

## COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend

BIJ ZAAKNUMMER: 2017005827

### Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 6 juni 2017

Agendanummer :	5
Onderwerp:	Voorontwerp bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 2 2016
Opsteller:	G.H. Groenen, team Ruimte
Portefeuillehouder:	Wethouder J. van Bussel
Datum:	2 mei 2017
Voorstel:	Voorontwerp bestemmingsplan Asten, Loverbosch fase 2, 2016
Presentatie:	Ja
Bijlage(n)/ter inzage	Voorontwerp bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 2, 2016, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- (2017011277) Toelichting;</li> <li>- (2017011278) Bijlagen bij de toelichting;</li> <li>- (2017011439) Regels;</li> <li>- (20170011440) Bijlagen bij de regels;</li> <li>- (2017011441) Plankaart (NL.IMRO.0743.BP02016004-VO01-Blad 1);</li> <li>(2017011442) Voorlopige grondexploitatie Loverbosch tweede fase (vertrouwelijk);</li> </ul>

#### Samenvatting

In het kader van de ontwikkeling van een nieuw uitleggebied voor woningbouw bij de kern Asten is het voorontwerp bestemmingsplan Loverbosch fase 2, 2016 opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Loverbosch Asten vormt een onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan.

Uw commissie wordt hierbij in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen ten aanzien van deze documenten kenbaar te maken. Door de opsteller van de betreffende documenten de heer Leander van Berkel van adviesbureau Pouderoyen Compagnons zal tijdens uw commissievergadering een toelichting worden gegeven en mogelijke vragen worden beantwoord.

#### Inleiding

In 2015 werd het stedenbouwkundig ontwerp voor de vervolgfase van Loverbosch opiniërend aan uw commissie voorgelegd. Inmiddels is op basis van het stedenbouwkundig plan een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan (bijlage 2 van de bijlagen bij de regels) is het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan vormt het planologisch en juridisch kader voor de planontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld om de stedenbouwkundige kwaliteit van de planontwikkeling te waarborgen.

### **Wat willen we bereiken**

Teneinde de komende jaren te voorzien in de woningbehoefte van de kern Asten is er behoefte aan een nieuwe uitleglocatie voor woningbouw. Op basis van de laatste woningbouwmonitor gemeente Asten 2017 t/m 2025 moeten op deze locatie ca. 240 woningen worden gerealiseerd. Teneinde de planontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Hiertoe is het voorontwerp bestemmingsplan Asten, Loverbosch fase 2, 2016 opgesteld.

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

De eerste stap in de procedure om te komen tot de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is dat het voorontwerp voor (formeel) vooroverleg wordt toegezonden aan diverse instanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en dat het plan ter inzage wordt gelegd ten behoeve van de inspraak. Dit is inmiddels gebeurd.

Zoals in het vorenstaande al is aangegeven is ten behoeve van deze ontwikkeling ook een (concept) beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met het beeldkwaliteitsplan wordt richting gegeven aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het plangebied. Ten behoeve van de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zal te zijner tijd een aparte procedure moeten worden gevolgd. Uiteindelijk zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen tot wijziging van de Welstandsnota, door het Beeldkwaliteitsplan Loverbosch hieraan toe te voegen en het bestaande welstandsbeleid voor het plangebied te laten vervallen.

Naast het vooroverleg en inspraak zal het voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ook worden voorgelegd aan een aantal marktpartijen en zal er een voorlichtingsavond voor belangstellenden worden gehouden. De reacties zullen worden verwerkt in een inspraaknotitie, waarbij zal worden aangegeven of dit leidt tot planaanpassingen. Dit zal naar verwachting in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2017 worden afgerond.

Daarna zal het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld en dit zal opnieuw voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd aan uw commissie, waarna dit zal worden gepubliceerd. Na afloop van de termijn van terinzagelegging zal de nota van zienswijzen worden opgesteld. Daarna zal het bestemmingsplan via uw commissie aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Naar verwachting zal dit in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2018 plaats kunnen vinden, zodat het plan in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2018 onherroepelijk wordt ervan uitgaande dat geen beroep wordt ingesteld.

Naar aanleiding van de door diverse fracties ingebrachte wensen en bedenkingen bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan en andere reacties hierop willen wij onderstaand een aantal zaken nader toelichten.

#### Verkeer en parkeren

Als gevolg van het feit dat de bebouwing van fase 1a van Loverbosch langzaam maar zeker zijn voltooiing bereikt neemt de verkeersdruk op de tijdelijke ontsluiting via de Koestraat en de Stegen toe. Derhalve dringt de noodzaak om zo snel mogelijk te komen tot een definitieve ontsluiting naar de Floralaan. Deze is voorzien in dit plan. Het streven is deze ontsluiting als eerste voorziening in het kader van het bouwrijp maken van dit plan te realiseren. Uit eerder verkeersonderzoek is gebleken dat de ontsluiting via een T-aansluiting op de Floralaan verkeerstechnische een goede oplossing biedt.

Voor de aansluiting voor gemotoriseerd verkeer van fase 1a op deze fase was in eerste instantie een aansluiting voorzien op de voorziene hoofdontsluiting. De overige 3 aansluitingen waren uitsluitend voorzien t.b.v. fiets- en voetgangersverkeer. Uit diverse reacties is gebleken dat een dergelijke ontsluiting als zeer minimaal wordt gezien en is

aangedrongen op een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Uit onderzoek is gebleken dat een tweede ontsluiting verkeerstechnisch geen problemen oplevert. Derhalve wordt t.z.t. een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mogelijk gemaakt via het westelijk gebied met de bestemming W-U (Wonen-Uit te werken).

Net zoals in fase 1a is het parkeren op de meeste plaatsen binnen het plan voorzien aan de achterzijde van de woningen, op eigen terrein. Op enkele plaatsen wordt van dit principe afgeweken omdat hiervoor de ruimte ontbreekt. In deze gevallen zal het parkeren in het openbaar gebied plaats moeten vinden.

#### Waterberging

Het te ontwikkelen woongebied is laag gelegen. Dit heeft tot gevolg dat de waterhuishouding binnen het plangebied extra aandacht vraagt. Uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal plaatsvindt. In bijlage 7 van de bijlagen bij de toelichting is het waterhuishoudingsplan opgenomen. Het voorontwerp voorziet in voldoende ruimte om aan de conclusies van het waterhuishoudingsplan te kunnen voldoen.

#### Woningbouwprogramma

In het stedenbouwkundig plan, zoals dit eerder aan uw commissie werd voorgelegd is uitgegaan van de realisatie van ca. 240 woningen binnen het plangebied. Hierdoor is er sprake van een dichte bebouwing, voornamelijk bestaande uit rijenwoningen en half vrijstaande woningen. Dit sluit aan bij de woningbehoefte zoals die in de woningbouwmonitor 2015-2025 is opgenomen. Binnen de bestemming "Wonen" zoals die in het voorontwerp is opgenomen zijn deze woningtypen mogelijk.

#### Flexibiliteit

In een modern bestemmingsplan is de nodige flexibiliteit ingebouwd, zodat gemakkelijk gereageerd kan worden op gewijzigde (markt)omstandigheden. Dit mag echter niet ten koste gaan van de stedenbouwkundige kwaliteit van een plan. In dit voorontwerp zijn daarom de volgende keuzes gemaakt:

- de voornaamste functies binnen het gebied (wonen, groen, verkeer en water) zijn direct bestemd, zodat de stedenbouwkundige structuur van het plan gewaarborgd is;
- ongeveer de helft van het te ontwikkelen gebied heeft de bestemming "wonen-Uit te werken". Op gronden binnen deze bestemming rust geen directe bouwtitel. Echter via een relatief eenvoudige procedure is het mogelijk om met name de bestemmingen "wonen" en "verkeer" aan te passen aan de omstandigheden op het moment dat er daadwerkelijk woningen worden gerealiseerd;
- de andere helft van het gebied heeft de bestemming "wonen". Op deze gronden rust wel een directe bouwtitel, zodat, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Binnen deze bestemming is de bouw van vrijstaande, half-vrijstaande en rijenwoningen (tot maximaal 7 woningen) mogelijk.

#### Grondverwerving

Binnen het plangebied liggen naast gronden van de gemeente ook nog gronden van twee andere eigenaren. Met een van deze eigenaren is inmiddels overeenstemming bereikt over aankoop. In een afzonderlijk voorstel wordt deze overeenkomst aan uw commissie voorgelegd. Met de tweede eigenaar zijn de onderhandelingen in een vergevorderd stadium. Aangezien het hierbij gaat om een geringe oppervlakte is het mogelijk, indien onverhoopt toch geen overeenstemming worden bereikt, om bij de vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan dit perceel buiten de ontwikkeling te laten.

### Exploitatie

Op basis van het voorontwerp is een voorlopige grondexploitatie opgesteld, waarin ook de gevolgen van de grondverwerving zijn verwerkt. Deze geeft een positief resultaat van Wij willen erop wijzen dat deze grondexploitatie nog onzekerheden bevat. Wij verwachten definitieve grondexploitatie in het najaar via uw commissie aan de raad te kunnen voorleggen ter vaststelling.

### Beeldkwaliteit

Naast het (voor)ontwerp bestemmingsplan is ten behoeve van het plangebied een beeldkwaliteitsplan (bkp) opgesteld. Dit is als bijlage 2 van de bijlagen bij de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Doel van het beeldkwaliteitsplan is richting te geven aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het plangebied.

Naast een beschrijving van de ruimtelijke context van het plangebied (hoofdstuk 2) en de planbeschrijving (hoofdstuk 3) wordt in hoofdstuk 4 de beoogde beeldkwaliteit beschreven. In dit hoofdstuk worden vervolgens de concrete welstandseisen vastgesteld van de woongebieden en de openbare ruimte.

Voor de vaststelling van het bkp moet een aparte procedure worden gevolgd. Na bekendmaking van het concept-bkp ten behoeve van inspraak moet de raad een besluit nemen tot wijziging van de Welstandsnota, door het bkp Loverbosch hieraan toe te voegen en het bestaande welstandsbeleid voor het betreffende gebied te laten vervallen. Dit kan t.z.t. tegelijk gebeuren met de vaststelling van het bestemmingsplan.

### Marktconsultatie

Het stedenbouwkundig plan is destijds voorgelegd aan een vijftal marktpartijen. Door alle partijen is aangegeven dat het plan uitvoerbaar wordt geacht. Daarnaast zijn door de marktpartijen een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere planontwikkeling. Hiermee is, voor zover mogelijk, in dit voorontwerp rekening gehouden. Het voorontwerp alsmede het beeldkwaliteitsplan zal opnieuw aan marktpartijen worden voorgelegd voor advies.

### **Mogelijke alternatieven**

Binnen van vastgestelde woningbouwprogramma kunnen tot 2025 ruim 900 woningen worden gerealiseerd. Er wordt naar gestreefd om ongeveer de helft van deze woningen te realiseren op inbreidingslocaties. De andere helft zal gerealiseerd moeten worden op nieuwe uitleglocaties. Gelet op de uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plan Loverbosch fase 1a is het niet meer dan logisch de volgende fase van dit plan te ontwikkelen op de voorliggende locatie. Hierdoor is het mogelijk zowel fase 1a, deze fase als een mogelijke vervolgfase te voorzien van een goede ontsluiting via de Floralaan.

### **Risico's**

Het zal duidelijk zijn dat aan de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor ca. 240 woningen aanzienlijke risico's zijn verbonden. Om uw commissie inzicht te geven in de financiële resultaten van de planontwikkeling is een voorlopige grondexploitatie vertrouwelijk voor u ter inzage gelegd. Het zal duidelijk zijn dat in deze grondexploitatie nog risico's liggen opgesloten. Bij vaststelling van de definitieve grondexploitatie verwachten wij hierin meer inzicht te kunnen geven.

Het voorliggende plan is gebaseerd op de gegevens zoals ze op dit moment voorzienbaar zijn. Echter het recente verleden leert ons dat met name gewijzigde marktomstandigheden van invloed zijn op een ontwikkeling. Met name door het inbouwen van enige flexibiliteit in het plan is getracht hierop in te spelen.

Publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan is de eerste stap in de procedure. In hoeverre dit mogelijk leidt tot beroepsprocedures is op dit moment nog niet voorzienbaar. Op basis van ingekomen (inspraak)reacties, zal in overleg met betrokkenen worden getracht tot oplossingen te komen, zodat eventuele beroepsprocedures zoveel mogelijk worden voorkomen.

**Wat mag het kosten**

Hiervoor verwijzen wij u naar de voor u ter inzage liggende grondexploitatie. Met nadruk willen wij erop wijzen dat deze een voorlopig inzicht geeft in de kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling.

[g.groenen@asten.nl](mailto:g.groenen@asten.nl)