gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 februari 2023	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	14 februari 2023	**Opsteller**	bbie02
B&W d.d.	17 januari 2023	**Zaaknr.**	Z22000090

Onderwerp

Gebiedsconcept en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Veldhoek (Eersel-Zuid).

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Veldhoek (Eersel-Zuid) vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
   - Het realiseren van twee woonbuurtjes in het landschap, op afstand van de bestaande aangrenzende wijk en de linten Stokkelen, Plaatse en Heibloem.
   - Ontsluiting van de wijk voor autoverkeer via Stokkelen en Heibloem.
   - Ruimte voor een groene inpassing, waterberging en recreatieve routes.
2. Voor de voorbereidingskosten tot aan vaststelling bestemmingsplan/omgevingsplan en openen grondexploitatie een voorbereidingskrediet Veldhoek beschikbaar te stellen van € 200.000,--.
3. Gelet op punt 2 de … begrotingswijziging 2023 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

We willen in elke kern van de gemeente Eersel voldoende woningbouw ontwikkelen om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte. In de kern Eersel is, net als in de andere kernen, een grote behoefte aan woningen.

De afgelopen jaren hebben we veel ingezet op inbreidings- en transformatielocaties. Voor de kern Eersel zijn onvoldoende locaties op de korte termijn beschikbaar om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte. Uit onderzoek is gebleken dat de locatie Veldhoek in Eersel geschikt is voor woningbouwontwikkeling. Het college heeft hier een perceel verworven. Hierover bent u in september 2021 middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Daarnaast hebben enkele andere partijen gronden in eigendom die bij de ontwikkeling worden betrokken. Om met de ontwikkeling het gewenste resultaat, de bouw van ongeveer 150 tot 200 woningen, te bereiken, hebben we een gebiedsconcept (opgenomen in bijlage 22zi.01128) en randvoorwaarden (bijlage 22z.000960) opgesteld voor deze ontwikkeling. Hierin zijn de kaders geschetst waaraan de ontwikkeling moet voldoen. We hebben uitvoerig overleg gevoerd met de omgeving en diverse vakspecialisten. Op basis van deze input zijn het gebiedsconcept en de randvoorwaarden opgesteld.
Ieder gebied en project heeft zijn eigen kenmerken, uitdagingen en dynamiek. Het voorliggende gebiedsconcept voor de wat grotere wijk Veldhoek is daardoor van meer abstract van opzet dan het gebiedsconcept voor Boterbochten III wat u in een ander voorstel aangeboden wordt.

Voor de naam van de nieuwe wijk heeft Heemkunde Studiekring De Acht Zaligheden advies uitgebracht. Op basis van een studie naar oude kaarten en percelen, adviseert zij de naam Veldhoek. Dit advies heeft het college overgenomen.



Afbeelding plangebied gebiedsconcept

Wettelijk en/of beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied
Visie Buitengebied 2.0
Omgevingsvisie 2.0
Kempische visie op wonen 2019-2023
Wet ruimtelijke ordening
Nota grondbeleid

Argumenten

1.1 De woningbouwontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte van Eersel.
De ontwikkeling van Veldhoek draagt bij aan de woningbehoefte die er voor de kern Eersel is. De locatie biedt ruimte voor 150 tot 200 woningen. Daarnaast zal er worden voldaan aan het door de raad in september 2022 vastgestelde woonprogramma, waardoor er voldoende betaalbare en sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. Als bijlage is opgenomen de notitie “Randvoorwaarden ontwikkeling Veldhoek”. In paragraaf 3.3 is een specificatie van dit woonprogramma opgenomen.

1.2 De planlocatie is een geschikte locatie voor uitbreiding.
Uit de gebiedsanalyse die door bureau Verhoeven | de Ruijter is uitgevoerd, is gebleken dat het gebied aan de Veldhoek een geschikte locatie is voor woningbouwontwikkeling. Er is onder meer een studie uitgevoerd naar landschap, natuur, water en cultuurhistorie. Deze methodiek wordt ook wel genoemd de lagenbenadering en het breed-diep-rond beschouwen van mogelijke ontwikkelgebieden zoals opgenomen in het provinciale beleid. Vanwege de hogere archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen

belemmeringen naar voren gekomen die de ontwikkeling voor woningbouw in de weg staat.

1.3 Naar verwachting is er geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen.
Vanuit milieu zijn geen belemmeringen te verwachten. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan/omgevingsplan worden alle milieuaspecten verder onderzocht. U kunt hierbij denken aan de aspecten geluid, luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit en geur.

1.4 Er zijn geen acute belemmeringen vanwege bovenwijkse voorzieningen.
Voor de totstandkoming van het gebiedsconcept hebben we een verkenning gedaan naar de gevolgen voor bovenwijkse voorzieningen, zoals verkeer, water, riolering, onderwijs en zorg. Hiervoor is input gevraagd aan vakspecialisten. Uit deze verkenning zijn geen acute belemmeringen naar voren gekomen die de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie in de weg staat. Voor wat betreft onderwijs kan worden medegedeeld dat een Integraal Huisvestingsplan (IHP) in voorbereiding is, waarbij het gehele woningbouwprogramma wordt betrokken (de eerder door uw gemeenteraad vastgestelde 1210 woningen tot 2031).
Door de nieuwe wijk zal een toenemend beroep gedaan worden op zorg (onder meer huisartsen- en tandartszorg). De capaciteit van deze voorzieningen staat onder druk, vooral vanwege personeelstekorten. Via overleggen gaan en blijven we in gesprek met zorgpartijen om tijdig aan een oplossing te werken.
Voor verkeer is een uitgebreider onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor het volgende argument.

1.5 Twee wijkontsluitingen nodig.
Om te komen tot het gebiedsconcept is vooruitlopend op de ruimtelijke procedure een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 22zi.01127 toegevoegd. Hieruit blijkt dat twee ontsluitingen voor de nieuwe wijk nodig zijn. Eén aansluiting aan de weg Heibloem en één aansluiting aan de weg Stokkelen. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat de omliggende wegen en wijken voldoende capaciteit hebben om de toename aan verkeersbewegingen door de nieuwe wijk op te vangen bij het realiseren van aansluitingen op zowel Stokkelen als Heibloem.
Wanneer ontsluitingen worden gerealiseerd uitsluitend aan de zijde van de weg Stokkelen of uitsluitend aan de weg Heibloem, ontstaan bereikbaarheidsproblemen in oostelijke dan wel westelijke richting, moet al het verkeer via minder geschikte wegen verderop in het dorp en ontstaat overlast in omliggende wijken. Deze opties worden daarom niet voorgesteld.
Er worden in het onderzoek een aantal aanbevelingen gedaan, zoals zorgen voor veilige aansluitingen en doorgangen nabij de Plaatse en Stokkelen. Deze aanbevelingen zullen wij in de uitvoeringsfase uitwerken.

1.6 Er zijn koppelkansen voor waterberging en natuurontwikkeling
Voor de zuidelijke kant van Eersel, grofweg het gebied vanaf de Kerkstraat tot de Hoolstraat, hebben we een opgave voor waterberging. Bij hevige regenval kan in dat gebied wateroverlast ontstaan. De nieuwe wijk biedt kansen om in de waterberging te voorzien. In het gebiedsconcept is hiervoor ruimte opgenomen. Daarna wordt hierbij onderzocht hoe de aansluiting kan worden gemaakt naar de ontwikkelingen met betrekking tot ‘de levende run’. Dit is een gebiedsontwikkeling waarbij de beek natuurlijker gaat stromen en de waterkwaliteit verbetert.

1.7 De omgeving is betrokken door middel van de omgevingsdialoog en in keukentafelgesprekken.
De ontwikkeling is opgepakt op basis van de nieuwe werkwijze zoals door uw gemeenteraad is vastgesteld in de vergadering van 2 juni 2022, volgens de notitie ‘Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen’. Bij het opstellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden is de omgeving nauw betrokken. Met direct aanwonenden van het plangebied zijn meerdere één-op-één zogenaamde keukentafelgesprekken gevoerd. In juni 2022 zijn twee omgevingsdialoogavonden georganiseerd voor de omwonenden van het plangebied. Tijdens de omgevingsdialoog is de input van omwonenden opgehaald. Alle input is verwerkt door de

stedenbouwkundige in het gebiedsconcept. Op de presentatieavond van 2 november 2022 is uitgelegd hoe de input is meegenomen in het gebiedsconcept. De reacties op het gebiedsconcept en de gehanteerde werkwijze waren overwegend positief. De meeste zorgen werden geuit over de gevolgen van de toename van het autoverkeer op de omliggende wijken en de doorsteek van de Plaatse en aansluiting op Stokkelen en Heibloem.

1.8 Nog geen definitieve overeenstemming met alle grondeigenaren
Het plangebied bevat circa 84.000m2 grond. Hiervan is 50.000m2 grond in bezit van de gemeente. De overige gronden zijn in bezit van 3 andere grondeigenaren. Eén grondeigenaar heeft circa 29.000m2 grond in eigendom. Met deze eigenaar worden gesprekken gevoerd over een bouwclaimovereenkomst waarbij deze grondeigenaar zijn gronden verkoopt aan de gemeente en daarvoor in ruil een bouwclaim naar rato van de grondinbreng terug krijgt. Met de overige twee eigenaren worden gesprekken gevoerd voor een grondaankoop ten behoeve van een gebiedsontsluiting op de Stokkelen. We verwachten op korte termijn met alle drie de grondeigenaren overeenstemming te bereiken.

