



Raadsvoorstel

Raad d.d.	23 mei 2023	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	9 mei 2023	Opsteller	bbie02
B&W d.d.	11 april 2023	Zaaknr.	Z22000937

Onderwerp

Afwegingskader en afgevalen locaties woonuitbreidingen

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het Afwegingskader voor woningbouw vaststellen
2. De Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel - Argumentatie afgevalen locaties voor kennisgeving aannemen

Inleiding/aanleiding

Op 29 november 2022 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Deze visie geeft veel ruimte voor woningbouw. Op basis van deze visie hebben we bovenop ons woningbouwprogramma nog eens fysiek ruimte voor 1.670 woningen, verdeeld over de diverse kernen.

Omdat we op korte termijn niet zoveel woningen kunnen realiseren, moeten we prioriteren. Om de locaties tegen elkaar af te kunnen wegen, heeft het college een afwegingskader opgesteld. Onderdeel van het voorstel van 29 november 2022 was een eerste versie van het afwegingskader voor woningbouw. Dit afwegingskader is toen niet vastgesteld. Er werd een motie aangenomen waarin het college is verzocht/opgeroepen opnieuw een afwegingskader woonuitbreidingen aan de raad voor te leggen. Er werden een aantal suggesties voor het nieuwe kader genoemd. Het college heeft een nieuw afwegingskader opgesteld wat in concept is gepresenteerd in de raadsinformatiebijeenkomst op 9 maart 2023. Het nieuwe afwegingskader ligt nu voor.

Een andere motie waarin het college is gevraagd informatie te verstrekken, als een aanvulling op de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, over locaties die niet als mogelijke woonuitbreiding in de visie zijn opgenomen, heeft het college ook uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende document 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel - Argumentatie afgevalen locaties'. Deze is gepresenteerd in de raadsinformatiebijeenkomst op 9 maart 2023 en wordt nu ter kennisgeving aangeboden.

Wettelijk en/of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie 2.0
Nota grondbeleid

Argumenten

1.1 Afwegingskader geeft objectief inzicht in geschikte locaties en zorgt voor plannen met maatschappelijke meerwaarde

Voor het afwegingskader is gezocht naar criteria die voor een geschikte locatie van belang zijn, separaat van de kwaliteit stedenbouwkundige uitwerking. Het gaat om criteria die rechtstreeks voor een woningbouwontwikkeling van belang zijn en die zorgen voor een bestuurlijke en maatschappelijke meerwaarde.

Overige criteria, zoals voorzieningen voor onderwijs, zorg winkels, recreatie, etc. zijn niet opgenomen omdat deze niet direct van belang zijn voor woningbouwontwikkeling. De

afwegingscriteria zijn in beginsel subjectief, maar omdat alle gebieden op eenzelfde manier worden gewogen, zal een objectief beeld ontstaan.

De volgende criteria worden voorgesteld. Het vermelde percentage geeft de zwaarte van de weging weer.

- Ruimtelijke meerwaarde (20%)
- Externe belemmering (milieu, veiligheid) (10%)
- Noodzakelijke woonzorgfuncties (10%)
- Afstand tot basisonderwijs (10%)
- Afstand tot zorgcentrum (10%)
- Capaciteit ontsluitingswegen (20%)
- Grondeigendom (10%)
- Sociale woningbouw door toegelaten instelling (10%)

De weging voor ruimtelijke meerwaarde volgt uit de door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel. Een ontwikkeling die veel meerwaarde creëert, scoort hoger.

Zo min mogelijk belemmeringen, goede verkeersontsluitingen en zijn van belang voor een ontwikkeling.

Afstanden tot (basis)voorzieningen zoals toegang tot basisonderwijs en zorg worden meegewogen. Hoe korter bij een voorziening, hoe minder verkeersbewegingen nodig zijn en hoe langer personen zelfstandig kunnen blijven functioneren in onze maatschappij.

Vanwege de behoefte aan woonzorgfuncties, is dit criterium opgenomen. Dit zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde.

De complexiteit van een ontwikkeling wordt mede bepaald door het aantal grondeigenaren. Daarom is een criterium opgenomen waarbij een kleiner aantal eigenaren een positieve invloed heeft op de weging.

Tenslotte wordt de realisatie van sociale woningbouw door een toegelaten instelling gewaardeerd.

Wij achten het van groot maatschappelijk belang dat de sociale woningen passend worden toegewezen en langdurig beschikbaar blijven.

Een uitgebreide toelichting op de wegingscriteria is opgenomen in het document Afwegingskader voor woningbouw, versie 1.1 d.d. 24 maart 2023 wat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

1.2 Criteria die geen meerwaarde opleveren in de weging tussen locaties niet opgenomen

In de eerder genoemde motie bij de behandeling van het raadsvoorstel 'Visie en afwegingskader woonuitbreidingen' op 29 november 2022, is gevraagd enkele onderwerpen op te nemen in het afwegingskader. Ook in de raadsinformatiebijeenkomst van 9 maart 2023 zijn enkele onderwerpen genoemd. Het college heeft de toegevoegde waarde voor het afwegingskader en de uitvoerbaarheid onderzocht. Het college stelt voor om de volgende criteria niet op te nemen.

- Potentieel woningbouwprogramma
- Aantal woningen
- Beoogde starttijd/tempo ontwikkeling
- Duurzaamheid
- Afstand tot winkels

De eerste vier genoemde criteria leiden niet tot verschillen in weging tussen de verschillende woningbouwlocaties. Voor wat betreft het woningbouwprogramma geldt dat elke ontwikkeling moet voldoen aan het door de gemeenteraad vastgestelde programma. Dat is geen keuze en geldt voor elke ontwikkeling.

Het aantal woningen achten we niet relevant omdat alle geschikte locaties die uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel meer dan voldoende woningbouw mogelijk maakt om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

De snelheid van een ontwikkeling is van meer factoren afhankelijk dan uitsluitend de bereidheid van een ontwikkelaar een plan te ontwikkelen. Daarom is het tempo van een ontwikkeling niet opgenomen.

Het college onderschrijft de ambitie om duurzame wijken te realiseren. In de weging van een initiatief verwacht het college echter geen meerwaarde om dit thema op te nemen, aangezien de ervaring leert dat ontwikkelaars steeds vaker aangeven een hogere ambitie waar te willen en kunnen maken. Een verschil in score tussen verschillende ontwikkellocaties zal daarom naar verwachting niet ontstaan. Hierbij wordt opgemerkt dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet het waarschijnlijk mogelijk wordt extra duurzaamheidseisen via gemeentelijk beleid, in het omgevingsplan, op te leggen. De mogelijkheden daartoe zullen wij dan onderzoeken.

In de 1.0 versie van het afwegingskader voor uitbreidingsgebieden was de afstand tot winkels opgenomen. De discussie in de gemeenteraad gehoord hebbende wordt dit minder relevant geacht. Daarbij zijn online bestellingen met bezorging aan huis ook voor levensmiddelen steeds beter mogelijk. De afstand tot winkels is daarom niet meer opgenomen.

Een hardheidsclausule, waarbij het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd af kon wijken van het afwegingskader, is gehoorde hebbende de discussie in de gemeenteraad, niet meer opgenomen. Het college denkt hiermee aan de wens van de gemeenteraad tegemoet te komen.

1.3 Zodra ons woningbouwprogramma het toelaat gaan we aan de slag met nieuwe uitbreidingsgebieden

Zodra ons woningbouwprogramma ruimte geeft voor nieuwe projecten, zullen wij per kern ontwikkellocaties wegen aan de hand van het afwegingskader. Het college overweegt weegmomenten aan te kondigen zodat eigenaren van een locatie tijdig een voorstel voor een woningbouwinitiatief kunnen voorbereiden en indienen.

Een initiatief voor een nieuwe woonuitbreiding zal meer moeten omvatten dan een plan voor een enkel perceel. Het college acht het van belang dat per geheel omschreven gebied uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen een gebiedsconcept wordt uitgewerkt. Dit is ter voorkoming van het versnipperd ontwikkelen van de diverse gebieden waarin minder rendabele ontwikkelingen mogelijk niet tot uitvoering kunnen komen. Denk hierbij aan de aanleg van grootschalige groenstructuren, wateropgaven en recreatieve voorzieningen. De realisatie van een geheel woongebied zal gefaseerd worden uitgevoerd.

Plannen die het hoogste scoren, per kern, zijn het uitgangspunt om in gesprek te gaan om de haalbaarheid van een concreet plan verder te onderzoeken. Andere gebieden volgen mogelijk later.

Zoals vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota grondbeleid handelt de gemeente Eersel altijd proactief bij eigen locatieontwikkelingen. Het afwegingskader en de visie woonuitbreidingen gebruikt het college als basis voor het doen van strategische grondaankopen.

Op basis van het woonbeleid en provinciale regels, worden initiatieven opgepakt tot ongeveer 130% van het woningbouwprogramma. Zodanig dat in alle kernen zo veel mogelijk evenredig woningen worden gebouwd. Het woningbouwprogramma omvat 1.210 woningen. Vanwege het totaal aan in voorbereiding zijnde plannen (momenteel ongeveer 1.400 woningen in zowel de zogenaamde harde als zachte plancapaciteit) worden momenteel nauwelijks tot geen nieuwe plannen voor woonuitbreidingen opgepakt.

2.1 Argumentatie afgevalen locaties maken ongeschikte uitbreidingsgebieden beter inzichtelijk

Op 29 november 2022 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Op basis van deze visie is er bovenop de circa 1.400 woningen aan in voorbereiding zijnde plancapaciteit potentieel ruimte voor 1.670 woningen, verdeeld over de diverse kernen. Totaal maakt dit een capaciteit van 3.070 woningen. De extra ruimte kan worden benut indien de woningbouwopgave groter wordt dan de 1.210 woningen waar het huidige woningbouwprogramma van uit gaat.

Om te komen tot de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel hebben we onderzoek gedaan naar kenmerken en kwaliteiten van de randen van onze zes kernen. Er is onder meer een studie

uitgevoerd naar landschap, natuur, water en cultuurhistorie. Deze methodiek wordt de lagenbenadering genoemd en het breed-diep-rond beschouwen van mogelijke ontwikkelgebieden zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie.

In het voorliggende document 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel - Argumentatie afgevalen locaties' is per dorpskern beargumenteerd en transparant weergegeven waarom enkele dorpsranden juist ongeschikt zijn voor grotere woonuitbreidingen. Hierbij wordt opgemerkt dat in de ruimtelijke visie woonuitbreidingen op enkele plaatsen ook locaties zijn opgenomen voor kleinschalige woonuitbreidingen, tot ca. 20 woningen en transformaties van bedrijfslocaties voor woningbouw. Deze zijn op het kaartmateriaal geduid met een gele ster (kleinschalige woonuitbreidingen) en blauwe ster (transformatielocaties).

2.2 Enkele gebieden in onze gemeente worden onderzocht in het kader van de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant

Voor de regio Zuidoost Brabant volgt een grote opgave voor woningbouw als gevolg van de sterke economische groei van de Brainport Regio. Binnen het kader van de Bestuursopdracht vervolg Ontwikkelstrategie de Kempen wordt onderzoek gedaan naar plekken voor grootschalige woningbouw. De nu afgevalen locaties worden daarbij opnieuw bekeken voor bouwen ten behoeve van deze schaa sprong. Dit zijn plekken die 'in beginsel niet bebouwd mogen worden, maar alleen als het echt niet anders kan'. De besluitvorming over de gevolgen voor de ontwikkelstrategie worden later meegenomen in de Omgevingsvisie 3.0.

Alternatieven

Andere criteria voor het afwegingskader

De gemeenteraad kan bepalen een geheel ander afwegingskader vast te stellen en/of andere wegingscriteria op te nemen.

Afgevalen locaties toch opnemen in Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

Bij de behandeling van het raadsvoorstel voor de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen op 29 november 2022 en bij de raadsinformatiebijeenkomst over de afgevalen locaties, is gevraagd naar de mogelijkheden enkele afgevalen locaties toch als geschikt voor woningbouw op te nemen in de ruimtelijk visie. Bouwen in het buitengebied is vooral via provinciale kaders aan strenge regels gebonden. Alleen locaties die volgens de methodiek van de lagenbenadering en het breed-diep-rond beschouwen komen in potentie voor uitbreiding van de kernen in aanmerking. De afgevalen locaties hebben allemaal bepaalde beperkingen of uitdagingen, zoals:

- Hydrologische situatie.
- Beschermd cultuurhistorische waarden.
- Behouden of innemen van goede vruchtbare landbouwgronden.
- Leefkwaliteit ten aanzien van vliegverkeer.
- Verkeersafwikkeling.
- Impact op leefbaarheid en voorzieningen.

