



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.	00013500

Onderwerp

Visie Akkers van Eersel en uitvoeringsparagraaf

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De visie Akkers van Eersel vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven nader onderzoek te doen naar de uitvoerbaarheid van de visie, met als eerste fase een groene invulling ter plaatse van het zwembad, het verplaatsen van het parkeerterrein en een groene doorsteek naar de Nieuwstraat.

Inleiding/aanleiding

De Markt van Eersel is een bijzondere plek in het Kempische landschap. Het oorspronkelijke historische beeld is voor een groot deel behouden gebleven. Dankzij de cultuur-historische gaafheid van de Markt is dit nog steeds de centrale plek van Eersel waar mensen graag samenkomen al speelt het openbare dagelijkse leven wel steeds meer af aan de Nieuwstraat door de detailhandel. Wat de Markt van Eersel uniek maakt in tegenstelling tot andere marktplaatsen in Nederland, is de groene schil rondom de Markt. Planmatige uitbreidingen zijn niet direct tegen de achterkanten van de bebouwing aan de Markt gebouwd. Daardoor is de oorspronkelijke relatie tussen deze centrale dorpsruimte en het agrarische achterland grotendeels behouden gebleven.

In de loop der jaren zijn in de groene schil rondom de Markt diverse voorzieningen geland die door hun maat en veelal bijbehorende parkeerbehoefte niet pasten in de bebouwing direct aan de Markt. Dan gaat het om (maatschappelijke) voorzieningen zoals het zwembad, voormalig postsorteercentrum en de dagbesteding van Lunet. Enkele van die voorzieningen staan vrij in de groene ruimte, anderen hebben met een hekwerk hun perceel afgebakend. Andere moderne bebouwing is direct tegen de achterkant van de Markt geplaatst zoals het tankstation. Ook is er in de vorm van parkeerplaatsen grootschalige verharding toegevoegd. Deze ontwikkelingen geven aan dat ondanks de planologische bescherming in de loop der jaren toch (ongewenste) ontwikkelingen hebben plaatsgevonden.

De gemeente wil de landschappelijke kwaliteit van de groene schil terugbrengen én vergroten. Daarmee kan dit gebied het groene hart van Eersel worden waar bezoekers in een oase van rust en groen genieten van het oorspronkelijke Kempische landschap in contrast tot de hectiek van de Markt en Nieuwstraat. Voor deze oase van rust is een visie gemaakt, *Visie Akkers van Eersel*. De visie is in drie deelgebieden onder te verdelen:

- *Perceel Markt 2,6 en 8*
Het perceel sluit aan bij de Nieuwstraat en vormt het schakelpunt tussen de winkelstraat en de historische Markt.
- *Gebied tussen Perceel Markt 2,6 en 8 en Kerkepad*
In dit gebied worden de oorspronkelijke akkers hersteld en toegankelijker. De invulling van de akkers kan op verschillende manieren en is vrij aan de eigenaren of initiatiefnemers. De visie biedt ruimte om kleinschalige lichte bebouwing toe te voegen of bestaande bebouwing te verbeteren die opbrengst genereren om de investeringen in de landschappelijke kwaliteit en de toegankelijkheid van de akkers te dekken mits ze passen binnen de kaders van het beschermd dorpsgezicht.

- *Gebied ten zuiden van het Kerkepad*

Het gebied ten zuiden van het Kerkepad wordt groener en toegankelijker. Met een groene groene verbinding van de Postakkers tot aan het parkeerterrein van de Plus.

De uitvoering van het gebied ten zuiden van het Kerkepad is extra complex doordat de visie beoogd dat de huidige invulling en massa's verdwijnen en er minder massa voor terugkomt. Dit maakt de ontwikkeling mede afhankelijk van de bereidwilligheid en de toekomstplannen van de verschillende eigenaren.

Ten behoeve van de eenheid binnen dit gebied is het van belang dat de deelgebieden robuust met elkaar verbonden zijn. Het huidige parkeerterrein langs het Kerkepad vormt daarin een barrière. Vanuit verschillende richtingen is de tijdsduur bij het parkeren aan de noordzijde van de Hint en vervolgens te lopen naar de Markt en Nieuwstraat min of meer gelijk aan het parkeren aan het Kerkepad. Door het parkeerterrein aan de Hint te vergroten en de verwijzingsborden daar naartoe te verbeteren kan de parkeerdruk op het terrein aan het Kerkepad verkleind worden en daarmee ingeruild worden voor een groene inrichting.

De uitvoeringsstrategie is ook onderverdeeld in drie delen, waar elk deelgebied een eigen haalbaarheid en uitvoering kent. De uitvoering dient dan ook in stappen gerealiseerd te worden, waarbij de gemeente een eerste stap kan zetten door het zwembad weg te halen en hier een groene invulling te geven. In samenspraak met de andere partijen kan de visie verder vorm krijgen waarbij een eventuele gemeentelijke bijdrage een overweging kan zijn om partijen over de streep te trekken. De gemeente zal trachten om de eigenaren zoveel mogelijk te stimuleren. Dit kan door mee te denken in de plannen voor de 'bijgebouwen' of door eventueel door een vergoeding voor het herstellen van het landschappelijke karakter van de verschillende percelen. Doordat de gemeente zelf ook grond in dit gebied heeft kan de gemeente hier een trekkersrol in vervullen.

In de uitvoering van de visie is er ruimte voor een zekere mate van flexibiliteit, bijvoorbeeld als het gaat om de locatie en positionering van de 'groene long'.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingsvisie 2.0

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

Detailhandelsvisie en centrumvisie Eersel

Deze visie sluit aan bij de Detailhandelsvisie en centrumvisie Eersel.

Argumenten

1.1 Het document geeft richting aan de gewenste ontwikkeling.

De visie maakt duidelijk voor de belanghebbenden en –stellenden dat het gebied achter de Markt geen blanco gebied is waar alles mogelijk is. Het document geeft duidelijk aan wat het beoogde doel is en wat nog verder moet worden uitgewerkt.

1.2 Voor de visie is gebruik gemaakt van de kennis en beelden van betrokkenen en andere belangstellenden.

Voor een goed vervolg is het belangrijk dat alle direct belanghebbenden begrijpen waarom deze kaders zijn geschept en dat ze de ruimte krijgen om kenbaar te maken welke mogelijkheden zij zien om binnen deze kaders om een goede invulling te geven. De gemeente gaat hierover met hen in gesprek.

1.3 Kwalitatieve impuls groene schil

De cultuur-historisch belangrijke groene schil rondom de Markt is in de afgelopen jaren verhard en verrommelt. Met deze visie en de uitvoering daarvan krijgt dit gebied een kwaliteitsimpuls. Hierdoor

ontstaat er voor alle inwoners een hoogwaardig verblijfgebied met aantrekkelijke rust- en gebruiksplekken. Ook wordt de sociale veiligheid van het gebied groter en ontstaat er een locatie met belevingswaarde voor kleinschalige (buiten)evenementen.

1.4 Ruimte voor woonvormen

In de visie is er aan de randen ruimte voor woonvormen. De woonvormen geven opbrengstpotentie en zijn belangrijke kostendragers. De precieze invulling is mede afhankelijk van de financiële mogelijkheden en moeten nader onderzocht worden. Voor de invulling van de gebouwen geldt dat de bebouwing vrij in het groen staat en het gebied een open karakter krijgt.

2.1 De kansen voor de uitvoerbaarheid van de visie is nog onvoldoende onderzocht

Een logische vervolgstap is om te onderzoeken op welke wijze de visie tot uitvoering kan worden gebracht. Belangrijke onderzoeksvragen zijn:

- *Financiële haalbaarheid*
- *Toekomstbeeld en wensen van grondeigenaren*
- *Opbrengstpotentie*

2.2 Een eerste 'tijdelijke' kwaliteitsslag kan al gemaakt worden

In afwachting op de gehele integrale ontwikkeling, kan door een 'tijdelijke' groene openbare inrichting te realiseren ter plaatse van het zwembad, ter plaatse van een deel van het parkeerterrein en ten noorden van het Kerkepad naar het parkeerterrein van de Plus, wordt er een eerste stap gezet in de uitvoering van deze visie en een eerste kwaliteitsslag.

2.2 Deze grond is grotendeels in eigendom van de gemeente

Doordat deze grond grotendeels in eigendom is van de gemeente kan deze slag ook makkelijk gemaakt worden. De bedoeling is wel om een aantal eigenaren te overtuigen om hierin mee te doen, zodat de groene ader zo lang mogelijk wordt.

Alternatieven

Een mogelijk alternatief is om geen visie vast te stellen voor het complete gebied, maar wel aan de slag te gaan met de deelgebieden waar de gemeente een grondpositie heeft. Hiermee ontstaat er mogelijk wel bepaalde kwaliteitsverbetering, maar ontbreekt de samenhang in de aanpak. Zonder deze samenhang zal nooit het volledige ontwikkelpotentieel worden gehaald.

Een ander alternatief is om helemaal geen actie te ondernemen voor het gebied. De inrichting blijft voorlopig dan zoals deze nu is. Dit alternatief zorgt niet voor een kwaliteitsverbetering voor het gebied. De kans is groot dat de groene schil in dit scenario verrommelt of zelfs helemaal verdwijnt.

Het is ook mogelijk om geen visie vast te stellen voor het gebied, maar wel actie te ondernemen tegen de verrommeling. Het is mogelijk om in het noordelijke deel te handhaven waar de groene hagen niet onderhouden worden (deze zijn beschermd via het bestemmingsplan) en waar geparkeerd wordt op plekken waar dat niet is toegestaan.

Risico's

In het gebied zijn naast de gemeente verschillende grondeigenaren actief. Dit maakt de ontwikkeling mede afhankelijk van de bereidwilligheid en de toekomstplannen van de verschillende eigenaren. Het is een risico dat er één of meerdere grondeigenaren niet mee willen werken aan de plannen. De gemeente zal trachten om de eigenaren zoveel mogelijk te stimuleren. Dit kan door mee te denken in de plannen voor de 'bijgebouwen' of door eventueel door een vergoeding. Doordat de gemeente zelf ook grond in dit gebied heeft kan de gemeente hier een trekkersrol in vervullen.

Om de plannen uit de visie uit te voeren moet het zwembad verdwijnen uit het centrum. Het vertrek van 'De Albatros' kan gevoelig liggen bij de omwonenden en andere inwoners van Eersel. De communicatie (en de alternatieven) rondom het verdwijnen van het zwembad moeten vooraf goed gecommuniceerd worden met de inwoners.

Het is mogelijk dat de andere grondeigenaren in het gebied niet direct de urgentie hebben om hun huidige invulling te wijzigen of andere plannen wenselijker vinden. De gemeente kan hier een voortrekkersrol in hebben door als eerste stap aan de slag te gaan met het weg halen van het zwembad en hier groen voor terug te laten komen. Ook kan de gemeente, zoals eerder al benoemd, partijen motiveren met een eventuele vergoeding.

Ook is het mogelijk dat bestaande eigenaren plannen hebben die niet passen binnen de kaders van de nieuwe visie. Dit risico is niet heel groot, want er is nooit iets toegezegd aan deze eigenaren en deze visie zorgt niet voor inperking van bestaande planologische mogelijkheden.

Financieel

De visie biedt geen grote opbrengstpotentie, wat geen direct stimulans is voor de grondeigenaren en de uitvoerbaarheid lastig maakt. Daarnaast zijn er verschillende ingrepen die vanuit de gemeente geld vraagt. Voor de financiële strategie en consequenties wordt het volgende per deelgebied voorgesteld:

- Locatie Nieuwstraat (Markt 2,6 en 8)
De gemeente stimuleert deze ontwikkeling, zonder financiële middelen
- Gebied tussen Perceel Markt 2,6 en 8 en Kerkepad
In eerste instantie is het de bedoeling dat de mogelijke 'commerciële' ontwikkelingen de kosten van het inrichten en het openbaar toegankelijk maken dekt. Indien dit niet mogelijk lijkt is een bijdrage vanuit de gemeente voor de inrichtingskosten te overwegen. Hierbij dient gedacht te worden aan een vergoeding voor de inrichting van een schelpenpad of andere landschappelijke inrichtingskosten. Voorafgaande aan de kwaliteitsslag die gemaakt kan worden met meerdere eigenaren zal de gemeente het goede voorbeeld geven en zijn eigen grond conform visie inrichten.
- Gebied ten zuiden van het Kerkepad
De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot het beperken van het parkeren en een groene inrichting ter plaatse van het zwembad. Zodra meer kansen ontstaan om dit gebied meer integraal aan te pakken wordt dit opnieuw aan de Raad voorgelegd.

Voor de voorbereiding is er bestaand krediet in de begroting opgenomen van 2022 en de begroting van 2023.

Communicatie/Participatie

In het proces van het opstellen van deze visie heeft er al participatie plaats gevonden. Met meerdere belanghebbenden is gesproken tijdens interactieve sessies. In de eerste sessies zijn de gedeelde beelden besproken. In een vervolg sessie zijn de uitgangspunten met de betrokkenen besproken. Met name vanuit omwonenden is aangekaart dat dit vooral een gebied van rust moet blijven, dat de landschappelijke identiteit leidend moet zijn en sociale veiligheid een belangrijk thema is. De visie is op hoofdlijnen bekend bij de stakeholders. Ook met de gemeenteraad is een werksessie gehouden. De horecaondernemers worden in de vervolgfase intensiever betrokken.

In de uitvoering van de visie heeft de gemeente een voortrekkersrol. Na vaststelling van de visie zal de gemeente dan ook in gesprek gaan met de belanghebbenden en grondeigenaren om de uitvoering van de visie te bespreken.

Planning

De uitvoering van de gehele visie is onzeker, maar door een knip te maken en een eerste uitwerkingsfase uit te werken, zou de eerste fase al sneller tot uitvoering gebracht kunnen worden. Voor de uitvoering hiervan zijn we van meerdere partijen afhankelijk, maar halverwege 2022 zullen we met een voorstel komen.

Bijlagen

22.01287 - Visie Akkers van Eersel

Eersel, 18 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

de heer ing. H.M.L. Offermans

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

Raadsbesluit

R21.096

Onderwerp: Visie Akkers van Eersel en uitvoeringsparagraaf

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 visie Akkers van Eersel vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven nader onderzoek te doen naar de uitvoerbaarheid van de visie, met als eerste fase een groene invulling ter plaatse van het zwembad, het verplaatsen van het parkeerterrein en een groene doorsteek naar de Nieuwstraat.

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