

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststelling bestemmingsplan "Asten Loverbosch fase 2 2017"	25 september 2018	18.09.09

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 juli 2018 met zaaknummer 2018043182;

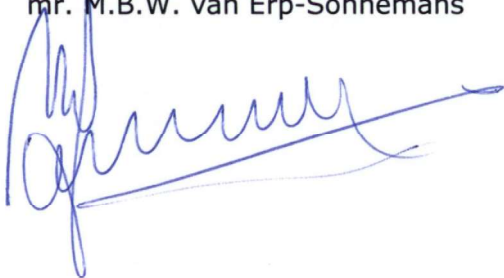
gehoord het advies van de commissie Ruimte van 4 september 2018;

besluit:

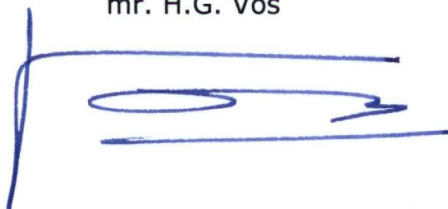
- a. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
- b. het analoge en digitale bestemmingsplan "Asten Loverbosch fase 2 2017" met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02016004-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 25 september 2018.

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



voorzitter,
mr. H.G. Vos



RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2018043182

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststelling bestemmingsplan "Asten Loverbosch fase 2 2017"	-7-	25 september 2018	18.09.09	HM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

De gemeente Asten is al geruime tijd bezig met de voorbereidingen om te komen tot een nieuwe uitbreidingswijk aansluitend aan Loverbosch fase 1. Inmiddels zijn alle benodigde gronden verworven en heeft het ontwerpbestemmingsplan voor Loverbosch fase 2 ter inzage gelegen. De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden met gedeputeerde Van Merriënboer. Dit heeft geleid tot een compromis waar zowel de gemeente Asten als de provincie Noord-Brabant zich in kunnen vinden. We zijn nu zover dat het bestemmingsplan door de raad vastgesteld kan gaan worden.

Beslispunten

- in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
- het analoge en digitale bestemmingsplan "Asten Loverbosch fase 2 2017" met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02016004-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Asten is al geruime tijd bezig met de voorbereidingen om te komen tot een nieuwe uitbreidingswijk aansluitend aan Loverbosch fase 1. Om dit plan planologisch mogelijk is het bestemmingsplan "Asten Loverbosch fase 2 2017" opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor wensen en bedenkingen besproken in de commissie Ruimte van 6 juni 2017. Op 20 februari 2018 heeft ons college het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld, welke vervolgens zes weken ter inzage heeft gelegen. De commissie Ruimte is middels een memo op de hoogte gesteld van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de wijzigingen die hierin zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Gedurende de inzagetermijn heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden met gedeputeerde Van Merriënboer. Dit heeft geleid tot een compromis waar beide partijen zich in kunnen vinden. We zijn nu zover dat het bestemmingsplan door de raad vastgesteld kan gaan worden.

Het plan

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 230 woningen en een nieuwe basisvoorziening (basisschool met kinderopvang en peuterspeelzaalwerk). De te bouwen woningtypologieën zijn niet op voorhand vastgelegd, om zo flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en -behoeften. Het is echter wel duidelijk dat er in het plangebied met name veel rijwoningen en in mindere mate twee-onder-één-kap woningen gebouwd zullen gaan worden. Omdat het plan een groot uitleggebied betreft met een redelijk omvangrijk bouwprogramma, zal de realisatie niet ineens maar gefaseerd plaatsvinden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met mogelijke



woningbouwontwikkelingen op inbreidingslocaties, waarbij het uitgangspunt geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat.
Het stedenbouwkundig plan is in onderstaande figuur weergegeven. Voor een verdere toelichting op het plan verwijzen wij naar de bijgevoegde toelichting van het plan met bijbehorende bijlagen.



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan Loverbosch fase 2

Duurzaamheid

Op 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie (VET) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het niet meer toegestaan om nieuwbouwwoningen op het gasnet aan te sluiten, tenzij voor deze woningen reeds vóór 1 juli 2018 een omgevingsvergunning is aangevraagd. Voor Loverbosch fase 2 zijn nog geen omgevingsvergunningen voor nieuwbouwwoningen aangevraagd, waardoor nu al geconcludeerd kan worden dat Loverbosch fase 2 volledig aardgasvrij zal worden. Daarnaast worden de energieprestatie-eisen van woningen per 1 januari 2020 aangescherpt, waarbij BENG (bijna energie neutrale gebouwen) de norm wordt. Tenslotte zal duurzaamheid bij de bouw van de brede maatschappelijke voorziening in de wijk ook een belangrijke plaats innemen. Dit alles zal ervoor zorgen dat Loverbosch fase 2 één van de meest duurzame wijken van de gemeente Asten zal worden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 februari 2018 tot 6 april 2018 ter inzage gelegen. We hebben één zienswijze ontvangen binnen de inzagetermijn, namelijk van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze van de provincie richt zich op een drietal zaken:

1. De omvang van het plan: de provincie is van mening dat het feit dat in het bestemmingsplan een directe bouwtitel voor 230 woningen wordt gecreëerd ervoor zorgt dat we als gemeente onvoldoende flexibel zijn om in te kunnen spelen op toekomstige, deels thans nog onvoorziene, mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding). De provincie zou dan ook graag zien dat we voor een deel van het plangebied geen directe woonbestemming opnemen, maar dit middels een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden in de toekomst mogelijk maken.
2. Regionale afstemming: het bestemmingsplan dient volgens de provincie te passen in het nog op te stellen 'regionaal perspectief op bouwen en wonen de Peel', welke naar verwachting in november/december 2018 vastgesteld zal gaan worden. Tevens stelt de provincie dat er nog geen regionale afstemming over het plan heeft plaatsgevonden.
3. De planregels en de verbeelding stemmen niet overeen qua maximum aantal (direct) toegestane woningen.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie hebben we een gesprek aangevraagd met gedeputeerde Van Merriënboer. Dit gesprek heeft op 11 juni jl. plaatsgevonden en heeft geresulteerd in een compromis waar beide partijen zich in kunnen vinden. Afgesproken is dat we het bestemmingsplan gefaseerd zullen ontwikkelen en een (intern) afwegingsmoment inbouwen voordat we met de laatste fase starten. Het voordeel voor ons als gemeente is dat we het plan met daarin de directe bouwtitel voor 230 woningen kunnen vaststellen, waardoor de financiële en stedenbouwkundige basis onder het plan in stand gehouden kunnen worden. Het voordeel voor de provincie is dat zij meer zekerheid heeft dat we als gemeente geen voorrang zullen geven aan de ontwikkeling van het plan Loverbosch fase 2 ten koste van potentiële inbreidingslocaties. Het heeft overigens absoluut in ons voordeel gewerkt dat we als gemeente volledig eigenaar zijn van het plangebied en daarmee dus zelf regie kunnen voeren over de planontwikkeling.

In de volgende paragraaf wordt uiteengezet op welke manier de afspraken met de provincie in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze van de provincie verwijzen we naar bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie en de verdere uitwerking van het inrichtingsplan is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd:

- In paragraaf 7.3 van de toelichting is een sub paragraaf toegevoegd inzake de fasering van de woningbouwontwikkelingen in het plangebied.
- Aan de regels is het artikel 13.3 toegevoegd. Dit artikel bevat een regeling ten aanzien van de fasering van het bouwprogramma. Bepaald is dat er pas omgevingsvergunningen ten behoeve van de bouw van woningen in het gebied met de aanduiding "overige zone – fase 2" kunnen worden verleend nadat 80% van de woningen in het gebied met de aanduiding "overige zone – fase 1" zijn vergund én het college per collegebesluit het gebied met de aanduiding "overige zone – fase 2" heeft vrijgegeven. In haar besluit dient het college de volgende zaken af te wegen:
 1. De op dat moment geldende woningbouwopgave;
 2. De mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties);
 3. De gevraagde 'kwaliteiten' (woningbouwtypologieën en prijsklassen).
- In relatie met het voorgaande punt zijn op de verbeelding de aanduidingen "overige zone – fase 1" en "overige zone – fase 2" toegevoegd.
- De bestemmingsgrenzen op de verbeelding zijn op een aantal punten minimaal aangepast, om beter aan te sluiten bij het inmiddels uitgewerkte meer concrete inrichtingsplan voor de wijk.
- Bij de bestemming 'maatschappelijk' is de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' op de verbeelding verwijderd, omwille van de flexibiliteit bij de planvorming voor de nieuw te bouwen brede maatschappelijke voorziening.
- Samenhangend met het voorstel om Loverbosch fase 2 aan te wijzen als pilot voor welstandsvrij bouwen is het beeldkwaliteitsplan komen te vervallen.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan "Asten Loverbosch fase 2 2017".

Wat gaan we daarvoor doen

Wij vragen uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Bij gewijzigde vaststelling kan het bestemmingsplan niet direct gepubliceerd worden. Het raadsbesluit dient eerst naar Gedeputeerde Staten verzonden te worden. GS dienen vervolgens binnen zes weken te laten weten of zij een (reactieve) aanwijzing geven op het plan. Pas hierna kan het vastgestelde plan gepubliceerd worden en start de beroepstermijn (zes weken). Indien gedurende de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan bij de Raad van State treedt het bestemmingsplan daags na het einde van de beroepstermijn in werking.

De voorbereidingen voor het bouwrijp maken van het plangebied zijn reeds in volle gang. Planning is dat de aansluiting op de Floralaan eind 2018 gerealiseerd zal gaan worden en dat begin 2019 de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van start zullen gaan. Voor de bouwvak moet (een deel van) het plangebied bouwrijp gemaakt zijn, zodat er in oktober/november 2019 gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen.

Mogelijke alternatieven

Niet van toepassing.

Risico's

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld tegen het plan. De kans hierop is echter minimaal gezien het feit dat alleen de provincie een zienswijze op het plan heeft ingediend en we met de provincie afspraken hebben gemaakt over aanpassing van het plan.

Communicatie

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder "ambtelijke wijzigingen"), moet deze eerst nogmaals voorgelegd worden aan de provincie. Nadat de provincie heeft aangegeven akkoord te gaan met de aangebrachte wijzigingen kan het worden gepubliceerd.

Wat mag het kosten

De grondexploitatie is reeds in 2017 door uw raad vastgesteld en in de jaarrekening 2017 geactualiseerd.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. AST-nr)

1. Bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 2 2017 – Regels (2018045300)
2. Bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 2 2017 – Bijlagen bij regels (2018045302)
3. Bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 2 2017 – Toelichting (2018045299)
4. Bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 2 2017 – Bijlagen bij toelichting (2018045301)
5. Bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 2 2017 – Verbeelding (2018045298)
6. Zienswijze provincie Noord-Brabant (2018021791)