gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 november 2023	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	14 november 2023	**Opsteller**	bbie02
B&W d.d.	17 oktober 2023	**Zaaknummer**	Z23000071

Onderwerp

Gebiedsconcept en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Wintermans Eersel

Voorstel

De raad voor te stellen:
1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Wintermans vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
- Het realiseren van een woonwijk met grondgebonden woningen, appartementen en zorgwoningen, grotendeels in het betaalbare segment.
- Een groene inpassing en overgang naar het omliggende gebied, realiseren van waterberging en recreatieve routes.

Inleiding/aanleiding

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad besloten over de randvoorwaarden en het gebiedsconcept Scandinavian Tobacco Group. Daarbij zijn de volgende amendementen en moties aangenomen:
- Motie Opkoopbescherming
- Motie Omgevingsparticipatie
- Amendement Randvoorwaarden STG; Overnemen vigerend woonbeleid
- Amendement Randvoorwaarden STG; Toewijzen aan eigen inwoners
- Amendement Randvoorwaarden STG/Gebiedsconcept STG; Randvoorwaarden expliciet vaststellen, gebiedsconcept als inspirerende denkrichting.

Het gebiedsconcept en de randvoorwaarden zijn door de gemeente opgesteld om regie te voeren op deze ontwikkeling, te sturen op de gewenste kwaliteit en potentiële kopers van het voormalig bedrijfsterrein te faciliteren en een gelijk speelveld te bieden. Het gebiedsconcept is als inspirerende denkrichting vastgesteld en niet als vaststaand kader.

Inmiddels is het terrein verkocht aan BPD Ontwikkeling BV. De voorbereidingen voor de woningbouwontwikkeling zijn in volle gang. Het participatietraject loopt, input vanuit de omgeving, het dorp en vakspecialisten is opgehaald. Dit alles heeft geleid tot het voorliggende gebiedsconcept en de bijbehorende randvoorwaarden.

De woningbouwontwikkeling gaat uit van actueel beleid. Wanneer op een specifiek onderwerp wordt afgeweken van het beleid, is dat in dit voorstel beargumenteerd.



Afbeelding uit gebiedsconcept Van Tuijn Stedenbouw d.d. 25 september 2023

Wettelijk en/of beleidskader

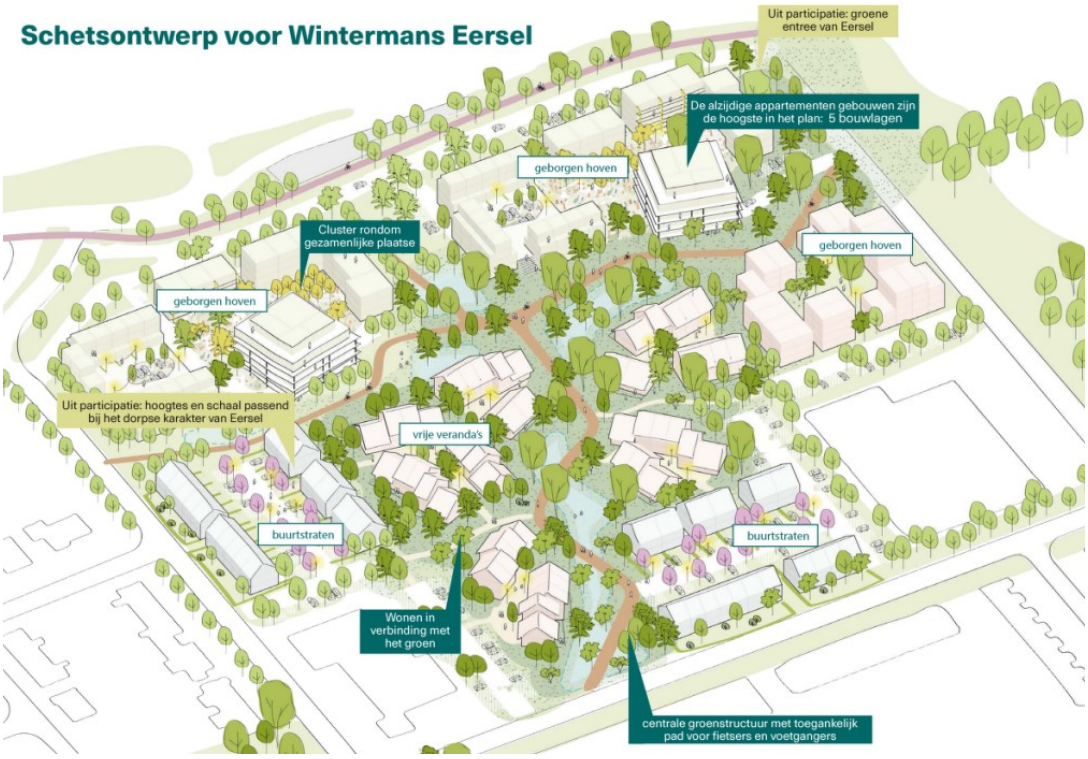
Omgevingsvisie 2.0
Kempische visie op wonen 2019-2023
Wet ruimtelijke ordening
Nota grondbeleid
Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

Argumenten

1.1 De planlocatie is een geschikte locatie voor woningbouw.
Uit de gebiedsanalyse die door bureau Van Tuijn Stedenbouw is uitgevoerd, is gebleken dat het gebied een geschikte locatie is voor woningbouw. Er is onder meer een studie uitgevoerd naar landschap, natuur, water en cultuurhistorie. Daarbij zijn diverse verkenningen en onderzoeken uitgevoerd en in voorbereiding, zoals geluid, archeologie en verkeer. Uit deze verkenningen zijn geen belemmeringen te verwachten. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan/ omgevingsplan worden alle relevante aspecten verder onderzocht en uitgewerkt. Vanzelfsprekend wordt ook rekening gehouden met belangen en belemmeringen van het aangrenzende garagebedrijf, de auto- en bouwmaterialenwinkel. Voor wat betreft de relatie van de doorfietsroute/snelfietsroute Reusel-

Eindhoven en de ontwikkelingen m.b.t. mobiliteit in de nabijheid van dit plangebied wordt rekening gehouden. We zorgen er voor dat deze woningbouwontwikkeling andere ontwikkelingen niet in de weg zal zitten.

1.2 Beeldkwaliteit voldoet aan de uitgangspunten
Voor de beoordeling van het gebiedsconcept heeft het college zich laten adviseren door een externe deskundige (supervisor stedenbouwkundige). Deze adviseur heeft positief geadviseerd. De beeldkwaliteit van het plan voldoet aan de uitgangspunten van het in 2022 door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsconcept en randvoorwaarden. De opzet van de wijk wordt ruimtelijk en groen ingepast, bouwmassa's en bouwstijlen zijn goed voorstelbaar in deze omgeving. Er is goed rekening gehouden met de omliggende bebouwing. De kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied wordt van goede kwaliteit en zal voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente stelt. Het gebiedsconcept is de basis voor het beeldkwaliteitsplan wat onderdeel zal uitmaken van het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan worden de diverse zaken verder uitgewerkt en voorzien van meer referentiebeelden van zowel de bebouwing als de inrichting van het gebied.
In de afbeelding hieronder is een overall beeld van het plangebied opgenomen. Voor wat betreft het aantal bouwlagen wordt het volgende voorgesteld:
- Buurtstraten: de bebouwing aan de Mgr. de Haasstraat en Mortel, maximaal 2 lagen met kap
- Geborgen hoven: de appartementen aan de Nieuwstraat en Kuilenhurk, 2 tot 4 lagen, met een maximum van 5 lagen op incidentele plaatsen.
- Vrije veranda's: de bebouwing in het middengebied, maximaal 2 lagen met kap



Afbeelding uit gebiedsconcept Van Tuijn Stedenbouw d.d. 25 september 2023

1.3 De woningbouwontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte van Eersel.
De ontwikkeling van de wijk Wintermans draagt bij aan de gemeentelijke woningbehoefte. De locatie biedt ruimte voor ongeveer 290 woningen. Er wordt nagenoeg geheel voldaan aan het door de raad op 27 september 2022 vastgestelde woonprogramma, waardoor er voldoende betaalbare

en sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. In onderstaande tabel is de verdeling vastgelegd.

		Woningbouw-programma (naar rato project) (vastgesteld september 2022)	**Project Wintermans**	**Woningtypes woningbouwprogramma** *Woningtypes project Wintermans*
Huur	Sociale huurwoning <€752 (sociaal)	+61 (21%)	+61 (21%)	Vooral appartementen en kleine-/ nultredenwoningen *XXS 2-kamerappartementen*
	Middeldure huurwoning €763 - €1.000 (vrije sector)	+6 (2%)	+20 (7%)	Vooral appartementen / nultredenwoningen *Het Gastenhuis zorgconcept voor dementie*
	Subtotaal	**+67 (23%)**	**+81 (28%)**	
Koop	Sociale koopwoning in het lage segment < €215.000	+46 (16%)	+36 (12%)	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters *XS 2-kamer appartement*
	Sociale koopwoning in het midden segment €215.000 - €295.000	+35 (12%)	+46 (16%)	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen *S-Beneden-bovenwoning*
	Sociale koopwoning in het hoge segment €295.000 - €355.000	+44 (15%)	+44 (15%)	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen *S-grondgebonden woning met veranda*
	Dure koopwoning > €355.000	+99 (34%)	+83 (29%)	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen *L-rijwoning en verandawoning (27 stuks) Twee-onder-eenkapwoning L (12 stuks) 3-kamer M-appartement (6 stuks) 3-kamer aanleunappartement (16 stuks) 4-kamer aanleunappartement (22 stuks)*
	Subtotaal	**+223 (77%)**	**+209 (72%)**	
Totaal		**+290 (100%)**	**+290 (100%)**	

Tabel woningbouwprogramma Wintermans, prijspeil 2022, indexatie volgens Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt wordt meer dan het vereiste deel van 2/3e aan betaalbare woningen gerealiseerd, namelijk 71%. Er worden sociale huurwoningen gerealiseerd waarvan de behoefte en aantallen zijn afgestemd met WSZ. De rijksoverheid streeft naar minimaal 30% sociale huurwoningen (en geen sociale koop) en 2/3e betaalbare woningen. Er worden enkele sociale koopwoningen minder gerealiseerd dan conform ons woningbouwprogramma vereist. Daarvoor in de plaats komen midden-huur zorgwoningen en kleine middel-dure koop beneden-bovenwoningen. Er worden ca. 14 dure woningen minder gerealiseerd dan ons woningbouwprogramma toelaat. Voor wat betreft de zorgwoningen zie de argumentatie onder het volgende argument.

De locatie biedt ruimte voor ongeveer 290 woningen. Het maximum aantal te bouwen woningen is afhankelijk van de uitwerking van het gebiedsconcept in het stedenbouwkundig plan en de architectonische ontwerpen van de gebouwen. In het op te stellen bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 300 woningen, met een afwijkingsmogelijkheid tot maximaal 350 woningen. Met deze afwijkingsmogelijkheid willen we flexibel in kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen indien ons woningbouwprogramma er om vraagt. Voor deze verhoging worden voorwaarden opgenomen om de kwaliteit van het plan te borgen. Denk hierbij aan de verdeling van de woningcategorieën uit het woningbouwprogramma en de kwaliteit van de bebouwing, groen, verkeer en parkeren, etc. Met deze afwijkingsmogelijkheid heeft het college de bevoegdheid om

binnen de door de raad gestelde kaders in het gebiedsconcept en met lokale beleidsregels de uitwerking nader vorm en inhoud te geven.

1.4 De ontwikkelaar voorziet in de behoefte aan zorgwoningen
Op 11 april 2023 heeft uw gemeenteraad de Kempische visie op wonen vastgesteld. Hieruit blijkt onder meer dat de komende jaren de behoefte aan woonruimte voor zorg voor diverse doelgroepen toeneemt. De ontwikkelaar heeft gezocht naar een passend initiatief om een bijdrage te kunnen leveren aan de zorgvraag in Eersel. Dit heeft ze gevonden in Het Gastenhuis (zie https://hetgastenhuis.nl/). Het initiatief is gericht op dementerende ouderen en mensen die behoefte hebben aan calamiteitenzorg. Beide doelgroepen sluiten aan bij de doelgroepenindeling zoals gehanteerd in de Woonzorgvisie. Hiervoor is in het plan ruimte opgenomen voor een intramurale zorgvoorziening voor dementerenden en aanleunwoningen met een zorgservice.

1.5 Er zijn geen 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 belemmeringen naar voren gekomen die de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie in de weg staat. Voor wat betreft onderwijs kan worden medegedeeld dat in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) met het aantal woningen voor deze ontwikkeling rekening is gehouden (onderdeel van 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 en parkeren is een uitgebreider onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor het volgende argument.

1.6 Aangepaste parkeernorm voor deze locatie, geen knelpunten voor mobiliteit
Voor deze woningbouwontwikkeling is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat onder voorwaarden een lagere parkeernorm mogelijk is. Er wordt een woonwijk gerealiseerd, nabij het busstation, met veel compacte woningen en appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens. Door het realiseren van collectieve fietsenstallingen met oplaadpunten voor elektrische fietsen en aangewezen parkeerplaatsen kan hier met een enigszins lagere norm worden volstaan. Voor een lagere parkeernorm voor de sociale huurwoningen hebben we ook gebruik gemaakt van ervaringscijfers van WSZ. Zij onderschrijven de parkeerbehoefte zoals in het mobiliteitsonderzoek is opgenomen. Daarnaast wordt door de ontwikkelaar een aanbieder van deelmobiliteit gezocht voor het plaatsen van deelauto's, zo mogelijk nabij het busstation zodat deze ook laagdrempelig door een ieder gebruikt kunnen worden. Gelet op het voormelde is de parkeernorm voor deze ontwikkeling verlaagt met ongeveer 0,15 tot 0,3 parkeerplaatsen per woning (afhankelijk van het woningtype). Hierdoor worden niet 497 maar 417 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de gewijzigde verkeersbewegingen ten opzichte van het voorheen gevestigde bedrijf is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met ontwikkelingen in de nabijheid van deze planlocatie. Met de ontwikkeling van het plangebied neemt de verkeersproductie en verkeer aantrekkende werking toe in het gebied. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat de omliggende wegen en wijken voldoende capaciteit hebben om de verkeersbewegingen door de nieuwe wijk op te vangen. In het plan wordt uitgegaan dat een deel van de straat Kuilenhurk, ter plaatse van het Mortelveld wordt vervangen door een groene inrichting met wandel- en fietsroutes als natuurlijke overgang tussen het plangebied en de omgeving. Bij de uitwerking van het plan wordt voldoende ruimte gereserveerd zodat voor calamiteiten of een andere noodzaak alsnog een smalle straat voor autoverkeer kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat vanuit de huidige bedrijfsbestemming een grotere verkeersaantrekkende werking mogelijk is dan dat de laatste jaren werkelijk aanwezig was.

Aanpassingen aan de aangrenzende straten en kruispunten worden bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen. Hierin nemen we de ontwikkelingen met betrekking tot de doorfietsroute/snelfietsroute Reusel-Eindhoven en andere ontwikkelingen m.b.t. mobiliteit mee.

1.7 Er zijn koppelkansen voor waterberging
Op het huidige terrein en in de omgeving hebben we een opgave voor waterberging. Bij hevige regenval kan in dit gebied wateroverlast ontstaan. De nieuwe wijk biedt mogelijkheden om in de waterberging te voorzien. In het gebiedsconcept is hiervoor ruimte opgenomen, met een mogelijke overloop naar de bestaande waterberging (wadi) die is gelegen op het Mortelveld.
Voor wat betreft het water wordt opgemerkt dat op en nabij deze woningbouwontwikkeling een grondwaterverontreiniging aanwezig is. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is bevoegd gezag voor deze verontreiniging. Over de gevolgen en vereisten als gevolg van de verontreiniging vindt overleg plaats met de provincie en omgevingsdienst. Bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure wordt dit nader uitgewerkt.

1.8 De omgeving, inwoners uit de rest van het dorp, andere stakeholders en geïnteresseerden zijn betrokken door middel van de omgevingsdialoog en in individuele gesprekken.
De ontwikkeling is opgepakt op basis van de 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 door de ontwikkelaar nauw betrokken. Met direct aanwonenden van het plangebied zijn gesprekken gevoerd. In maart 2023 is een open dag gehouden. Uit het participatietraject is input opgehaald. Dit alles is verwoord in het participatieplan wat als bijlage is toegevoegd. De reacties van belangstellenden en omwonenden op het gebiedsconcept en de gehanteerde werkwijze zijn overwegend positief.
Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 30 mei 2023 is de denkrichting, het koersdocument, gepresenteerd. Alle input is door de stedenbouwkundige verwerkt in het gebiedsconcept wat op 12 september 2023 is gepresenteerd in een raadsinformatiebijeenkomst.

1.9 Aangrenzende bedrijfspercelen worden nu niet mee ontwikkeld
Direct grenzend aan het terrein van de voormalige sigarenfabriek zijn een garagebedrijf en auto- en bouwmaterialenwinkel gelegen. De ontwikkelaar heeft gesprekken gevoerd met de eigenaren van deze locaties met als doel dit vastgoed over te nemen en de locaties mee te nemen in de ontwikkeling. De ontwikkelaar heeft geen overeenstemming bereikt, waardoor deze locaties nu niet worden meegenomen in de ontwikkeling. Het gebiedsconcept biedt mogelijkheden aan te sluiten op de huidige ontwikkeling voor toekomstige zelfrealisatie door de huidige eigenaren of anderen.

1.10 Randvoorwaarden geactualiseerd en aangepast
De op 22 februari 2022 vastgestelde randvoorwaarden gingen uit van het meest relevante beleid op dat moment. De randwoorden zijn aangepast met de zaken zoals hiervoor genoemd en met in de tussentijd geactualiseerd beleid. Het gaat hierbij om het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Eersel 2023-2027 en de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022. Daarnaast zijn de eisen over de inrichting en het beheer van de openbare ruimte verder uitgewerkt.

1.11 Amendementen en moties zijn verwerkt in de randvoorwaarden of (volgt) in nieuw beleid
Bij de besluitvorming op 22 februari 2022 over de destijds voorliggende randvoorwaarden en het gebiedsconcept zijn de volgende amendementen en moties aangenomen:
- Motie Opkoopbescherming
- Motie Omgevingsparticipatie
- Amendement Randvoorwaarden STG; Overnemen vigerend woonbeleid
- Amendement Randvoorwaarden STG; Toewijzen aan eigen inwoners
- Amendement Randvoorwaarden STG/Gebiedsconcept STG; Randvoorwaarden expliciet, gebiedsconcept als inspirerende denkrichting.

De motie over opkoopbescherming en het amendement toewijzen aan eigen inwoners zijn op 27 september 2022 aan de orde gekomen bij de behandeling van het raadsvoorstel Herziening woonbeleid. Conclusie was dat er geen noodzaak is om in de gemeente Eersel opkoopbescherming in te voeren, maar dat we de ontwikkelingen blijven monitoren. Over de monitoring van het woonbeleid bent u geïnformeerd via de raadsinformatiebrief 'Monitoring woonbeleid' d.d. 2 mei 2023 met nummer 365.
Voor toewijzing van betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen is wetgeving in voorbereiding om meer dan 25% van de woningen toe te kunnen wijzen aan eigen inwoners. Zodra de wetgeving in werking treedt, zal het college de gemeenteraad informeren over de uitwerking er van.

De motie over omgevingsparticipatie heeft het college uitgevoerd. Voorliggend voorstel beschrijft en omvat het resultaat. Het amendement over het overnemen van vigerend woonbeleid is aan de orde gekomen onder argument 1.3. De wijze waarop uitvoering is gegeven aan het amendement over het expliciet vaststellen van de randvoorwaarden en als inspirerende denkrichting van het gebiedsconcept, is weergegeven in alle voorgaande argumenten in dit voorstel.

Alternatieven

In dit voorstel worden geen alternatieven voorgelegd.

Risico's

Aan het vaststellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden zijn geen risico's voor de gemeente verbonden. Risico's voor realisering van dit project liggen bij de ontwikkelaar.

Financieel

De gemeente Eersel heeft geen grondpositie in het plangebied. De kosten voor de ontwikkeling worden volledig gedragen door de ontwikkelaar. Het gaat om plankosten tot en met het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groenvoorzieningen, waterberging en andere met dit plan verband houdende kosten. Voor dit plan wordt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal door de gemeente wordt opgenomen.

Communicatie/Participatie

Onder argument 1.8 zijn we ingegaan op het participatietraject. Na het vaststellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden starten we met de ruimtelijke procedure. Een ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan wordt opgesteld. Het participatietraject van de ontwikkelaar loopt door tot en met de uitvoering van het project.

Planning

Na vaststelling van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden zal het college met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst sluiten waarna het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd. We verwachten de ruimtelijke procedure in 2024 af te ronden. In 2025 wil de ontwikkelaar starten met de bouw van de woningen. De ontwikkeling wordt in fases uitgevoerd.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Bijlagen

1. Gebiedsconcept Wintermans Eersel, Van Tuijn Stedenbouw, 25 september 2023 (documentnummer 23zi.01504)
2. Randvoorwaarden 2.0 woningbouwontwikkeling Wintermans, Gemeente Eersel, 17 oktober 2023 (documentnummer 23z.000456)
3. Bijlage: Verdiepingsstudie, Van Tuijn Stedenbouw (documentnummer 23zi.01506)
4. Bijlage: Koersdocument, Van Tuijn Stedenbouw, 5 mei 2023 (documentnummer 23zi.01500)
5. Bijlage: Mobiliteitsplan BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, 21 september 2023 (documentnummer 23zi.01501)
6. Bijlage: Participatieplan (documentnummer 23zi.01502)
7. Bijlage: Rapportage Waterberging (documentnummer 23zi.01503)
8. Bijlage: Notitie Verpleeg-/zorgwoningen, RoyalHaskoningDHV, 27 september 2023 (documentnummer 23zi.01508)

Eersel, 17 oktober 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

R23.040

Onderwerp: Gebiedsconcept en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Wintermans Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

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

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 14 november 2023;

b e s l u i t :

1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Wintermans vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
- Het realiseren van een woonwijk met grondgebonden woningen, appartementen en zorgwoningen, grotendeels in het betaalbare segment.
- Een groene inpassing en overgang naar het omliggende gebied, realiseren van waterberging en recreatieve routes.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 november 2023

De raad van de gemeente Eersel

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