



Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Voortgang cyclisch bouwen
Van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: S.J. Kraaijeveld
Datum B&W besluit: 15 augustus 2023
Zaaknummer: -

Inleiding

In 2019 is gestart met het programma Cyclisch Bouwen als uitwerking van de woningbouwopgave in de gemeente Eersel. Doel is om continue te zorgen voor de realisatie van woningen. Hiervoor zijn alle potentiële inbreidingslocaties in beeld gebracht waarna in overleg is getreden met de eigenaren van die locaties. Dit alles heeft geleid tot de realisatie van diverse projecten.

We zien dat het aantal kansen voor inbreidingen slinkt. Het accent voor woningbouw verschuift richting uitbreidingslocaties. Voor uitbreidingslocaties heeft de gemeenteraad op 29 november 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel en op 23 mei 2023 het Afwegingskader voor woningbouw vastgesteld.

In de kern Duizel zijn geen potentiële inbreidingslocaties geschikt voor de bouw van meerdere woningen. Het woningbouwprogramma vraagt echter wel om de toevoeging van woningen. We kijken daarom ook voor deze kern naar uitbreiding. Op basis van de hiervoor genoemde ruimtelijke visie en het afwegingskader hebben we de potentieel geschikte locaties tegen elkaar afgewogen.

Bij de resultaatbestemming van de jaarrekening heeft de portefeuillehouder aan de raad toegezegd het krediet cyclisch bouwen nader te onderbouwen en de raad vooraf via een raadsinformatiebrief te informeren. In deze raadsinformatiebrief geven we de toegezegde onderbouwing. Daarnaast praten we de gemeenteraad ongeveer tweemaal per jaar inhoudelijk bij in vertrouwelijke bijeenkomsten over grondexploitaties en lopende woningbouwprojecten. Financiële verantwoording leggen we af in de jaarrekening.

Accentverschuiving van de woningbouwprojecten van in- naar uitbreidingslocaties.

Diverse projecten wachten op doorstart van de initiatiefnemer

We werken aan een continue voorraad aan nieuwbouw van woningen. We hebben diverse projecten in voorbereiding, vooral van externen. We zien echter dat initiatiefnemers meer tijd nemen voordat hun project tot een volgende fase wordt gebracht dan wel tot realisatie wordt overgegaan. De minder positieve economische situatie op de woningmarkt, zoals hogere hypotheekrente, hogere bouwprizen en wellicht enigszins dalende huizenprizen lijken hieraan ten grondslag te liggen. Dit zijn veelal factoren waar wij als gemeente geen concrete invloed op hebben.

Minder kansen voor inbreiding

Behalve dat initiatiefnemers minder tempo lijken te maken voor de realisatie van projecten, dienen zich minder projecten voor inbreiding aan. Alle potentiële plekken voor inbreiding zijn in voorbereiding of al gerealiseerd. De plekken die overblijven worden niet op korte termijn gerealiseerd en/of zijn dermate klein van omvang dat deze geen substantiële bijdrage leveren aan de realisatie van ons woningbouwprogramma. Hierna een totaaloverzicht per kern van de in voorbereiding zijnde projecten voor inbreidingslocaties.

	Aantallen per kern (obv algemene top 20)			
		kern	Aantal projecten	Min. woningen
1		Eersel	6	350
2		Duizel	0	0
3		Steensel	6	90
4		Vessem	2	20
5		Wintelre	3	35
6		Knegsel	2	30
Totaal			19	525

Accent van woningbouwontwikkelingen verschuift noodzakelijkerwijs van in- naar uitbreiding
Inbreiding prevaleert boven uitbreiding. Zoals hiervoor beschreven, zien we dat het aantal kansen voor inbreiding slinkt. We moeten zorgvuldig omgaan met ons ruimtegebruik. Helaas ontkomen we niet aan het realiseren van woningen op uitbreidingslocaties. Het accent voor woningbouw verschuift daarom noodzakelijkerwijs meer richting uitbreidingslocaties.

