



Raadsvoorstel

Raad d.d.	21 januari 2025	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	7 januari 2025	Opsteller	bbie02
B&W d.d.	10 december 2024	Zaaknummer	Z22000896

Onderwerp

Gebiedsconcept en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Vosven, Eerselseweg Knegsel.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Vosven, Eerselseweg Knegsel vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:

- Het realiseren van een woonwijk met woningen grotendeels in het betaalbare segment.
- Een groene inrichting en inpassing met natuur en landschap, waterberging en recreatieve routes.

En hiervoor de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders en te bepalen dat geen advies van de gemeenteraad nodig is voor zover het gaat om het realiseren van de woningbouwontwikkeling Vosven, Eerselseweg Knegsel volgens de kaders uit dit gebiedsconcept en de randvoorwaarden.

Inleiding/aanleiding

We werken continue aan woningbouwontwikkelingen. Voor uitbreidingsgebieden heeft de gemeenteraad in 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Hierin zijn alle potentiële woonuitbreidingen opgenomen. De voorliggende locatie aan de Eerselseweg in Knegsel is hierin als geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling opgenomen. Het woningbouwprogramma vraagt om meer woningen in Knegsel. Het college heeft daarom besloten de ontwikkeling van deze locatie op te starten.

Van Gispro B.V. hebben we op 17 november 2022 een principeverzoek ontvangen voor de realisatie van een plan met ongeveer 27 woningen. Zij heeft overeenstemming met de grondeigenaren binnen dit plangebied. De voorbereidingen voor de woningbouwontwikkeling zijn in volle gang. Het participatietraject loopt, input vanuit de omgeving, het dorp en vakspecialisten is opgehaald. Dit alles heeft geleid tot het voorliggende gebiedsconcept en de bijbehorende randvoorwaarden.

Voor de naam van de nieuwe wijk heeft Heemkundevereniging De Hooge Dorpen Vessem Wintelre Knegsel advies uitgebracht. Op basis van een studie naar oude kaarten en percelen, adviseert zij de naam Vosven. Dit advies heeft het college overgenomen.



Tekening plangebied, RHO Adviseurs d.d. 1 juli 2024

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet

Omgevingsvisie 2.0

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel

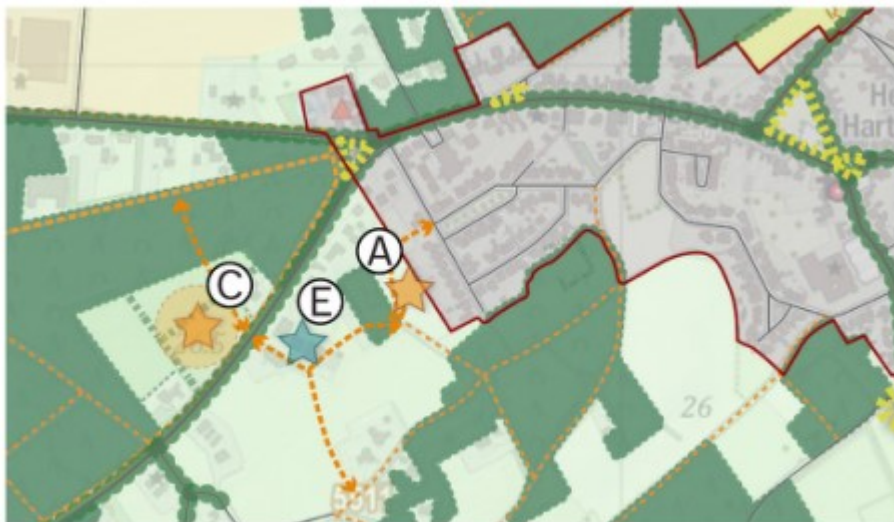
Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma

Argumenten

1.1 De planlocatie is een geschikte locatie voor woningbouw.

Uit de gebiedsanalyse die door bureau Verhoeven | de Ruijter is uitgevoerd voor de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, is gebleken dat het gebied aan de Eerselseweg in Knegsel een geschikte locatie is voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Er is onder meer een studie uitgevoerd naar landschap, natuur, water en cultuurhistorie. Deze methodiek wordt ook wel genoemd de lagenbenadering en het breed-diep-rond beschouwen van mogelijke ontwikkelgebieden zoals opgenomen in het provinciale beleid. De locatie is opgenomen in de door uw gemeenteraad vastgestelde Visie woonuitbreidingen Eersel.

Er wordt een logische overgang gecreëerd tussen het stedelijk en landelijk gebied. Door de potentiële toekomstige woningbouwontwikkelingen aan de Eerselseweg (aangeduid met de letter E op het kaartje op de volgende pagina) en achter D'n Alleman (aangeduid met de letter A), uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel, ontstaat een logische afronding van het dorp. Zie hiervoor de uitgangspuntennotitie Ontwikkelrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel die als bijlage is toegevoegd. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie.



Uitsnede Ruimtelijke visie woonuitbreidingen - kern Knegsel

1.2 De woningbouwontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte van Knegsel.

De ontwikkeling van de wijk Vosven draagt bij aan de woningbehoefte. In Knegsel zijn nauwelijks mogelijkheden voor inbreiding. Daarom is gestart met de ontwikkeling van uitbreidingslocaties. De wijk Nardushoek maakt de bouw van ongeveer 90 woningen mogelijk. Op de locatie voor de wijk Vosven is plaats voor ongeveer 27 woningen. Gebiedsontwikkelingen hebben vaak een doorloop van enkele jaren. We zien de noodzaak tempo te houden in de ontwikkeling van woningbouw.

1.3 Plan voldoet aan het woningbouwprogramma

Er wordt voldaan aan het woningbouwprogramma dat door uw raad is vastgesteld bij de Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma. De sociale huurwoningen zijn benedenboven-woningen, geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Uitgangspunt is dat deze moeten worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling (WSZ uit Eersel).

2/3^e deel van de woningen voldoet aan het betaalbare segment (maximaal € 390.000,-). 1/3^e deel is vrij in te vullen. In het document Randvoorwaarden ontwikkeling Vosven, Eerselseweg Knegsel is het woningbouwprogramma voor dit plan nader gespecificeerd. Dit document is als bijlage toegevoegd.

Samen met de ontwikkelaar streven we naar toewijzing van de woningen aan inwoners uit onze gemeente. Hierover leggen we afspraken vast in de anterieure overeenkomst, uiteraard binnen de wettelijke mogelijkheden.

In de op te stellen wijziging van het omgevingsplan wordt uitgegaan van maximaal 27 woningen, met een afwijkingmogelijkheid tot maximaal 30 woningen. Met deze afwijkingmogelijkheid kunnen we enigszins flexibel inspelen op toekomstige ontwikkelingen indien ons woningbouwprogramma er om vraagt. Voor deze verhoging worden voorwaarden opgenomen om de kwaliteit van het plan te borgen. Denk hierbij aan de verdeling van de woningcategorieën uit het woningbouwprogramma en de kwaliteit van de bebouwing, groen, verkeer en parkeren, etc. Met deze afwijkingmogelijkheid heeft het college de bevoegdheid om binnen de door de raad gestelde kaders in het gebiedsconcept en met lokale beleidsregels de uitwerking nader vorm en inhoud te geven.

1.4 Naar verwachting geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen.

RHO adviseurs heeft het plan uitgewerkt. Uit eerste verkenningen naar onder meer cultuurhistorie, gezondheid en geur blijkt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn. Vanwege de ligging nabij een voormalige stortplaats heeft de initiatiefnemer op voorhand een bodemonderzoek uit laten voeren. Hieruit blijkt dat de bodem niet verontreinigd en geschikt is voor woningbouw. Bij de

uitwerking van de wijziging van het omgevingsplan worden alle relevante aspecten verder onderzocht en uitgewerkt.

1.5 Beeldkwaliteit voldoet aan de uitgangspunten

Voor de beoordeling van het gebiedsconcept heeft het college zich laten adviseren door een externe deskundige (supervisor stedenbouwkundige). Deze adviseur heeft positief geadviseerd. De beeldkwaliteit van het plan is passend op deze plek. De woningen in dit plan zullen gaan voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Eersel, voor landelijke wegen en buurtwegen. Dit houdt in een architectuur met een traditionele uitstraling met achterop het plangebied meer ruimte voor een eigentijdse architectuur.

De architectuur en inrichting van de openbare ruimte krijgt dezelfde kwaliteit als vergelijkbare ontwikkelingen, zoals de wijk Postels Huufke in Vessem. De volledige openbare ruimten, landschappelijke inpassingen, waterbergingen en parkeerplaatsen worden overgedragen aan de gemeente. Het grasland aan de westzijde en de groene natuurinrichting aan de oostzijde van het plangebied worden niet overgedragen aan de gemeente. We zullen in de wijziging van het omgevingsplan waarborgen opnemen voor de realisatie en instandhouding van deze inrichting. Het gebiedsconcept is de basis voor het beeldkwaliteitsplan wat onderdeel zal uitmaken van de wijziging van het omgevingsplan.

1.6 De omgeving, inwoners uit de rest van het dorp, andere stakeholders en geïnteresseerden zijn betrokken door middel van de omgevingsdialoog en in individuele gesprekken.

1.6.1 Participatie volgens vastgesteld beleid

De ontwikkeling is opgepakt op basis van de werkwijze zoals door uw gemeenteraad is vastgesteld in de vergadering van 2 juni 2022, volgens de notitie 'Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen'. Bij het opstellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden is de omgeving door de ontwikkelaar betrokken. De ontwikkelaar heeft met de direct aanwonenden van het plangebied individuele gesprekken gevoerd. In oktober 2024 is voor alle geïnteresseerden een informatieavond gehouden in gemeenschapshuis de Leenhoef in Knegsel. Ook is de dorpsraad van Knegsel betrokken. Uit het participatietraject is input opgehaald. Dit alles is verwoord in het document 'Verslag Omgevingsdialoog plan Vosven Knegsel' dat als bijlage is toegevoegd.

1.6.2 Reacties van omwonenden en andere belangstellenden leiden hier niet tot aanpassing van het plan maar worden meegenomen bij de planuitwerking

De reacties van belangstellenden op het gebiedsconcept zijn overwegend positief. Zij achten dit voorstelbaar en zijn van mening dat er een fraaie wijk wordt gerealiseerd met veel ruimte voor groen en overwegend betaalbare woningen.

Enkele direct aanwonenden zijn minder positief. Zij zien liever helemaal geen woningbouw op deze plek. Zij achten deze plek niet geschikt voor woningbouw, behouden liever hun uitzicht en willen dat deze gronden blijven behouden voor agrarisch gebruik. Als er toch woningbouw op deze plek kan komen dan zien zij:

1. Liever minder woningen op grotere percelen.
2. Het bord bebouwde kom en de wegversmalling graag verplaatst in westelijke richting, nabij de kruising met het zandpad Hofdries.
3. Het fietspad tussen de plek van de ontwikkeling en het kappelletje beter verlicht, of nog beter, voorzien van een voetpad.
4. Borging van de aanleg en instandhouding van de groene inrichting in het plan, vooral ook op de percelen die niet overgaan naar de gemeente. Daarbij willen zij graag betrokken worden bij de inrichting van de aanleg van nieuwe natuur en landschap.

De punten 2, 3 en 4 nemen we in samenspraak met de ontwikkelaar mee bij de uitwerking van het plan. Punt 1, liever minder woningen op grotere percelen, nemen we niet over. Minder woningen en

grotere percelen voldoet niet aan onze woonvisie, zowel niet wat betreft de aantallen als de betaalbaarheid.

Verder heeft de omwonende van de nabijgelegen kleinschalige veehouderij zijn zorgen geuit over mogelijke belemmeringen door de woningbouwontwikkeling voor zijn bedrijfsvoering. Zoals vermeld onder argument 1.4 blijkt dat er geen belemmeringen zijn te verwachten. Bij de uitwerking van het plan moet de initiatiefnemer verder onderzoek doen naar onder meer geur. Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de geldende regelgeving waarmee de bedrijfsvoering niet belemmerd wordt door het woningbouwplan.

Tenslotte is de zorg uitgesproken over mogelijke verkeersoverlast in en door Knegsel omdat de verwachting is dat veel van de bewoners van de nieuwe wijk door Knegsel in de richting van Eindhoven rijden. Een verkeerskundig onderzoek is onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan. Ook hiervoor verwachten wij geen belemmeringen die deze ontwikkeling in de weg staat.

1.7 Er zijn geen belemmeringen vanwege algemene voorzieningen.

Voor de totstandkoming van de gebiedsvisie hebben we een verkenning gedaan naar de gevolgen voor voorzieningen, zoals verkeer, water, riolering, onderwijs en zorg. Hiervoor is input gevraagd aan vakspecialisten. Uit deze verkenning zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie in de weg staat. Voor wat betreft onderwijs kan worden medegedeeld dat in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) met het aantal woningen voor deze ontwikkeling rekening is gehouden.

1.8 Randvoorwaarden geactualiseerd en aangepast

De op 31 mei 2022 vastgestelde randvoorwaarden gingen uit van het meest relevante beleid op dat moment. De randvoorwaarden zijn aangepast met de zaken zoals hiervoor genoemd en met in de tussentijd geactualiseerd beleid.

1.9 Delegatie vaststellen wijziging omgevingsplan aan college gewenst

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om (delen van) het omgevingsplan vast te stellen. In de Omgevingswet is de mogelijkheid opgenomen om deze bevoegdheid voor delen te delegeren aan het college. Uw raad heeft op 19 september 2023 besloten om wijzigingen zonder beleidsruimte, wijzigingen van technische aard, het doorvoeren van landelijke of provinciale regels, aanpassingen van de toelichting ter verduidelijking, aanpassingen van beschrijvingen en verkeerde verwijzingen te delegeren aan het college. Dit is vastgelegd in het [Delegatiebesluit Omgevingsplan gemeente Eersel](#) en de [Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit](#). Doordat de gemeenteraad in het gebiedsconcept en de randvoorwaarden kaders vaststelt, waarbij ook de omgeving en andere geïnteresseerden en belanghebbenden zijn betrokken, wordt voorgesteld in dezelfde lijn als voor de uitvoering van andere regels, de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan voor deze woningbouwontwikkeling te delegeren aan het college. Dit zorgt voor een efficiëntere uitvoering van het proces en verkort de procedure.

Alternatieven

We stellen geen alternatieven voor.

Risico's

Aan het vaststellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden zijn geen risico's voor de gemeente verbonden. Risico's voor realisering van dit project liggen bij de ontwikkelaar.

Financieel

De gemeente Eersel heeft geen grondpositie in het plangebied. De kosten voor de ontwikkeling worden volledig gedragen door de ontwikkelaar. Het gaat om plankosten tot en met het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groenvoorzieningen, waterberging en andere met dit plan verband houdende kosten alsmede een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Voor dit plan

wordt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal door de gemeente wordt opgenomen.

Communicatie/Participatie

Onder argument 1.6 zijn we ingegaan op het participatietraject. Na het vaststellen van de gebiedsvisie en de randvoorwaarden starten we met de ruimtelijke procedure. Een ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld. Het participatietraject van de ontwikkelaar loopt door tot en met de uitvoering van het project.

Planning

Na vaststelling van de gebiedsvisie en de randvoorwaarden zal het college met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst sluiten waarna het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd. We verwachten de ruimtelijke procedure in 2025 af te ronden. In 2026 wil de ontwikkelaar starten met de bouw van de woningen.

Bijlagen

- Gebiedsconcept Vosven, Eerselseweg Knegsel, RHO Adviseurs d.d. 28-11-2024 (document 24zi.01187)
- Verslag Omgevingsdialoog plan Vosven Knegsel (document 24zi.01167)
- Randvoorwaarden ontwikkeling Vosven, Eerselseweg Knegsel d.d. 20-11-2024 (document 24z.000979)
- Uitgangspuntennotitie Ontwikkelrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel, Verhoeven De Ruijter, d.d. 23-10-2023 (document 23zi.01750)

Eersel, 10 december 2024

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R24.099

Onderwerp: Gebiedsconcept en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Vosven, Eerselseweg Knegsel.

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 7 januari 2025;

b e s l u i t :

1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Vosven, Eerselseweg Knegsel vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
 - Het realiseren van een woonwijk met woningen grotendeels in het betaalbare segment.
 - Een groene inrichting en inpassing met natuur en landschap, waterberging en recreatieve routes.
2. Hiervoor de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders en te bepalen dat geen advies van de gemeenteraad nodig is voor zover het gaat om het realiseren van de woningbouwontwikkeling Vosven, Eerselseweg Knegsel volgens de kaders uit dit gebiedsconcept en de randvoorwaarden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 januari 2025

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters