gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	10 december 2024	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	26 november 2024	**Opsteller**	bbie02
B&W d.d.	5 november 2024	**Zaaknummer**	Z23000835

Onderwerp

Gebiedsvisie en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Heydael (Akkerstraat-Meerstraat) Duizel.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De gebiedsvisie en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk De Heydael in Duizel vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
   - Het realiseren van een woonwijk met woningen in alle prijsklassen, grotendeels in het betaalbare segment.
   - Een groene inrichting en inpassing met overgang naar het buitengebied, realiseren van waterberging en recreatieve routes.

   En hiervoor de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan college van burgemeester en wethouders en te bepalen dat geen advies van de gemeenteraad nodig is voor zover het gaat om het realiseren van de woningbouwontwikkeling De Heydael in Duizel volgens de kaders uit deze gebiedsvisie en randvoorwaarden.

Inleiding/aanleiding

We werken continue aan woningbouwontwikkelingen. Voor uitbreidingsgebieden heeft de gemeenteraad in 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Hierin zijn alle potentiële woonuitbreidingen opgenomen. Ook de voorliggende locatie aan de Akkerstraat-Meerstraat in Duizel is hierin als geschikte locatie voor woningbouw opgenomen. Het woningbouwprogramma vraagt om meer woningen in Duizel. Het college heeft daarom besloten de ontwikkeling van deze locatie op te starten.

Van Areven Vastgoedontwikkeling – Van Schijndel Bouwgroep hebben we op 2 december 2023 een principeverzoek ontvangen voor de realisatie van een plan met ongeveer 60 woningen. Zij heeft overeenstemming met de grondeigenaren binnen dit plangebied. 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 de voorliggende gebiedsvisie, ook wel gebiedsconcept genoemd, en de bijbehorende randvoorwaarden.

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 De Heydael. Dit advies heeft het college overgenomen. De straatnaam in dit plangebied wordt De Heijdalen.



Afbeelding uit gebiedsvisie De Heydael d.d. 24 oktober 2024

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsvisie 2.0
Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel
Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma

Argumenten

1.1 De planlocatie is een geschikte locatie voor woningbouw.
Uit de gebiedsanalyse die door bureau Verhoeven | de Ruijter is uitgevoerd voor de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, is gebleken dat het gebied aan de Akkerstraat-Meerstraat in Duizel een geschikte locatie is voor een 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. De locatie is opgenomen in de door uw gemeenteraad vastgestelde Visie woonuitbreidingen Eersel.

1.2 De woningbouwontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte van Duizel.
De ontwikkeling van de wijk De Heydael draagt bij aan de woningbehoefte. In Duizel zijn geen mogelijkheden voor inbreiding. Daarom is gestart met de ontwikkeling van uitbreidingslocaties. De volgende fase van Duizel-Noord maakt de bouw van ongeveer 90 woningen mogelijk. Op de locatie voor de wijk De Heydael is plaats voor ongeveer 64 woningen.
Gebiedsontwikkelingen hebben vaak een doorloop van enkele jaren. We zien de noodzaak tempo te houden in de ontwikkeling van woningbouw. Het college heeft daarom besloten de ontwikkeling van beide locaties op te starten. Hierover bent u via de raadsinformatiebrief ‘Voortgang cyclisch bouwen’ d.d. 15 augustus 2023 geïnformeerd. Deze raadsinformatiebrief is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

1.3 Naar verwachting geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen.
Quadrant architecten heeft het plan verder uitgewerkt. Vanwege de ligging nabij de autosnelweg A67 is op voorhand nader onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de geluidbelasting en luchtkwaliteit voor dit plan. Dit heeft geleid tot het voorliggende plan, waarbij alle woningen tenminste één vereiste geluidluwe gevel hebben. Uit eerste verkenningen naar onder meer cultuurhistorie, gezondheid, bodemkwaliteit en geur blijkt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn. Bij de uitwerking van de wijziging van het omgevingsplan worden alle relevante aspecten verder onderzocht en uitgewerkt.

1.4 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 is passend op deze plek. De woningen in de Meerstraat sluiten aan op de omgeving, waarbij binnenin het plangebied een meer eigentijdse architectuur voorstelbaar is. De inrichting van de openbare ruimte krijgt dezelfde kwaliteit als vergelijkbare ontwikkelingen, zoals de wijk Duizel-Noord en voldoet hiermee aan het beeldkwaliteitsplan Eersel. De volledige openbare ruimten, landschappelijke inpassingen, waterbergingen en parkeerplaatsen worden overgedragen aan de gemeente. De gebiedsvisie is de basis voor het beeldkwaliteitsplan wat onderdeel zal uitmaken van de wijziging van het omgevingsplan.

1.5 Plan voldoet aan het woningbouwprogramma en biedt ruimte voor een wooninitiatief voor senioren en jongeren uit Duizel
Er wordt voldaan aan het woningbouwprogramma dat door uw raad is vastgesteld bij de Kempische visie op wonen 2024-2028. De sociale huurwoningen zullen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling (WSZ uit Eersel). 2/3^{e} deel van de woningen voldoet aan het betaalbare segment (maximaal € 390.000,-). 1/3^{e} deel is vrij in te vullen. Samen met de ontwikkelaar streven we naar toewijzing van de woningen aan inwoners uit onze gemeente. Hierover leggen we afspraken vast in de anterieure overeenkomst, uiteraard binnen de wettelijke mogelijkheden.

Van enkele bewoners uit Duizel, ondersteunt door de dorpsraad, hebben we een verzoek ontvangen voor het realiseren van een woonvoorziening voor senioren en jongeren. Dit in de vorm van huurappartementen die kunnen voorzien in de grote vraag naar betaalbare en kwalitatieve huisvesting, en tegelijkertijd een mix van bewoners van verschillende leeftijden en achtergronden mogelijk maken. In het plan is ruimte opgenomen om dit initiatief een plek te geven. Hiervoor worden zogenaamde duplexwoningen voorgesteld, grenzend aan het groene middengebied. Duplexwoningen zijn volledig zelfstandige woningen voor senioren op de begane grond en zelfstandige woningen voor bijvoorbeeld jongeren op de verdieping. Bij de uitwerking van het plan wordt dit initiatief verder betrokken, ook in overleg met WSZ voor de exploitatie van de sociale huurwoningen.

In de op te stellen wijziging van het omgevingsplan wordt uitgegaan van maximaal 64 woningen, met een afwijkingsmogelijkheid tot maximaal 67 woningen. Met deze afwijkingsmogelijkheid kunnen we enigszins flexibel inspelen 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.

1.6 De omgeving, inwoners uit de rest van het dorp, andere stakeholders en geïnteresseerden zijn betrokken door middel van de omgevingsdialoog en in individuele gesprekken.

1.6.1 Participatie volgens vastgesteld beleid
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 betrokken. Voor de direct aanwonenden van het plangebied is door de initiatiefnemer een bijeenkomst gehouden en zijn gesprekken gevoerd. In september 2024 is voor alle geïnteresseerden een informatieavond gehouden in gemeenschapshuis de Smis in Duizel. Uit het participatietraject is input opgehaald. Dit alles is verwoord in het document ‘Verslagen omgevingsdialoog en participatie De Heydael Duizel’ dat als bijlage is toegevoegd.

1.6.2 Reacties van omwonenden en andere belangstellenden zijn zoveel mogelijk meegenomen

Wonen
De reacties van belangstellenden en omwonenden op het gebiedsconcept zijn overwegend positief. Enkele direct aanwonenden zien liever helemaal geen woningbouw op deze plek. Andere achten dit wel voorstelbaar en zijn van mening dat er een fraaie wijk wordt gerealiseerd met veel ruimte voor groen en overwegend betaalbare woningen.

