COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend
BIJ ZAAKNUMMER: 2022018540

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 31 mei 2022

Agendanummer:	5
Onderwerp:	Voorontwerpbestemmingsplan Loverbosch fase 3
Opsteller:	P.W.A. van den Oetelaar, Team Ruimte
Portefeuillehouder:	H.A.M. van Moorsel
Datum:	
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022'.
Presentatie:	Ja
Bijlage(n)/ter inzage	2022022902 – Toelichting voorontwerpbestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' 2022022904 – Regels voorontwerpbestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' 2022022903 – Verbeelding voorontwerp-bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' 2022022900 – Bijlagen bij toelichting voorontwerp bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' 2022022901 – Bijlagen bij regels voorontwerp bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022'

Samenvatting
Na de vaststelling van de Versnellingsagenda woningbouw door de gemeenteraad maart 2021 zijn we direct gestart met de planontwikkeling van de nieuwe wijk Loverbosch fase 3. Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Onlangs heeft ons college het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en het vooroverleg met de wettelijke overlegpartners opgestart. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan 180 grondgebonden woningen, bestaande uit sociale huurwoningen, (betaalbare) starterswoningen, woningen voor doorstromers en bouwkavels voor zelfbouwers in een groene, natuurinclusieve woonwijk. Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen er op een later moment nog 70 woningen extra gerealiseerd worden in het plan. Alvorens we het ontwerpbestemmingsplan vaststellen en ter inzage leggen, vragen wij uw commissie om uw wensen en bedenkingen ten aanzien van dit plan aan ons mee te geven.

Inleiding
Op 9 maart 2021 heeft de gemeenteraad de Versnellingsagenda woningbouw vastgesteld. Onderdeel van deze versnellingsagenda is het versneld in ontwikkeling nemen van het plan Loverbosch fase 3, gelegen ten oosten van de eerdere fasen 1 en 2. Nadat de gemeenteraad de versnellingsagenda heeft vastgesteld zijn we direct gestart met de planontwikkeling met als doel om nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een vastgesteld (ontwerp)bestemmingsplan voor deze nieuwbouwwijk te hebben. Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan het uitwerken van een stedenbouwkundig plan, het uitvoeren van de verschillende benodigde onderzoeken en

het uitwerken van een voorontwerpbestemmingsplan. Onlangs wat het moment daar dat de planologisch procedure daadwerkelijk opgestart kon worden met de vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan voor Loverbosch fase 3 door ons college. Middels dit voorstel leggen we dit plan voor wensen en bedenkingen voor aan uw commissie.

Wat willen we bereiken
Een vastgesteld bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen
Hieronder zullen we allereerst het (stedenbouwkundig) plan nader toelichten. Vervolgens gaan we nader in op de vervolgstappen die we zullen zetten na vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan door het college. Tevens geven we een globale planning voor de bestemmingsplanprocedure. Tenslotte geven we ook nog aan op welke wijze invulling gegeven wordt aan de eerder aangenomen motie van de gemeenteraad inzake vraaggericht ontwikkelen / alternatieve woningbouw.

Het plan
In de wijk Loverbosch fase 3 is in totaal ruimte voor circa 250 woningen, waarvan we er in voorliggend voorontwerpbestemmingsplan 180 direct bestemmen. Middels een wijzigingsplan kunnen de overige 70 woningen te zijner tijd planologisch mogelijk gemaakt worden. Bij de 180 te realiseren woningen ligt de nadruk op sociale huurwoningen (minimaal 25%), starterswoningen en bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast zullen er ook woningen gerealiseerd worden voor doorstromers.
Loverbosch fase 3 wordt ontsloten aan de noordzijde via de Dille (gelegen in Loverbosch fase 2) en aan de zuidzijde via de Koestraat. Ondanks dat de noordelijke ontsluiting via de Dille voldoet voor fase 3, willen we na de vaststelling van het bestemmingsplan voor Loverbosch fase 3 een verkenning starten naar alternatieve, robuustere en verkeersveiligere ontsluitingsmogelijkheden. Dit, omdat bij eventuele toekomstige uitbreidingen van Loverbosch (fase 4 en verder) een ontsluiting via de Dille niet meer volstaat. Daarnaast zou een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid de verkeersdruk op de Dille kunnen verlagen, wat vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid natuurlijk wenselijk is.

Omdat we van Loverbosch fase 3 iets bijzonders willen maken, is ervoor gekozen om het stedenbouwkundig ontwerp in te steken vanuit het thema ‘de natuurinclusieve woonwijk’. We willen natuur en biodiversiteit een belangrijke rol laten spelen in deze nieuw te ontwikkelen wijk. Dit doen we enerzijds door de openbare ruimte in te richten conform een drietal ‘biotopen’, te weten ‘bosrijk’, ‘kruidenrijk’ en ‘waterrijk’. Voor deze drie biotopen zijn ontwerpregels opgesteld op basis van de basisprincipes voor een natuurlijke inrichting, namelijk: verblijfplaatsen, voedsel en veiligheid (de drie v’s). Anderzijds willen we dit thema ook duidelijk terug laten komen in de te realiseren bebouwing. Zowel door in een beeldkwaliteitsplan voorschriften vast te leggen waar de uitstraling en het materiaalgebruik van de bebouwing aan moet voldoen, als ook door bepaalde natuurinclusieve maatregelen (nestkasten, groene gevels en/of daken, etc.) voor te schrijven. Hieronder treft u het stedenbouwkundig plan voor Loverbosch fase 3 aan.



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan Loverbosch fase 3

Mede gezien het thema van deze nieuwe woonwijk, willen we bij wijze van pilot eveneens kijken of we het aantal aan te leggen parkeerplaatsen kunnen verminderen. Dit heeft een aantal mogelijke voordelen. Minder parkeerplaatsen betekent minder verharding, waardoor meer groen binnen de wijk gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt hierdoor het autobezit minder goed gefaciliteerd, wat er mogelijk toe leidt dat andere oplossingen interessanter worden (deelauto's, fietsgebruik, etc.). Het idee is om in eerste instantie 75% van de volgens onze parkeernota benodigde (openbare) parkeerplaatsen aan te leggen. Voor de resterende 25% van de parkeerplaatsen wordt wel ruimte gereserveerd, maar deze worden dus niet direct aangelegd. Mocht er in de toekomst blijken dat er te weinig parkeerplaatsen zijn, dan kunnen er parkeerplaatsen bijkomen. Mocht het blijken dat dit inderdaad niet nodig is, dan blijft er meer groen over in de wijk voor iedereen om van te genieten.

Vervolgstappen
Na vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan door het college is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan onze overlegpartners (provincie, waterschap, veiligheidsregio). Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat eenieder hier zijn of haar inspraakreactie op kan geven. De resultaten van het vooroverleg, inspraak en behandeling in de commissie Ruimte worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder treft u een globale planning aan van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure.

Planning
Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het streven is om het bestemmingsplan Loverbosch fase 3 begin 2023 ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Wat?	Wanneer?
vooroverleg met provincie en waterschap	april - mei 2022
ontwerpbestemmingsplan in college	juli - augustus 2022
ontwerpbestemmingsplan ter inzage	September - oktober 2022
vaststelling bestemmingsplan in raad	januari 2023
beroepstermijn	februari – maart 2023

Een aantal aspecten in het bestemmingsplan dienen nog nader uitgewerkt te worden. Deze onderdelen zijn nu nog niet meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, maar zullen uiteraard wel onderdeel uitmaken van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- beeldkwaliteitsplan;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- juridische borging natuurinclusief bouwen.

Vraaggericht ontwikkelen
Zoals eerder aangegeven is er in het plan Loverbosch fase 3 ruimte voor circa 250 woningen, waarvan we de eerst 180 mogelijk maken middels voorliggend bestemmingsplan. Naast deze eerste 180 woningen is er tevens ruimte gereserveerd voor 'innovatieve woonvormen'. Onder innovatieve woonvormen verstaan we woonvormen die in de gemeente Asten niet of nauwelijks voorkomen en daarmee een welkome aanvulling zijn om de doorstroming binnen de Astense woningmarkt te bevorderen. Deze alternatieve woningbouw kan onder andere een bijdrage leveren aan duurzaamheidsvraagstukken en zorgen voor een betere sociale binding. Te denken valt aan CPO projecten, ouderenhofjes, meergeneratiewonen, maar ook tijdelijke woningen (flexwonen) en klein wonen in de vorm van tiny houses. Hiermee geven we invulling aan de op 9 maart 2021 aangenomen motie M2 inzake 'Alternatieve woningbouw op locaties versnellingsagenda woningbouw gemeente Asten'. Voor deze innovatieve woonvormen is een perceel van circa 5.000 m2 gereserveerd in het noordwesten van het plangebied, waarvoor te zijner tijd dus nog een wijzigingsprocedure doorlopen moet worden. Middels een soort prijsvraag willen we (particuliere) initiatiefnemers uitdagen om met innovatieve ideeën te komen. Hoe we dit proces exact vorm willen geven moet nog nader uitgewerkt worden. We zullen uw commissie hier te zijner tijd over informeren.

Mogelijke alternatieven
De ontwikkeling van het nieuwbouwplan Loverbosch fase 3 maakt onderdeel uit van de Versnellingsagenda woningbouw en geeft invulling aan de enorme behoefte aan nieuwe, betaalbare woningen. Alternatieven zijn ons inziens dan ook niet wenselijk c.q. aan de orde.

Toekomstagenda Asten 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 ons inziens op een goede manier invulling aan.

Risico's
We staan aan de start van de planologische procedure voor dit plan. Daarom is er sprake van procedurele risico's (bezwaar en beroep). Daarnaast is er sprake van financiële risico's, aangezien de kosten bij een grondexploitatie veelal voor de baten uitgaan.

Wat mag het kosten
De financiële gevolgen van het plan Loverbosch fase 3 zijn vastgelegd in een grondexploitatie voor dit plan. Deze grondexploitatie is reeds door de gemeenteraad vastgesteld.

P.vandenOetelaar@asten.nl