provincie Noord-Brabant.*

Een steenmarter doorkruist regelmatig het gebied. Dit is naar voor gekomen tijdens het ecologische onderzoek wat is uitgevoerd door BrabantEco. Onlangs is er een ontheffingsaanvraag ingediend bij de OmgevingsDienst Brabant Noord oftewel ODBN (bevoegde partij om dit te beoordelen voor de provincie) om met behulp van mitigerende maatregelen toch het bosje te kappen. Hiervoor zijn alle stukken juist en volledig ingediend bij de ODBN. We hebben d.d. 10 maart 2026 bericht gekregen van de behandeld vergunningverlener dat de aanvullende gegevens goed zijn ontvangen en dat de beoordeling snel afgerond zal worden. Op dit moment d.d. 11 maart 2026 is de beslistermijn verstreken we verwachten dan ook de ontheffing binnenkort te ontvangen.

#### *1.1.4 I.v.m. netcongestie wijken we op punten af van onze reguliere procesgang*

De wijziging van het Omgevingsplan Asten (herontwikkeling Lambertusschool) ligt al geruime tijd stil. Het omgevingsplan is grotendeels gereed om gewijzigd te worden voor deze locatie. Gezien het lange proces wat vooraf is gegaan aan deze ontwikkeling en de urgentie rondom netcongestie is het college voornemens dit plan z.s.m. vast te stellen. Hierdoor zal de commissie ruimte pas later tijdens

het proces (later in de ter inzage termijn) betrokken worden voor wensen en bedenkingen. Dit mede omdat het vasthouden aan de huidige raadsocyclus de voortgang van ontwerp en vaststelling belemmert.

### **Alternatieven**

Niet van toepassing.

### **Planning en uitvoering**

Na besluit van het college zal het ontwerpplan zo snel mogelijk ter inzage worden gelegd.

- Ontwerp wijziging Omgevingsplan Asten (herontwikkeling Lambertusschool) ter inzage (streefdatum start inzagetermijn: 27 maart 2026)

Wanneer de zienswijzen aanleiding geven voor een aanvullende behandeling in de commissie doen we dit.

- Vaststelling wijziging Omgevingsplan Asten (herontwikkeling Lambertusschool) in commissie van 19 mei 2026 en raad van 2 juni 2026.

Het definitieve plan gaat voor vaststelling naar de raad, in deze versie zijn alle aanpassingen ten opzichte van het ontwerp verantwoord (nota van zienswijzen en wijzigen).

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

De ontwikkeling past bij de ambities en doelstellingen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Asten en de toekomstagenda Asten 2030. De ontwikkeling is gelegen in het deelgebied "Dynamische dorpen". Er wordt bijgedragen aan de opgaven voor dit gebied door de ontwikkeling van een onderscheidend woonmilieu voor ouderen, passend bij landschap, natuur en cultuurhistorie wat zorgt voor een vitale kern Asten.

### **Juridisch**

Het ontwerp heeft een formele status in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Er kunnen zienswijzen worden ingediend tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp wijziging Omgevingsplan Asten (herontwikkeling Lambertusschool). In deze fase is nog geen beroep mogelijk, dit is pas mogelijk bij de vaststelling.

### **Financiën**

Het omgevingsplan draagt bij aan het komen tot een herontwikkeling van de Lambertusschool (Zonnehof 2). Hiermee kunnen de kosten die worden gemaakt met het realiseren van de nieuwe schoollocaties terugverdient worden.

De opbrengsten van deze planontwikkeling moeten de boekwaarde van de bestaande schoollocaties gedeeltelijk compenseren. Hiervoor is op 31 oktober 2023 middels een raadsbesluit de grondexploitatie voor de herontwikkeling van ondergrond basisschool St. Lambertusschool vastgesteld (zie bijlage 4).

### **Communicatie**

Voor dit plan is meermaals een omgevingsdialoog gevoerd bestaande uit een informatieavond, webpagina met informatie, en een nieuwsbrief die regelmatig is rondgestuurd. Het omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op 4 september 2024 in de vorm van een inloopavond. Hiervoor is een omgevingsdialoog opgesteld. In de tussentijd is de verkaveling van het plan

aangepast, deze plannen zijn schriftelijk en via de nieuwsbrief gedeeld met omwonenden, belanghebbenden en -stellende. Ook toen stond weer de mogelijkheid voor een reactie open, hiervan is op 9 april een verslag gemaakt. Het gehele verslag omgevingsdialoog met het toegepaste proces is als bijlage bij de ruimtelijke motivering gevoegd en op 15 mei 2025 definitief gemaakt.