Voor de woningtypen aan de Meerstraat is gevraagd om vrijstaande woningen in plaats van tweekappers. De initiatiefnemer is hierin deels tegemoetgekomen door in deze straat enkele vrijstaande woningen toe te voegen in plaats van een tweekapper.

Uit de omgevingsdialoog kwam de vraag naar voren meer levensloopbestendige woningen op te nemen in het plan. Ook is gevraagd om een langzaam verkeerroute op te nemen richting de Meerstraat. Deze suggesties heeft de initiatiefnemer overgenomen. Voor wat betreft de architectuur en de groene invulling van de wijk is het bij de participatieavond meest gewenste beeld overgenomen.

Verkeer
Er is aandacht gevraagd voor de positie van de toegangsweg vanuit de Meerstraat. Deze weg kwam in een eerdere opzet van het plan uit recht op de woning Meerstraat 32. De positie van de weg is aangepast zodat deze niet meer recht op een woning uitkomt maar op de opritten van de woningen Meerstraat 32 en 34. Overigens kan hierbij worden opgemerkt dat deze situatie niet uniek is. Op tientallen plaatsen in onze gemeente komen wegen recht uit op de voorgevel van woningen.

Voor de ontsluiting van de wijk voor autoverkeer is gevraagd om twee aansluiten aan de Akkerstraat en slechts een ontsluiting voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) via de Meerstraat. Zowel verkeerskundig als ruimtelijk gezien achten wij twee aansluitingen op de Akkerstraat ongewenst. De Akkerstraat is een ontsluitingsweg waarop meerdere ontsluitingen ongewenst zijn. Dat is ook een reden om de vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plan te positioneren aan het groene middengebied van het plan en niet aan de Akkerstraat. Daarbij zou het ontbreken van een ontsluiting via de Meerstraat er voor zorgen dat er een erg solitaire wijk ontstaat met weinig verbinding met het bestaande dorp.

Uit het overleg met de omgeving is gevraagd de kruising Akkerstraat-Meerstraat te veranderen naar bijvoorbeeld een rotonde. Alhoewel wij begrijpen dat deze kruising onoverzichtelijk kan zijn, is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen noodzaak deze kruising aan te passen, ook niet na realisatie van deze nieuwe woonwijk. De huidige kruising, met inbegrip van de bestaande snelheid remmende maatregelen, voldoet aan de eisen door Duurzaam Veilig. Voor de volledigheid merken wij op dat een extra snelheid remmende maatregel ten zuiden van de aansluiting op de nieuwe wijk aan de Akkerstraat wordt aangelegd.

Voor het oversteekpunt aan de Meerstraat bij het wandelpad vanuit de nieuwe wijk naar de bestaande wijk, is gevraagd om een zebrapad of snelheid remmende maatregel. We nemen het realiseren van een veilige oversteekplaats voor voetgangers mee bij de uitwerking van het plan.

Gezondheid
Verder zijn zorgen geuit over de woonkwaliteit van wijk vanwege met name de luchtkwaliteit en verwachte geluidhinder. Zoals genoemd onder argument 1.3 is vanwege de ligging nabij de autosnelweg A67 op voorhand nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de regelgeving. Voor andere aspecten, zoals de luchtkwaliteit, worden na besluitvorming over dit gebiedsconcept onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn voor de wijziging van het omgevingsplan.

Overig
Tenslotte is uit het participatietraject de wens naar voren gekomen van de eigenaar van de woning Meerstraat 19 om in zijn achtertuin, die grenst aan de nieuwe wijk, twee woningen te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze invulling gewenst en ingepast in het plan. Omdat hier geen sprake is van sociale woningen, moet deze eigenaar een afdracht doen aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze eigenaar maakt daarnaast afspraken met de ontwikkelaar over andere kosten die verband houden met zijn ontwikkeling.

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 29 oktober 2024 is de gebiedsvisie gepresenteerd waarbij ook is ingegaan op de input uit de omgeving.

1.7 Er zijn geen belemmeringen vanwege algemene voorzieningen.
Voor de totstandkoming van de gebiedsvisie hebben we een verkenning gedaan naar de gevolgen voor 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.

1.8 Randvoorwaarden geactualiseerd en aangepast
De op 31 mei 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. Voor wat betreft de parkeernorm anticiperen we de actualisatie van het parkeerbeleidsplan met de nieuwe landelijke normen van het CROW. Dit heeft voornamelijk gevolgen voor de norm voor de kleinere huur- en betaalbare woningen in dit project. In het document randvoorwaarden is dit verder uitgewerkt.

1.9 Delegatie vaststellen wijziging omgevingsplan aan college gewenst
De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om (delen van) het omgevingsplan vast te stellen. In de Omgevingswet is de mogelijkheid opgenomen om deze bevoegdheid voor delen te delegeren aan het college. Uw raad heeft op 19 september 2023 besloten om wijzigingen zonder beleidsruimte, wijzigingen van technische aard, het doorvoeren van landelijke of provinciale regels, aanpassingen van de toelichting ter verduidelijking, aanpassingen van verschrijvingen en verkeerde verwijzingen te delegeren aan het college. Dit is vastgelegd in het Delegatiebesluit Omgevingsplan gemeente Eersel en de Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Doordat de gemeenteraad in het gebiedsconcept en de randvoorwaarden kaders vaststelt, waarbij ook de omgeving en andere geïnteresseerden en belanghebbenden zijn betrokken, wordt voorgesteld in dezelfde lijn als voor de uitvoering van andere regels, de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan voor deze woningbouwontwikkeling te delegeren aan het college. Dit zorgt voor een efficiëntere uitvoering van het proces en verkort de procedure.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Alternatieven

We stellen geen alternatieven voor.

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, een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen 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 1.6 zijn we ingegaan op het participatietraject. Na het vaststellen van de gebiedsvisie en de randvoorwaarden starten we met de ruimtelijke procedure. Een ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld. Het participatietraject van de ontwikkelaar loopt door tot en met de uitvoering van het project.

Planning

Na vaststelling van de gebiedsvisie en de randvoorwaarden zal het college met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst sluiten waarna het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd. We verwachten de ruimtelijke procedure in 2025 af te ronden. In 2026 wil de ontwikkelaar starten met de bouw van de woningen.

Bijlagen

- Gebiedsvisie De Heydael Duizel d.d. 24-10-2024 (document 24zi.01044)
- Verslagen omgevingsdialoog en participatie De Heydael Duizel (document 24.25495)
- Randvoorwaarden ontwikkeling De Heydael (Akkerstraat-Meerstraat) Duizel d.d. 31 oktober 2024 (document 24z.000719)
- Raadsinformatiebrief Voortgang cyclisch bouwen d.d. 15 augustus 2023 (document 23.15677)

Eersel, 5 november 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel

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

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R24.073

Onderwerp: Gebiedsconcept en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Heydael (Akkerstraat-Meerstraat) Duizel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 26 november 2024;

b e s l u i t :

1. De gebiedsvisie en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk De Heydael in Duizel vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
   - Het realiseren van een woonwijk met woningen in alle prijsklassen, grotendeels in het betaalbare segment.
   - Een groene inrichting en inpassing met overgang naar het buitengebied, realiseren van waterberging en recreatieve routes; en
2. hiervoor de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan college van burgemeester en wethouders en te bepalen dat geen advies van de gemeenteraad nodig is voor zover het gaat om het realiseren van de woningbouwontwikkeling De Heydael in Duizel volgens de kaders uit deze gebiedsvisie en randvoorwaarden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 december 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

J.W.G. van Bree drs. W.A.C.M. Wouters