



Raadsvoorstel

Raad d.d.	25 februari 2025	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	11 februari 2025	Opsteller	stim11
B&W d.d.	21 januari 2025	Zaaknr.	Z23000603

Onderwerp

Ruimtelijk kader uitbreidingsgebied Verlengd Aangelag Wintelre

Voorstel

1. Het vaststellen van het ruimtelijk kader voor de gebiedsontwikkeling Verlengd Aangelag te Wintelre.
2. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 300.000,- voor de voorbereidingskosten tot aan vaststelling van het omgevingsplan.
3. Gelet op punt 2 de begrotingswijziging 2025 vast te stellen en dit bedrag te activeren op de balans.

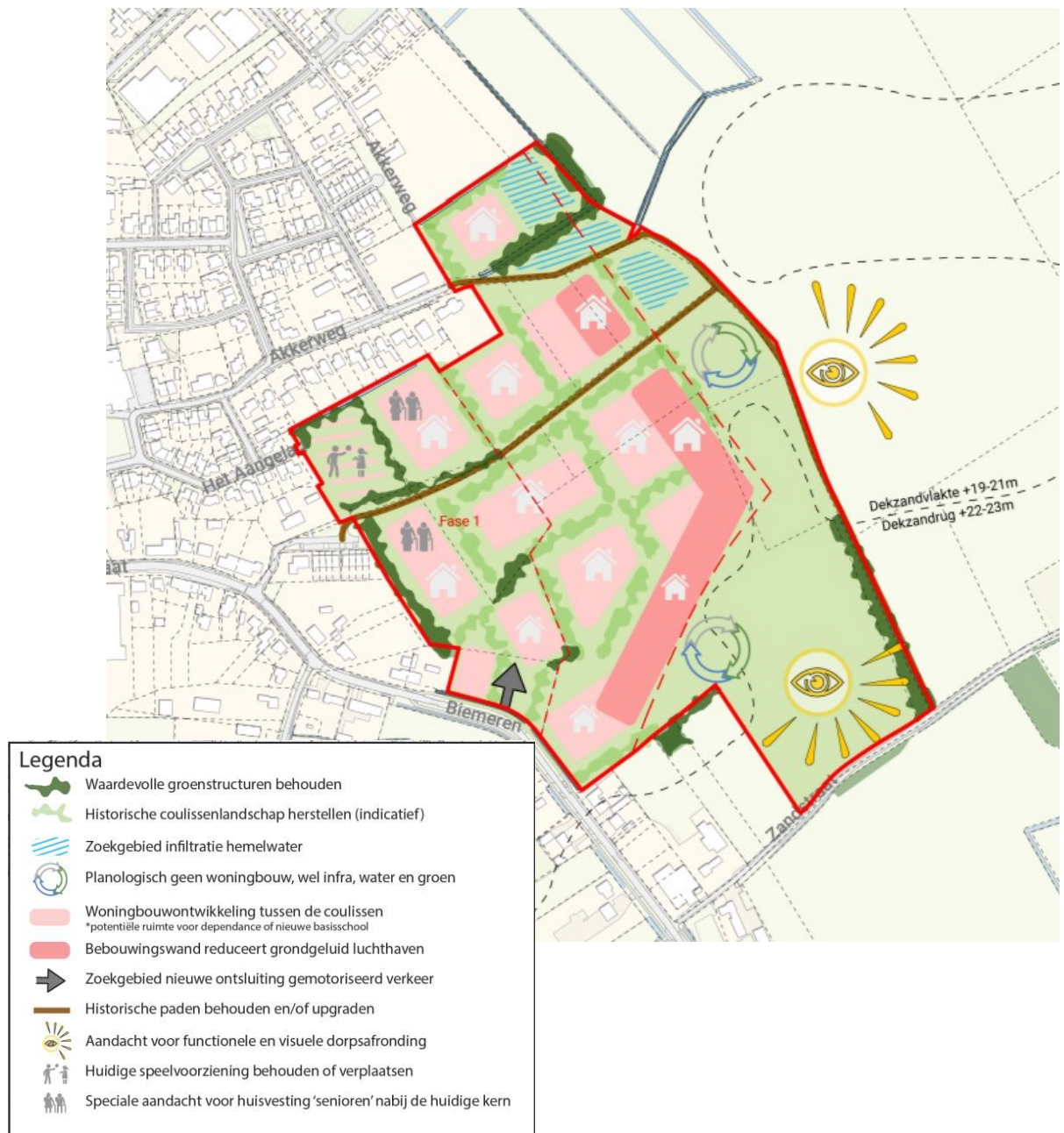
Inleiding/aanleiding

Op 29 november 2022 stelde de gemeenteraad de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vast. In deze visie zijn voor alle kernen binnen onze gemeente de potentiële uitbreidingslocaties opgenomen. De ruimtelijke visie geeft richting voor uitbreidingsgebieden voor woningbouw. Verlengd Aangelag is in deze visie aangegeven als grotere potentiële woningbouwontwikkeling. Op basis van de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel komen in Wintelre geen andere locaties in aanmerking voor een grotere woningbouwontwikkeling.

Voor de kern Wintelre is behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte voor de komende jaren. In dit voorstel beschrijven we de begrenzing van het plangebied en stellen we voor om een ruimtelijk kader voor de nieuwe gebiedsontwikkeling vast te stellen.

In opdracht van de gemeente Eersel onderzocht een stedenbouwkundig bureau de potentie voor de potentiële woningbouwontwikkeling ten oosten van Wintelre. Hiermee bracht het bureau de begrenzing van het plangebied in beeld en stelde zij uitgangspunten op. Dit werd gedaan op basis van de 'lagenbenadering' uit onder meer provinciale regels en de mogelijkheden binnen de begrenzingen van Vliegbasis Eindhoven. Dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 1 Ruimtelijk kader gebiedsontwikkeling Wintelre Oost.

Het plangebied biedt ruimte voor ongeveer 70 woningen in de eerste fase en daarna tot 325 à 375 woningen. Vanwege de verwachte groei van het aantal leerlingen voor basisonderwijs reserveren we ruimte voor een dependance of nieuw schoolgebouw.



Figuur 1: indicatieve verbeelding uitgangspunten

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
 Visie woonuitbreidingen Eersel
 Nota grondbeleid

Argumenten

1.1 Het plan heeft ruimtelijke meerwaarde.

Uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen bleek dat het gebied ten oosten van Wintelre een geschikte locatie is voor een grotere woonontwikkeling. Het gebied heeft een directe ligging aan het stedelijk gebied, goede ontsluitingsmogelijkheden en een relatief beperkte omgevingskwaliteit, die niet beleefbaar is. Een woningbouwontwikkeling op deze plek kan naast het toevoegen van woningen waar vraag naar is in Wintelre ook zorgen voor een verbeterde dorpsafronding. Het toevoegen van woningen in Wintelre zorgt ervoor dat het voorzieningenniveau in het dorp naar verwachting op peil kan blijven of toenemen. Daarnaast wordt onderzocht of, en op welke manier het plangebied ingezet kan worden om het bestaande dorp te ontlasten op het gebied van wateroverlast.

1.2 Met het plan wordt geanticipeerd op het nieuwe woningbouwprogramma.

Het huidige woningbouwprogramma omvat de bouw van 1.030 woningen tot 2031. We hebben voldoende plannen in voorbereiding om deze woningen te realiseren. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat vanwege ontwikkelingen in de regio er verdringing op de woningmarkt in de gemeente Eersel plaatsvindt. Om verdere verdringing te voorkomen, streven we daarom naar het sneller realiseren van meer woningen om de regionale vraag op te vangen en te voorzien in woningen voor de inwoners uit onze gemeente. Daarom is in de Kempische visie op wonen 2024-2028 opgenomen om in de Kempen 2.000 woningen extra te realiseren, vooruitlopend op besluitvorming over bestuursopdracht vervolg ontwikkelstrategie de Kempen. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van deze 2.000 extra te bouwen woningen in de Kempen. Dit betekent dat dit plan past in zowel het 50% als 100% scenario van de ontwikkelstrategie de Kempen.

Planvorming voor woningbouwontwikkelingen zoals nu voorligt duurt veelal meerdere jaren. Deze locatie is opgenomen in de door uw raad vastgestelde Ruimtelijke visie woonuitbreidingen. Locaties die in de Ruimtelijke Visie woonuitbreidingen zijn opgenomen komen naar verwachting sowieso op enig moment in uitvoering. Wij stellen daarom voor om nu deze ontwikkeling op te starten.

1.3 Het plan is milieutechnisch haalbaar.

Op basis van een eerste milieuscan is de verwachting dat woningbouw in dit gebied mogelijk is. Een deel van het plangebied valt binnen de geluidszone van de luchtvaart. Deze gebieden kunnen ingezet worden voor waterberging, recreatie, infrastructuur en de ontwikkeling van landschap en natuur wat zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Nabij het plangebied ligt aan de Biemerden een tankstation. De milieufacturen van dit tankstation vallen vrijwel helemaal buiten het plangebied.

1.4 Ruimte voor basisonderwijs benodigd

De nieuw te realiseren wijk zal in de eerste fase ongeveer 70 woningen en in totaal tussen de 325 en 375 woningen omvatten. Het huidige schoolgebouw in de kern Wintelre is, op basis van de leerlingenprognose van maart 2024 (die gebaseerd is op het huidige woningbouwprogramma), passend bij het leerlingenaantal. Er is geen overcapaciteit. De ontwikkeling van de nieuw te realiseren wijk maakt nog geen onderdeel uit van de leerlingenprognose. Hierdoor verwachten we nog een toename in het aantal leerlingen en daarmee een toename van het benodigde bruto vloeroppervlakte (BVO) voor onderwijs. Hoe dit zich verder vertaalt (uitbreiding, dependance, nieuw schoolgebouw) moet nog blijken. In het nieuwe plan zijn binnen de aangegeven woonvelden diverse mogelijkheden om een dependance of nieuw schoolgebouw te ontwikkelen. We nemen deze ruimteclaim mee in het onderzoek naar de haalbaarheid voor de realisatie van deze wijk.

2.1 De financiële middelen zijn nodig om de haalbaarheid van het plan verder te onderzoeken.

Na het vaststellen van het ruimtelijk kader starten we met het onderzoek naar de haalbaarheid van deze locatie. Allereerst wordt gestart met gesprekken met de grondeigenaren. Daarna gaan we aan de slag met het opstellen van een gebiedsconcept en randvoorwaarden. Hierbij worden enkele verdiepende onderzoeken uitgevoerd, zoals naar verkeer, archeologie, flora en fauna, bodem,

water en geluid. Voor dit alles wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 300.000,-. Te zijner tijd wordt een grondexploitatie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, dan wordt het kostenverhaal geborgd in het omgevingsplan.

Alternatieven

Gelet op bovenstaande argumenten wordt geen alternatief voorgesteld.

Risico's

Verandering geluidscontouren Vliegbasis Eindhoven

Het plangebied grenst aan de geluidscontouren van Vliegbasis Eindhoven. Het is mogelijk dat in de toekomst de geluidscontouren veranderen. We gaan in overleg met defensie om de risico's beter in beeld te krijgen voordat we verder gaan met de uitwerking van het plan.

Wateroverlast

Begin dit jaar had een deel van het plangebied last van wateroverlast. Dit kwam onder andere door de bodemligging, -opbouw, het verdwijnen van watergangen en door laagtes in het gebied. Dit aspect heeft aandacht tijdens de verdere planvorming en wordt onder andere opgelost door het plaatselijk ophogen van het plangebied en het realiseren van voldoende watergangen en waterberging. Dit is met name bij de weg Biemerden en in het noordelijke deel van het plangebied.

Overeenstemming met grondeigenaren

De percelen in het plangebied zijn van verschillende eigenaren. Na besluitvorming door uw raad zullen wij met hen in gesprek gaan. Het bereiken van overeenstemming met de verschillende grondeigenaren bepaalt voor een groot deel de haalbaarheid en snelheid waarin we een plan kunnen realiseren. Bij het onderzoek naar de haalbaarheid van deze ontwikkeling zullen wij de inzet van al tot onze beschikking staande grondinstrumenten overwegen.

Elektriciteitsnetwerk raakt vol

De nieuw te bouwen wijk vraagt uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk. Uit ervaringen in de regio blijkt dat het momenteel lastig is grootschalige ontwikkelingen aan te kunnen sluiten op het elektriciteitsnetwerk. Bij de verdere planvorming zullen wij aan dit risico extra aandacht besteden en vroegtijdig met de netbeheerder in gesprek gaan.

Financieel

Voor de kosten van het haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van bij het gebiedsconcept en de randvoorwaarden wordt aan uw raad een voorbereidingskrediet van € 300.000,- gevraagd. Deze investeringskosten en mogelijke grondaankopen worden geactiveerd op de balans en ter zijner tijd bij de door uw raad vast te stellen grondexploitatie ingebracht.

Bij de vaststelling van de grondexploitatie leggen wij te zijner tijd een begroting voor waarin alle kosten voor de locatieontwikkeling zoals grondverwerving, plankosten, nadeelcompensatie, civieltechnische kosten, groen en landschappelijke inpassing en deze voorbereidingskosten zijn opgenomen.

De 1^e haalbaarheidsrekening laat zien dat de kosten terug kunnen worden verdiend door de toekomstige ontwikkeling. Mocht de planontwikkeling niet haalbaar blijken worden de niet verhaalbare kosten ten laste van het krediet cyclisch bouwen gebracht. Dit krediet is voor voorbereidingskosten voor woningbouwontwikkelingen waarvan kosten mogelijk niet kunnen worden verhaald.

Communicatie/Participatie

De aanpak pakken we op volgens de door de gemeenteraad vastgestelde nota 'Proces en generieke randvoorwaarden', inclusief de Leidraad participatie. Onderdeel hiervan is een uitgebreid omgevingsdialoog.

Planning

Na vaststelling van het ruimtelijk kader starten we gesprekken met grondeigenaren. We streven naar het opstellen van een gebiedsconcept en randvoorwaarden in 2026 waarna in 2027 de omgevingsplanprocedure kan worden opgesteld. Start realisatie van de nieuwe wijk kan plaatsvinden vanaf 2028/2029.

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijk kader gebiedsontwikkeling Wintelre Oost, Urban Jazz 7 januari 2025 (corsa 25zi.00110)

Eersel, 21 januari 2025
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R24.092

Onderwerp: Ruimtelijk kader uitbreidingsgebied Verlengd Aangelag Wintelre

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 11 februari 2025;

b e s l u i t :

1. Het vaststellen van het ruimtelijk kader voor de gebiedsontwikkeling Verlengd Aangelag te Wintelre.
2. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 300.000,- voor de voorbereidingskosten tot aan vaststelling van het omgevingsplan.
3. Gelet op punt 2 de begrotingswijziging 2025 vast te stellen en dit bedrag te activeren op de balans.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 februari 2025

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters