gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 februari 2023	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	14 februari 2023	**Opsteller**	Ages04
B&W d.d.	17 januari 2023	**Zaaknr.**	Z22000451

Onderwerp

Het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor ontwikkeling van Boterbochten III in Steensel.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Boterbochten III in Steensel vast te stellen
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €100.000 voor de voorbereidingskosten voor het plan Boterbochten III en dit krediet te activeren op de balans
3. De ..e begrotingswijziging 2023 vast te stellen

Inleiding/aanleiding

In het kader van cyclisch bouwen willen we in elke kern van de Gemeente Eersel voldoende ontwikkellocaties hebben die kunnen voorzien in de lokale woningbouwbehoefte. In Steensel is een tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen, senioren en 1 à 2 persoonshuishoudens. Er is een lokale behoefte voor de eigen inwoners van de kern.

De afgelopen jaren hebben we veel ingezet op inbreidings- en transformatielocaties om te voldoen aan de woonvraag. Voor de kern Steensel zijn er momenteel onvoldoende locaties op de korte termijn beschikbaar om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte. Uit de visie voor woonuitbreidingen zoals vastgesteld in de gemeenteraad d.d. 29 november 2022 blijkt dat het gebied aan de Riethovenseweg onder de Boterbocht een kansrijke locatie is voor woningbouwontwikkeling.

Het college heeft hier een perceel verworven. Om met de ontwikkeling het gewenste resultaat, de bouw van ongeveer 40 woningen, te bereiken is een gebiedsconcept opgesteld (bijlage 22.28437) met daarnaast randvoorwaarden voor ontwikkeling. Hierin worden de kaders geschetst waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Voor het gebiedsconcept is door middel van een omgevingsdialoog input opgehaald. Deze input is verwerkt in het gebiedsconcept (zie afbeelding)



Afbeelding: Gebiedsconcept Boterbochten III

Wettelijk en/of beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied Steenstel
Visie Buitengebied 2.0
Omgevingsvisie 2.0
Beeldkwaliteitsplan
Kempische visie op wonen 2019-2023
Wet ruimtelijke ordening
Nota grondbeleid
Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel

Argumenten

1.1 De woningbouwontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte van Steensel.
De ontwikkeling van Boterbochten III kan voorzien in een gedeelte van de woningbehoefte die er voor de kern Steensel is. De locatie biedt ruimte voor ongeveer 40 woningen. Er wordt voldaan aan de door de gemeenteraad in september 2022 vastgestelde woonprogramma waardoor er voldoende betaalbare en sociale (huur)woningen worden gerealiseerd. In de notitie randvoorwaarden welke als bijlage 22.24063 bij dit voorstel is ingesloten staat in paragraaf 3.3 een verdere uitwerking.

1.2 De planlocatie is een geschikte locatie voor uitbreiding.
Op 29 november 2022 is de Visie voor woonuitbreidingen vastgesteld door de gemeenteraad. In deze vastgestelde visie 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 de provinciale omgevingsvisie. Het gebied aan de Riethovenseweg en de Boterbocht blijkt vanuit deze visie een kansrijke locatie te zijn voor een woningbouwontwikkeling. Vanwege de wat hogere archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek in uitvoering. Uit de eerste resultaten blijkt dat er voor wat betreft cultuurhistorie geen belemmeringen zijn die de ontwikkeling voor woningbouw in de weg staat.

1.3 Naar verwachting 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. Je kunt hierbij denken aan de aspecten geluid, luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit en geur.

1.4 Geen belemmeringen kijkende naar de bovenwijkse voorzieningen
Voor de totstandkoming van het gebiedsconcept hebben we onderzoek gedaan naar de gevolgen voor bovenwijkse voorzieningen, zoals verkeer, water, riolering, onderwijs en zorg. Hiervoor is input gevraagd aan vakspecialisten. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie in de weg staat.

1.5 De omgeving is betrokken in het opstellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden door middel van de Omgevingsdialoog.
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. In juni 2022 zijn twee omgevingsdialoogavonden georganiseerd voor de omwonenden van het plangebied. De verslagen van deze omgevingsdialoogavonden zijn als bijlage 22.20244 bij dit voorstel ingesloten. Tijdens de omgevingsdialoog is de input van omwonenden opgehaald. Deze input is verwerkt door de stedenbouwkundige in het gebiedsconcept. Op de presentatieavond die op 17 oktober 2022 heeft plaatsgevonden is uitgelegd welke input wel en welke input niet is meegenomen in het gebiedsconcept. De reacties op het gebiedsconcept en de gehanteerde werkwijze waren overwegend zeer positief. Het verslag van deze presentatieavond is als bijlage 22.24473 bij dit voorstel ingesloten.

1.6 Als uw raad instemt met de kredietvraag kan het college starten met de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling.

Om het gebiedsconcept verder uit te werken naar een concreet plan waarbij de bestemming gewijzigd wordt naar wonen is het noodzakelijk dat er geld beschikbaar is voor voorbereidingskosten. Denk daarbij aan de kosten voor onderzoeken, bestemmingsplan, stedenbouw en overige advieskosten.

Alternatieven

In dit voorstel worden geen alternatieven voorgelegd.

Risico's

- De locatieontwikkeling vindt plaats op één kadastraal perceel. Dit perceel is aangekocht door de gemeente. De juridische levering vindt pas plaats nadat het bestemmingsplan die woningbouw op deze locatie mogelijk gaat maken onherroepelijk is geworden. Het financiële risico is daarmee beperkt tot slechts de voorbereidingskosten.
- Voor de locatieontwikkeling is een haalbaarheidsberekening op basis van kengetallen opgesteld gebaseerd op het gebiedsconcept. 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

Tot op heden zijn er voorbereidingskosten gemaakt voor het doen van de grondaankoop, het voeren van de omgevingsdialoog en het opstellen van het gebiedsconcept. Deze kosten zijn ten laste gebracht van het door uw raad beschikbaar gestelde krediet voor voorbereidingskosten nieuwe grondexploitaties. Na het vaststellen van het gebiedsconcept starten we met de verdere voorbereiding van de uitwerking van het gebiedsconcept en de ruimtelijke procedure. Voor de kosten die hiermee gepaard gaan vragen wij aan uw raad nu een specifiek krediet ter voorbereiding op de ontwikkeling van Boterbochten fase III van €100.000,-- . Deze voorbereidingskosten worden, evenals de eerdere gemaakte lasten, 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.

Communicatie/Participatie

Onder punt 1.5 uit het onderdeel argumenten zijn wij uitvoerig ingegaan op het participatie traject wat we hebben doorlopen in het kader van Boterbochten III. Na het vaststellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden starten we met de ruimtelijke procedure. Een ontwerp bestemmingsplan wordt opgesteld, dit ontwerp bestemmingsplan wordt voorafgaand aan de ter inzage legging gepresenteerd aan de omwonenden. Deze presentatieavond zal samen met de werkgroep wonen van de dorpsraad Steensel worden uitgevoerd.

Planning

Na de vaststelling van het gebiedsconcept starten we met de ruimtelijke procedure. Volgens planning wordt de ruimtelijke procedure omstreeks eind 2023 afgerond.

Bijlagen

- Gebiedsconcept Boterbochten III Steensel (corsanummer 22.28437)
- Verslag Omgevingsdialoog Boterbochten III Steensel (corsanummer 22.20244)

- Verslag Presentatieavond Boterbochten III Steensel (corsanummer 22.24473)
- Randvoorwaarden Boterbochten III Steensel (corsanummer 22.24063)

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

R22.132

Onderwerp: Het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor ontwikkeling van de Boterbochten III in Steensel.

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 Boterbochten III in Steensel vast te stellen.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €100.000 voor de voorbereidingskosten voor het plan Boterbochten III en dit krediet te activeren op de balans.
3. De ..e 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