Diverse uitbreidingslocaties in voorbereiding

Voor uitbreidingslocaties heeft de gemeenteraad op 29 november 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel en op 23 mei 2023 het Afwegingskader voor woningbouw vastgesteld. We hebben diverse uitbreidingslocaties in voorbereiding, zoals Veldhoek in Eersel, Nardushoek in Knegsel, Boterbochten III in Steensel en Vessem Noord. Binnenkort starten we met de voorbereidingen voor Verlengd Aangelag in Wintelre en met twee locaties in Duizel. Ondertussen treffen we voorbereidingen voor een volgende uitbreidingslocatie in Eersel. Later dit jaar gaan we de potentiële uitbreidingsgebieden voor woningbouw wegen aan de hand van het afwegingskader. We zullen de gemeenteraad hierbij betrekken via de vertrouwelijke informatiebijeenkomsten over grondexploitaties en woningbouwprojecten.

Besteding resultaatbestemming cyclisch bouwen draagt bij aan woningbouwversnelling

Bij de resultaatbestemming uit de jaarrekening van 2022 is € 407.514,- toegevoegd aan het krediet cyclisch bouwen. Dit budget draagt bij aan het versnellen van woningbouwprojecten, exclusief mogelijke projecten voor de schaalsprong. Doel van dit budget is om projecten versneld op te pakken en/of bij te dragen aan onderzoeken naar en bijdragen aan projecten voor de ontwikkeling van transformatielocaties die nu niet of nauwelijks gerealiseerd kunnen worden. We gebruiken de middelen voor:

- Stedenbouwkundige studies en uitwerkingen van potentiële woningbouwlocaties, voor zowel in- als uitbreidingslocaties, op basis van door de gemeenteraad vastgestelde kaders, zoals de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel.
- Projectleiding en juridische ondersteuning.
- Voeren van omgevingsdialogen (participatie).
- Uitvoeren verkeerkundige onderzoeken en herziening parkeerbeleid in relatie tot het woonbeleid, zoals een herziening van de parkeernormen voor woningen.
- Opstellen en actualiseren van beleid m.b.t. woningbouw.

De afgelopen jaren zijn ongeveer 40 projecten opgestart. De bijdrage vanuit het budget cyclisch bouwen bedraagt per project tussen de € 5.000,- en € 15.000,-. De kosten die we vanuit cyclisch bouwen maken, worden zoveel mogelijk verhaald op initiatiefnemers op het moment dat een project werkelijk wordt gerealiseerd. We sluiten dan anterieure overeenkomsten waarin kostenverhaal is opgenomen. Niet alle kosten kunnen worden verhaald, zoals kosten voor gemeente brede visies en beleid. Daarnaast gaat ongeveer 40% van de projecten niet door of wordt mogelijk op een later moment gerealiseerd.

Zonder het budget cyclisch bouwen zijn we meer afhankelijk van initiatiefnemers. Bij een alternatieve werkwijze waarbij we meer zaken bij initiatiefnemers leggen, moeten zij op voorhand meer kosten maken en is de haalbaarheid voor hun project minder zeker in te schatten. Doordat we nu veelal richtinggevende kaders beschikbaar stellen en beschikken over actueel beleid, dragen we bij aan een versnelling van de woningbouwopgave en voor een efficiëntere werkwijze voor zowel de gemeente als initiatiefnemers van woningbouwprojecten.

Hoe houden we uw raad betrokken bij woningbouwprojecten?

We praten de gemeenteraad ongeveer tweemaal per jaar inhoudelijk bij in vertrouwelijke bijeenkomsten over grondexploitaties en lopende woningbouwprojecten. Financiële verantwoording leggen we af in de jaarrekening. Bij woningbouwontwikkelingen van meer dan 25 woningen wordt conform de door de gemeenteraad vastgestelde nota Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen een gebiedsconcept ter vaststelling voorgelegd, voordat een ruimtelijke procedure door het college wordt opgestart.

Uitbreidingslocaties in Duizel

Weging geeft transparant inzicht in meest geschikte locatie

Het afwegingskader voor woningbouw bevat diverse criteria voor de weging van woningbouwprojecten. Zie de weergave op de volgende pagina.

	Weging: 24,0%	Weging: 13,0%	Weging: 13,0%	Weging: 13,0%	Weging: 24,0%	Weging: 13,0%	
	1	2	4	5	6	7	
	Is er ruimtelijke meerwaarde?	Ligt het plan binnen een externe belemmering? (milieu, externe veiligheid, etc.)	Voorzieningen: Wat is de afstand tot basisschool?	Voorzieningen: Wat is de afstand tot zorgcentrum?	Capaciteit ontsluitingswegen voldoende?	Hoe zit het met het eigendom?	
	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	
	geen meerwaarde meerwaarde grote meerwaarde (koppellansen)	wel, en moeilijk oplosbaar wel, maar makkelijk oplosbaar geen	>1000 meter >750<1000 meter >500<750 meter >250<500 meter <250 meter	>1000 meter >750<1000 meter >500<750 meter >250<500 meter <250 meter	aan overblaste weg aan weg met beperkte vrije ruimte aan weg met enige vrije ruimte aan weg met voldoende vrije ruimte aan weg met veel vrije ruimte	verdeeld eigendom een beperkt aantal eigenaren midden 1 eigenaar 1 eigenaar gemeente	
							Totaal aantal punten
Projecten	Vul bij elk onderwerp één 'x' in						
DUIZEL Akkerstraat - Meerstraat		x		x			68
DUIZEL Duizel - Noord		x		x	x		72

De weging voor ruimtelijke meerwaarde volgt uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen. We hebben buro Verhoeven | De Ruijter advies gevraagd over de weging van dit criterium. Hieruit kwam naar voren dat de uitbreiding van Duizel Noord voor meer ruimtelijke meerwaarde zorgt dan de locatie aan de Akkerstraat-Meerstraat vanwege meekoppellansen, zoals het klimaatadaptief en biodivers inrichten van het gebied en het versterken van een aantrekkelijk uitloophet gebied voor de bewoners. Het advies van buro Verhoeven | De Ruijter over de ruimtelijk afweging uitbreidingsgebieden Duizel is als bijlage bij deze raadsinformatiebrief gevoegd.

De weging van de overige criteria hebben we in samenwerking met de eigen specialisten uitgevoerd. Hieronder puntsgewijs de motivering.

- *Externe belemmering (milieu, externe veiligheid e.d.):* Geen belemmeringen voor Duizel-Noord, enige belemmeringen en beperkingen vanwege de autosnelweg A67 voor de locatie Akkerstraat-Meerstraat. Deze beperkingen hebben invloed op het plangebied maar zijn inpasbaar of oplosbaar en zal waarschijnlijk leiden tot maatregelen, zoals voorzieningen voor de wering van geluid.
- *Afstand tot basisschool:* Locatie Duizel-Noord ligt op minder dan 500 meter tot de basisschool in Duizel. De locatie Akkerstraat-Meerstraat is op minder dan 250 meter van de basisschool gelegen. De locatie Duizel-Noord scoort op dit criterium daarom lager dan de locatie Akkerstraat-Meerstraat.

- *Afstand tot zorgcentrum:* Beide locaties liggen op een grotere afstand dan 1.000 meter tot het dichtstbijzijnde zorgcentrum, gelegen in Eersel. In Duizel is geen zorgcentrum. Beide locaties scoren op dit criterium gelijk.
- *Capaciteit ontsluitingswegen:* De uitbreiding Duizel-Noord moet ontsluiten via de straten in de bestaande wijk Duizel-Noord naar de ontsluitingswegen Akkerstraat en Hoef. De locatie Akkerstraat-Meerstraat scoort hoger dan Duizel-Noord vanwege de ligging direct aan de ontsluitingsweg Akkerstraat.
- *Grondeigendom:* Duizel-Noord kan worden ontwikkeld op gronden die volledig in eigendom zijn van de gemeente. Met één eigenaar van gronden gelegen in het plangebied wordt gesproken over overname er van. De gemeente heeft geen gronden in eigendom op de locatie Akkerstraat-Meerstraat. De gronden op deze locatie zijn in bezit van ongeveer acht eigenaren. De locatie Duizel-Noord scoort op dit criterium daarom hoger dan de locatie Akkerstraat-Meerstraat.

De totaalconclusie is dat de locatie uitbreiding Duizel Noord met 72 punten hoger scoort dan Akkerstraat-Meerstraat met 68 punten.

Woningbouwprogramma vraagt om meer woningen in Duizel

De volgende fase van Duizel-Noord maakt de bouw van ongeveer 80 tot 100 woningen mogelijk. Op de locatie Akkerstraat-Meerstraat is plaats voor ongeveer 40 tot 50 woningen. De aantallen zijn afhankelijk van de nog exact te bepalen omvang van het plangebied en de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. 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. Er worden gesprekken gepland met de eigenaren van de gronden. Indien overeenstemming wordt bereikt, wordt daarna het proces opgestart om te komen tot realisatie van de projecten, e.e.a. conform het proces dat in 2022 door de gemeenteraad is vastgestelde nota Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen.