

1. Zienswijzen

1. Provincie Noord-Brabant	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Reclamant stelt dat het bestemmingsplan dient te passen binnen het nog op te stellen 'Regionaal perspectief op bouwen en wonen De Peel', welke nog in voorbereiding is en naar verwachting in november/december 2018 vastgesteld zal gaan worden. Voorts stelt reclamant dat er nog geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden, waardoor strijdigheid met artikel 4.3, 1^e lid onder 'a' van de Vr bestaat.	► In artikel 4.3, lid 1 onder 'a' van de Vr staat dat rekening gehouden moet worden met afspraken over woningbouw die <u>zijn gemaakt</u> in het RRO (Regionaal Ruimtelijke Overleg). Dit gaat dus over bestaande afspraken, niet over toekomstige afspraken. Anders gezegd: als het bestemmingsplan voldoet aan de bestaande afspraken, dan is het plan op dit punt in overeenstemming met artikel 4.3 Vr. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de bestaande regionale woningbouw-afspraken: - De onderhavige ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling, aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Het plan Loverbosch fase 2 voorziet in een actuele regionale behoefte, gegeven de vraag in de regio op basis van de (geactualiseerde) bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie. - Het uitgangspunt van het regionale beleid, zoals is afgestemd in het RRO, is juist om de ambities op de diverse beleidsvlakken vanuit de gemeenten op te bouwen. Binnen het thema 'Wonen/ Leefbaarheid' krijgen gemeenten vrijheid om de woningbouwprognose op hun eigen manier in te vullen. In het RRO van 13 juli 2016 zijn de afspraken die de regio De Peel heeft gemaakt toegelicht. Kern van deze afspraken is dat de woningbouwaantallen aan de voorkant niet herverdeelt zullen worden tussen de gemeenten en dat de prognosecijfers van de provincie Noord-Brabant 'de woningbouwafspraken' zijn. Deze afspraken zijn vooralsnog niet herzien en kunnen dus beschouwd worden als de regionale afspraken die om dit moment van kracht zijn. In het kader van de rechtszekerheid

► Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan, waarbij een directe bouwtitel voor 230 woningen wordt gecreëerd, onvoldoende flexibel is om in kunnen spelen op toekomstige, deels thans nog onvoorziene, mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Reclamant dringt er op aan om een plansystematiek op te nemen die de mogelijkheid biedt om, na realisering van een eerste deel, de locatie opnieuw af te wegen op basis van de dan geldende woningbouwopgave, de beschikbare mogelijkheden voor woningbouw in het bestaand stedelijk gebied en de regionale afstemming daaromtrent.	kunnen we in deze fase van de bestemmingsplanprocedure ook niet meer wachten op (onzekere) toekomstige afspraken. Dit punt is overigens door reclamant ook niet met zoveel woorden aangehaald in haar vooroverlegreactie naar aanleiding van het voorontwerp van het bestemmingsplan Loverbosch fase 2. In die reactie ging reclamant (met name) in op het punt van flexibiliteit, namelijk het openhouden van de mogelijkheid om in te kunnen spelen op toekomstige, nu nog onvoorziene inbreidingsmogelijkheden/-locaties. Als reclamant ons op dat moment al had gevraagd om te wachten met de bestemmingsplanprocedure totdat de regionale afstemming is afgerond (lees: het 'Regionaal perspectief op bouwen en wonen De Peel' is vastgesteld), dan hadden we daar op dat moment nog gevolg aan kunnen geven. Op dat moment was de officiële procedure immers nog niet in gang gezet. Nu ligt er al een ontwerpplan. Op grond van de Wro zijn we gebonden aan procedures en termijnen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. ► Mede gezien de geringe harde plancapaciteit voor woningen in de gemeente Asten is er dringend behoefte aan extra plancapaciteit die op korte termijn gerealiseerd kan worden. Het onderhavige plan kan hierin voorzien. In de woningbouwmonitor gemeente Asten 2017-2025 zijn alle potentiële inbreidingsmogelijkheden in beeld gebracht. Ondanks dat er een bepaalde mate van onzekerheid bestaat over het daadwerkelijk beschikbaar komen van een deel van deze inbreidingslocaties, rest er nog een woningbouwtaakstelling die in de vorm van uitbreiding in het plan 'Loverbosch fase 2' kan worden gerealiseerd. Dit plan is daarnaast uitermate geschikt om bepaalde kwaliteiten en woningbouwtypologieën (starters, sociale huur) te realiseren die op inbreidingslocaties lastig te realiseren zijn. Voor het plan gaan we uit van een
---	--

	gefaseerde ontwikkeling. Dit is ook zo opgenomen in de woningbouwmonitor gemeente Asten 2017-2025. Het feit dat we volledig eigenaar zijn van de ondergrond en dus de volledige regie hebben over deze ontwikkeling, maakt deze gefaseerde uitvoering ook mogelijk. Op 11 juni 2018 hebben wij dit punt uitvoerig besproken met gedeputeerde Van Merriënboer. In dit gesprek kwam naar voren dat de provincie met name belang hecht aan het in het bestemmingsplan borgen van een afwegingsmoment op basis van de dan geldende woningbouwopgave, de beschikbare mogelijkheden voor woningbouw in het bestaand stedelijk gebied en de op dat moment gevraagde 'kwaliteiten'. De heer Van Merriënboer gaf hierbij aan dat de provincie, mede gezien de omstandigheden zoals hiervoor beschreven (volledig eigendom, eigen regie en fasegewijze ontwikkeling) in lijn met het gedachtegoed van en vooruitlopend op de Omgevingswet bereid is om deze afweging aan de gemeente zelf over te laten, mits een en ander wel in het bestemmingsplan geborgd wordt. Deze afspraak biedt ons als gemeente de zekerheid dat het hele plangebied (op termijn) ontwikkeld kan worden en geeft de provincie een waarborg dat we als gemeente ons woningbouwprogramma realiseren op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de Brabantse Agenda Wonen. Deze afspraak is in het bestemmingsplan geborgd door in de planregels het artikel 13.3 "fasering bouwprogramma" toe te voegen. In dit artikel wordt expliciet geregeld dat pas gestart mag worden met de bouw van woningen ten noorden van de ontsluitingsweg (2^{de} fase in het plangebied) als 80% van de woningbouw ten zuiden van de ontsluitingsweg (1^{ste} fase in het plangebied) vergund is en het college op basis van de dan geldende omstandigheden (woningbouwcijfers, potentiële inbreidingslocaties, etc.) heeft besloten de 2^{de} fase van het plangebied vrij te geven voor woningbouw. Tevens is in de toelichting een beschrijving van de fasering van het plangebied toegevoegd.
--	---

► Reclamant stelt dat de planregels en de verbeelding niet overeenstemmen qua maximaal aantal (direct) toegestane woningen.	► In de planregels staat het maximaal aantal woningen dat in totaliteit binnen het plangebied mag worden gerealiseerd. Om binnen de verschillende plandelen/ bouwblokken enige flexibiliteit in het plan te creëren, zijn de genoemde aantallen op de verbeelding met enkele woningen verhoogd ten opzichte van het aantal woningen dat is opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Als binnen bepaalde plandelen van het plangebied gebruik wordt gemaakt van het maximale aantal zoals op de verbeelding is aangegeven, betekent dat automatisch dat op andere plandelen niet dit maximale aantal gerealiseerd kan worden. Het totale plangebied is en blijft immers gebonden aan het maximale aantal woningen dat op grond van de planregels is toegestaan.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
In de planregels is het artikel 13.3 fasering bouwprogramma toegevoegd. Tevens is in de toelichting een beschrijving van de fasering van het plangebied toegevoegd.	