2.1 Als uw raad instemt met de kredietvraag kan het college starten met de uitwerking van deze gebiedsontwikkeling.
Na het vaststellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden gaan we verder met de voorbereiding voor de ontwikkeling van deze nieuwe locatie. Er wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld en de voorbereiding voor de ruimtelijke procedure wordt opgestart. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet gevraagd ad € 200.000,--. Te zijner tijd wordt een grondexploitatiebegroting ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Alternatieven

In dit voorstel worden geen alternatieven voorgelegd.

Risico's

Aan het vaststellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden zijn geen risico's verbonden. Voor de locatieontwikkeling is een haalbaarheidsberekening op basis van kengetallen opgesteld. Ook is er een financiële risicoanalyse opgesteld waarbij doorrekeningen zijn gemaakt op basis van een grondprijsdaling van 10%, een kostenstijging met 5% en een rentestijging naar 4%. Deze risico's kunnen op basis van de haalbaarheidsberekening worden opgevangen.

Financieel

Voor de kosten van het stedenbouwkundig plan en de voorbereidingen van de ruimtelijke procedure wordt aan uw raad een voorbereidingskrediet gevraagd van € 200.000,--. Deze investeringskosten worden, evenals de eerdere grondaankoop, geactiveerd en zullen te zijner tijd bij de door uw raad vast te stellen grondexploitatiebegroting worden ingebracht. Voor de locatieontwikkeling is een haalbaarheidsberekening opgesteld op basis van kengetallen. Deze haalbaarheidsberekening laat zien dat de grondaankopen plus alle bijkomende kosten voor de locatieontwikkeling zoals plankosten, planschade, civieltechnische kosten, groen en landschappelijke inpassing en deze voorbereidingskosten terugverdiend worden door de toekomstige grondverkopen. Bij de vaststelling van de bouwgrondexploitatie ter zijner tijd zal er een actuele begroting worden voorgelegd.

De aankoop van de grond is ten laste gegaan van het krediet "anticiperende verwervingen". Hierover bent u al eerder geïnformeerd.

Communicatie/Participatie

In de paragraaf 1.7 zijn we uitvoerig ingegaan op de gevoerde omgevingsdialoog en de keukentafelgesprekken. Na het vaststellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden starten we met de ruimtelijke procedure. Een ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan wordt opgesteld en voorafgaand aan de ter inzage legging, gedeeld met de omwonenden.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Planning

We verwachten de ruimtelijke procedure begin 2024 af te ronden. Zo vroeg mogelijk in 2024 starten we ook de technische voorbereidingen, zodat we eind 2024 kunnen aanbesteden en gunnen. Ook de nutsbedrijven hebben hun voorbereidingstijd nodig. De start van het bouwrijp maken zal dan na de zomer 2025 zijn. Start woningbouw mogelijk eind 2025, begin 2026.

Bijlagen

1. Gebiedsconcept Veldhoek, inclusief verslag dialoogavonden en samenvatting verkeerskundig onderzoek (Verhoeven | De Ruijter, 25 januari 2023) (corsa 22zi.01128)
2. Randvoorwaarden ontwikkeling Veldhoek, 6 januari 2023 (corsa 22z.000960)
3. Verkeerskundig advies woningbouwontwikkeling Veldhoek (Eersel-Zuid) (Accent adviseurs, 14 september 2022) (corsa 22zi.01127)

Eersel, 17 januari 2023
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
de heer ing. H.M.L. Offermans	de heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R22.136

Onderwerp: Gebiedsconcept en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Veldhoek (Eersel-Zuid).

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2023;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 14 februari 2023;

b e s l u i t :

1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Veldhoek (Eersel-Zuid) vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
   - Het realiseren van twee woonbuurtjes in het landschap, op afstand van de bestaande aangrenzende wijk en de linten Stokkelen, Plaatse en Heibloem.
   - Ontsluiting van de wijk voor autoverkeer via Stokkelen en Heibloem.
   - Ruimte voor een groene inpassing, waterberging en recreatieve routes.
2. Voor de voorbereidingskosten tot aan vaststelling bestemmingsplan/omgevingsplan en openen grondexploitatie een voorbereidingskrediet Veldhoek beschikbaar te stellen van € 200.000,--.
3. Gelet op punt 2 de 7e begrotingswijziging 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 februari 2023

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
J.W.G. van Bree	drs. W.A.C.M. Wouters