gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	22 februari 2022	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	8 februari 2022	**Opsteller**	ekoe01
B&W d.d.	18 januari 2022	**Zaaknr.**	22zi.00005

Onderwerp

Randvoorwaarden en uitgangspunten nieuwe uitleglocatie in Knegsel nabij de Nardushoek

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor de nieuwe uitleglocatie in Knegsel nabij de Nardushoek vast te stellen.
2. Voor de voorbereidingskosten tot aan vaststelling bestemmingsplan en openen grondexploitatie een voorbereidingskrediet Nardushoek beschikbaar te stellen van € 200.000,--.
3. Gelet op punt 2 de … begrotingswijziging 2022 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. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Voor de kern Knegsel zijn er onvoldoende inbreidingslocaties beschikbaar om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte. Ondanks dat we in Knegsel de afgelopen 5 jaar twee grote locaties hebben ontwikkeld zijnde het plan Poelenloop en het Doprshart Knegsel is er grote behoefte aan nieuwe betaalbare woningen. Er is enerzijds een grote lokale behoefte voor de eigen inwoners van de kern. Anderzijds ligt Knegsel onder de rook van Veldhoven en Eindhoven. Hierdoor vestigen zich ook veel kenniswerkers werkzaam in de Brainport regio en andere woningzoekenden uit de stad in Knegsel.

In het kader van cyclisch bouwen is onderzoek gedaan naar mogelijke uitbreidingen voor woningen nabij Knegsel. Hiervoor is een gebiedsanalyse gemaakt voor de kern Knegsel. Uit deze gebiedsanalyse is de locatie nabij de Nardushoek als kansrijke locatie voor uitbreiding bestempeld. Het college heeft hier, conform de nota grondbeleid, twee percelen verworven. Hiernaast vinden met twee particuliere grondeigenaren momenteel gesprekken plaats om grond te verwerven of om hun gronden te betrekken in de planvorming waarbij kostenverhaal plaats vindt via een anterieure overeenkomst.

Om met de ontwikkeling het gewenste resultaat te behalen is een notitie opgesteld met daarin de randvoorwaarden voor ontwikkeling. Hierin worden de kaders geschetst waaraan de ontwikkeling moet voldoen.

Wettelijk en/of beleidskader

Nota grondbeleid
In de nota grondbeleid is te lezen dat de gemeente Eersel bij locatieontwikkeling altijd proactief handelt bij de keuze van het voor haar beschikbare instrumentarium. De instrumenten die ingezet worden moeten leiden tot het gewenste ruimtelijke resultaat. Actieve grondpolitiek maakt onderdeel uit van de instrumenten die ingezet kunnen worden. De nota grondbeleid bevat de kaders waarbinnen het college mag handelen bij het doen van grondaankopen.

Cyclisch bouwen
Het verwerven van de gronden en het daarmee versnellen van de woningbouw in de vier kernen sluit aan bij de eerste twee speerpunten uit de Kempische visie op wonen 2019-2023: het versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier en behoud van betaalbaar wonen.

In 2018 is er in de gemeente Eersel afgesproken dat er voldoende betaalbare (huur)woningen voor starters en gezinnen gerealiseerd moeten worden. Een ander beleidsspeerpunt van het programma Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting betreft: “Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor huidige en toekomstige bewoners.” Door voldoende divers woningaanbod te realiseren in een frequent afzettempo met aandacht voor een evenwichtige verdeling per kern, de demografische druk in de gemeente en de sociale taakstelling. In december 2021 is er door de gemeenteraad een besluit genomen om voor de komende 10 jaar 1.210 woningen te bouwen binnen de Gemeente Eersel. Deze ontwikkeling draagt bij aan het invullen van deze ambitie.

Omgevingsvisie 2.0
Het landschap is in de visie benoemd als onderlegger voor ontwikkelingen.

Argumenten

1.1 Voorzien in de woningbouwbehoefte van Knegsel
De ontwikkeling van de locatie nabij de Nardushoek kan voorzien in de woningbehoefte die er voor de kern Knegsel is. In de randvoorwaarden zijn geen concrete woningaantallen benoemd, maar de locatie biedt ruimte voor een substantieel aantal woningen. Ook kan er voorzien worden in de vraag naar sociale en betaalbare woningen.

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan een zorgvuldige inpassing
Rondom en binnen het zoekgebied zijn veel groene en cultuurhistorische kwaliteiten aanwezig: de grafheuvels, de oude wal (Antwerpsebaan), bosgebieden, de Poelenloop, een boomgaard, weilanden en de bolle akker. Met zoveel mogelijk van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten is in de randvoorwaarden rekening gehouden. Hierdoor ontstaat er een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling

Alternatieven

In dit voorstel wordt geen alternatief aangedragen. Er kan voor gekozen worden om de randvoorwaarden en uitgangspunten niet vast te stellen en onderzoek te doen naar een andere uitleglocatie. Een nieuw onderzoek kost tijd voordat overgegaan kan worden tot alternatieve ontwikkelingen. Dit zou betekenen dat er de komende jaren geen locatie beschikbaar komt voor woningbouw in Knegsel waarmee ook niet voldaan kan worden aan de uitgangspunten van cyclisch bouwen waarbij we in elke kern voldoende locaties beschikbaar hebben voor woningbouw.

Aanvullend hierbij is dat voor Knegsel al breder is gekeken naar mogelijke uitbreidingen en dat deze locatie het minst de kwaliteit van de omgeving aantast. In de randvoorwaarden die zijn opgesteld is vastgelegd dat de bolle akker wel zichtbaar blijven in de ontwikkeling en dat is op meerdere manieren mogelijk. Er mag bijvoorbeeld niet op één hoogte aangelegd worden. Wanneer er geen randvoorwaarden worden vastgesteld is het mogelijk dat de bolle akker alsnog verloren gaat.

Risico’s

Aan het vaststellen van deze randvoorwaarden zijn geen risico's verbonden.

Financieel

Na het vaststellen van de randvoorwaarden en uitgangspunten gaan we verder met de voorbereiding voor de ontwikkeling van deze nieuwe locatie. Er wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld en de voorbereiding voor de ruimtelijke procedure wordt opgestart. Hiervoor wordt specifiek een voorbereidingskrediet gevraagd ad € 200.000,--. Te zijner tijd wordt een grondexploitatiebegroting ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Uitgangspunt hierbij is dat de grondaankopen plus alle bijkomende kosten voor de locatieontwikkeling zoals

plankosten, planschade, civieltechnische kosten, groen en landschappelijke inpassing terugverdiend kunnen worden door grondverkopen. Ook de lasten uit dit voorbereidingskrediet worden in deze grondexploitatiebegroting meegenomen. Eventuele aanvullende verwerving ten behoeve van dit project wordt verantwoord ten laste van het krediet anticiperende verwervingen en worden later ook ingebracht in de grondexploitatie.

Communicatie/Participatie

Deze randvoorwaarden zijn de basis voor de verdere uitwerking voor de woningbouwplannen. Bij de verdere uitwerking van de plannen (zoals het opstellen van een gebieds- of stedenbouwkundige visie) wordt de dorpsraad Knegsel betrokken en vindt er een omgevingsdialoog plaats.

Planning

Na vaststelling van de randvoorwaarden en uitgangspunten gaan we verder met de voorbereiding voor de ontwikkeling van deze nieuwe locatie. Er wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld en de voorbereiding voor de ruimtelijke procedure wordt opgestart. Volgens planning wordt medio 2023 de ruimtelijke procedure afgerond.

Bijlagen

- Randvoorwaarden uitbreiding Knegsel (corsanummer 21.08666)

Eersel, 22 februari 2022
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

R21.034

Onderwerp: Randvoorwaarden Knegsel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 8 februari 2022;

b e s l u i t :

1. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor de nieuwe uitleglocatie in Knegsel nabij de Nardushoek vast te stellen.
2. Voor de voorbereidingskosten tot aan vaststelling bestemmingsplan en openen grondexploitatie een voorbereidingskrediet Nardushoek beschikbaar te stellen van € 200.000,--.
3. Gelet op punt 2 de … begrotingswijziging 2022 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 februari 2022

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

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