Wij achten daarom planontwikkeling op de afgevalen locaties nu niet haalbaar. Dit alternatief wordt daarom niet voorgesteld.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Financieel

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie/Participatie

Communicatie

Het afwegingskader voor uitbreidingsgebieden voor woningbouw wordt bekendgemaakt via het digitale gemeenteblad en onze website. De Ruimtelijke visie woonuitbreidingen zoals die op 29 november 2022 is vastgesteld, is destijds al bekend gemaakt.

Participatie

Voor de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen heeft nog geen participatie plaatsgevonden. Het college voert de opdracht van uw gemeenteraad uit waarin u heeft aangegeven dat de Visie uitbreidingsgebieden voor woningbouw in de Omgevingsvisie 3.0 wordt opgenomen en dan deel uit maakt van het participatietraject.

Planning

Ontwikkellocaties 'wegen' en uitwerken in gebiedsconcepten

Zodra ons woningbouwprogramma ruimte geeft voor nieuwe projecten, zullen wij per kern ontwikkellocaties wegen aan de hand van het afwegingskader. Het college overweegt weegmomenten aan te kondigen zodat eigenaren van een locatie tijdig een voorstel voor een woningbouwinitiatief kunnen voorbereiden en indienen. Plannen die het hoogste scoren, per kern, zijn het uitgangspunt om in gesprek te gaan. Het college zal de gemeenteraad hierover informeren. Hierna wordt conform de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen' een gebiedsconcept uitgewerkt en ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Daarna volgt een bestemmingsplan (omgevingsplan). Het college acht het van belang dat per geheel omschreven gebied uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen een gebiedsconcept wordt uitgewerkt. Dit is ter voorkoming van het versnipperd ontwikkelen van de diverse gebieden waarin minder rendabele ontwikkelingen mogelijk niet tot uitvoering kunnen komen. Denk hierbij aan de aanleg van grootschalige groenstructuren, wateropgaven en recreatieve voorzieningen. Voor de uitwerking van een gebiedsconcept heeft participatie een nadrukkelijke plek.

Het initiatief voor het uitwerken van gebiedsconcepten ligt bij de initiatiefnemer(s). Dit kan de gemeente zijn, maar zal vaker aan ontwikkelaars worden overgelaten. Het college zal een gebiedsconcept dan toetsen aan wettelijke en beleidskaders.

Vrijwel altijd zullen door ontwikkelaars voor het indienen van een initiatief en het opstellen van een gebiedsconcept meerdere grondeigenaren betrokken moeten worden. Het college is zich er van bewust dat dit een behoorlijke inspanning vraagt van initiatiefnemers aangezien zij worden gevraagd verder te kijken dan hun eigen eigendom. Een onderliggende exploitatieopzet zal bij meerdere eigendommen door ontwikkelaars opgesteld moeten worden. Het college zal in deze gevallen, zover de personele capaciteit dit toelaat, bijdragen aan de ontwikkeling van derden maar in beginsel niet de regie voeren.

Omgevingsvisie 3.0, inclusief gevolgen ontwikkelstrategie (schaalsprong) en bovenwijkse voorzieningen

De ontwikkelingen met betrekking tot de schaa sprong worden opgepakt in het kader van de Ontwikkelstrategie. Vervolgens wordt gestart met de Omgevingsvisie 3.0 waarin ook alle ruimtelijke vraagstukken een plaats krijgen. Daarbij wordt ook het eerder gevraagde participatietraject doorlopen. Indien de omgevingsvisie daartoe aanleiding geeft, zal het afwegingskader voor woningbouw daarna worden herzien.

Bijlagen

Afwegingskader voor woningbouw, versie 1.1 d.d. 30 maart 2023 (corsanummer 22.16141)
Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel - Argumentatie afgevalen locaties, Verhoeven | De
ruijter, document 2245-R002 d.d. 9 maart 2023 (corsanummer 23z.000285)

Eersel, 11 april 2023

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

De heer ing. H.M.L. Offermans

De heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R23.025

Onderwerp: Afwegingskader en afgevalen locaties woonuitbreidingen

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 april 2023;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 9 mei 2023;

b e s l u i t :

1. Het Afwegingskader voor woningbouw vast te stellen.
2. De Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel - Argumentatie afgevalen locaties voor kennisgeving aan te nemen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 mei 2023

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters