



Raadsvoorstel

Raad d.d.	17 september 2024	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	3 september 2024	Opsteller	gkoz11
B&W d.d.	13 augustus 2024	Zaaknr.	Z23000172

Onderwerp

Gebiedsconcept en randvoorwaarden voor de ontwikkelingen in Vessem Noord

Voorstel

De raad voor te stellen:

Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling Vessem Noord vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:

- Het realiseren van woonbuurten in het landschap, op afstand van de bestaande aangrenzende wijk en de linten Kuilenhurk, Heike, Flinkert en Braak.
- Ontsluiting van de woonbuurten voor autoverkeer via Kuilenhurk, Heike en Braak.
- Ruimte voor een groene inpassing, waterberging en recreatieve routes.

Inleiding/aanleiding

We willen in elke kern van de gemeente Eersel voldoende woningbouw ontwikkelen om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte. In de kern Vessem is, net als in de andere kernen, een grote behoefte aan woningen.

De afgelopen jaren hebben we veel ingezet op inbreidings- en transformatielocaties. Voor de kern Vessem zijn onvoldoende locaties op de korte termijn beschikbaar om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte. Uit onderzoek is gebleken dat de locaties ten noorden en zuiden van de Braak geschikt zijn voor woningbouwontwikkelingen. Op 24 januari 2023 heeft u een besluit genomen om gronden aan te kopen die de ontwikkeling van Vessem Noord mogelijk maakt. Het raadsvoorstel en besluit hebben we volledigheidshalve als bijlage (R22.129) bij dit voorstel toegevoegd. De woningbouwontwikkelingen op de akkers gelegen zowel ten noorden als ten zuiden van de Braak noemen we de ontwikkelingen "Vessem Noord".

Naast de gemeente hebben derden gronden in eigendom die bij de ontwikkeling worden betrokken. Het gaat hier om gronden welke in bezit zijn van aanwonenden aan het plangebied. Om met de ontwikkeling het gewenste resultaat, de bouw van circa 275 woningen, te bereiken, hebben we een gebiedsconcept (bijlage 24.20598) en randvoorwaarden (bijlage 24.19642) opgesteld voor deze ontwikkeling. Hierin zijn de kaders geschetst waaraan de ontwikkeling moet voldoen. We hebben uitvoerig overleg gevoerd met de omgeving en diverse vakspecialisten. Op basis van deze input zijn het gebiedsconcept en de randvoorwaarden opgesteld. Ieder gebied en project heeft zijn eigen kenmerken, uitdagingen en dynamiek en zal in de volgende fase verder uitgewerkt moeten worden.



Afbeelding plangebied gebiedsconcept

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
 Omgevingsvisie 2.0
 Omgevingsplan gemeente Eersel
 Bestemmingsplan Kom Vessem
 Bestemmingsplan Buitengebied 2017 (incl. daarop volgende herzieningen)
 Visie Buitengebied 2.0

Beeldkwaliteitsplan
Kempische visie op wonen 2014-2028
Nota grondbeleid
Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022
Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

Argumenten

1.1 *De woningbouwontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte van Vessem.*

Deze ontwikkelingen ten noorden en zuiden van de Braak dragen bij aan de woningbehoefte die er voor de kern Vessem is. De locaties bieden ruimte voor circa 275 woningen. Daarnaast zal er worden voldaan aan het door de raad in juli 2024 vastgestelde woonprogramma, waardoor er voldoende betaalbare en sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. Als bijlage is opgenomen de notitie "Randvoorwaarden ontwikkeling Vessem Noord". In paragraaf 2.3 is een specificatie van dit woonprogramma opgenomen.

1.2 *De planlocatie is een geschikte locatie voor uitbreiding.*

Uit de gebiedsanalyse die door bureau Verhoeven | de Ruijter is uitgevoerd, is gebleken dat het gebied ten noorden van de Braak een geschikte locatie is voor een grotere woningbouwontwikkeling. De locatie ten zuiden van de Braak is geschikt voor wat kleinschalige woonontwikkelingen. Er is onder meer een studie uitgevoerd naar landschap, natuur, water en cultuurhistorie. Deze methodiek wordt ook wel aangeduid als de lagenbenadering en het breed-diep-rond beschouwen van mogelijke ontwikkelgebieden zoals opgenomen in het provinciale beleid. De planlocaties zijn opgenomen als mogelijke uitbreidingslocatie in de op 29 november 2022 vastgestelde ruimtelijke visie woonuitbreidingen.

1.3 *Naar verwachting is er geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen.*

Vanuit milieu zijn geen belemmeringen te verwachten. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan/omgevingsplan worden alle milieuaspecten verder onderzocht. U kunt hierbij denken aan de aspecten geluid, luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit en geur.

1.4 *Er zijn geen acute belemmeringen vanwege bovenwijkse voorzieningen.*

Voor de totstandkoming van het gebiedsconcept hebben we een verkenning gedaan naar de gevolgen voor bovenwijkse voorzieningen, zoals verkeer, water, riolering, onderwijs en zorg. Hiervoor is input gevraagd aan vakspecialisten. Uit deze verkenning zijn geen acute belemmeringen naar voren gekomen die de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie in de weg staat. Voor verkeer wordt momenteel een uitgebreider onderzoek uitgevoerd.

1.5 *Er zijn koppelkansen voor waterberging en natuurontwikkeling*

De nieuwe wijk biedt kansen om in de waterberging te voorzien. In het gebiedsconcept is hiervoor ruimte opgenomen. Daarna wordt hierbij onderzocht hoe de aansluiting kan worden gemaakt naar de ontwikkelingen met betrekking tot "Levende Beerze" en Knuppelbosje.

1.6 *De omgeving is betrokken door middel van de omgevingsdialoog en de keukentafelgesprekken.*

De ontwikkeling is opgepakt op basis van de nieuwe 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 nauw betrokken. Met direct aanwonenden van het plangebied zijn meerdere één-op-één keukentafelgesprekken gevoerd. Op 10 september 2024 is een informatie avond georganiseerd voor de omwonenden van het plangebied. Tijdens de informatie avond werd het gebiedsconcept gepresenteerd en terugkoppeling over de keukentafelgesprekken gegeven. De input van de bewoners wordt meegenomen in de volgende fase. Dan gaat namelijk de stedenbouwkundige aan de slag met het stedenbouwkundig plan en een verkavelingsopzet. De samenvatting van de keukentafelgesprekken is als bijlage (bijlage 24.19642) ingesloten.

Alternatieven

In dit voorstel worden geen alternatieven voorgelegd.

Risico's

Voor de locatieontwikkeling Vessem Noord is een haalbaarheidsberekening op basis van kengetallen opgesteld. De haalbaarheidsberekening laat zien dat de ontwikkeling van deze locatie economisch uitvoerbaar is.

Een risico voor het gebiedsconcept Vessem Noord is dat er nog geen overeenstemming is met betrokken grondeigenaren.

Het plangebied is te verdelen in drie deelgebieden. Ten noorden van de Braak zijn twee deelgebieden; gronden in bezit van de gemeente aan de noord oost zijde gelegen in de hoek Kuilenhurk/Braak en gronden in bezit van particulieren aan de noord west zijde gelegen in de hoek Heike/ Braak. Het derde deelgebied is gelegen ten zuiden van de Braak. De gronden in het derde deelgebied zijn ook in eigendom van particuliere eigenaren. Op de gronden in bezit van de gemeente kunnen circa 110 woningen gerealiseerd worden en op de gronden van particuliere eigenaren circa 165 woningen. De woningen die gerealiseerd kunnen worden op particulier grondeigendom gaan tot stand komen op basis van uitnodigingsplanologie. Particulieren gaan niet gedwongen worden om woningbouw op hun gronden toe te staan. Het plangebied is groot en het is niet de bedoeling dat de circa 275 woningen in 1 keer gerealiseerd gaan worden. De drie deelgebieden gaan voorzien in de woningbouw behoefte voor Vessem voor de middellange termijn. Dat wil zeggen voor een periode van 5 tot 10 jaar. De woningbouw zal dan ook organisch en gefaseerd tot stand gaan komen. De woningen die gepland zijn op de gronden van de gemeente gaan in de eerste fase gerealiseerd worden. De gemeente heeft hier de volledige regie op waardoor het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma waaronder sociale huurwoningen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en betaalbare woningbouw voor starters, gezinnen en senioren tot stand kan komen. De overige ontwikkelingen gaan tot stand komen als particuliere grondeigenaren zover zijn dat ze positief staan tegenover woningbouw op gronden die bij hun in eigendom zijn. Met alle particulieren eigenaren zijn keukentafel gesprekken gevoerd. Uit deze keukentafel gesprekken is naar voren gekomen dat circa 70% van de particuliere eigenaren positief staat tegenover woningbouw op gronden bij hun in bezit. Dat betekent dat van de circa 165 woningen gepland op particuliere percelen er 115 op de korte en middellange termijn gebouwd kunnen worden. Met particuliere eigenaren die woningbouw op hun grondeigendom willen zullen anterieure overeenkomsten worden gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de invulling van de desbetreffende locatie als het gaat om het woningbouwprogramma, de werken en werkzaamheden en kostenverhaal.

Financieel

Op 24 januari 2023 is gelijktijdig met het beschikbaar stellen van het krediet voor het doen van grondaankopen een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van €200.000 voor het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van het gebiedsconcept en kosten die samenhangen met de grondaankoop. Na vaststelling van het gebiedsconcept gaan we verder met het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de voorbereidingen van de ruimtelijke procedure. Deze kosten brengen we ook ten laste van het reeds eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Op het moment dat het krediet niet meer toereikend is zullen we een aanvullend krediet vragen via een bestuursrapportage of via de begroting. Deze investeringskosten worden, evenals de eerdere grondaankoop, geactiveerd en zullen te zijner tijd bij de door uw raad vast te stellen grondexploitatiebegroting worden ingebracht. Voor de locatieontwikkeling is een haalbaarheidsberekening opgesteld op basis van kengetallen. Deze haalbaarheidsberekening laat zien dat de grondaankopen plus alle bijkomende kosten voor de locatieontwikkeling zoals plankosten, planschade, civieltechnische kosten, groen en landschappelijke inpassing en deze voorbereidingskosten terugverdiend worden door de toekomstige grondverkoop. Bij de vaststelling van de bouwgrondexploitatie ter zijner tijd zal er een actuele begroting worden voorgelegd. De

aankoop van de grond is ten laste gegaan van het krediet “anticiperende verwervingen”. Hierover bent u al eerder geïnformeerd.

Communicatie/Participatie

In het document “Samenvatting keukentafelgesprekken” zijn we ingegaan op de gevoerde keukentafelgesprekken. Na het vaststellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden starten we met de ruimtelijke procedure. Een ontwerp omgevingsplan wordt opgesteld en voorafgaand aan de ter inzage legging, gedeeld met de omwonenden

Planning

We verwachten de ruimtelijke procedure medio 2025 af te ronden. Daarna starten we met de technische voorbereidingen voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie zodat we begin 2026 kunnen aanbesteden en gunnen. Ook de nutsbedrijven hebben hun voorbereidingstijd nodig. De start van het bouwrijp maken zal dan na de zomer 2026 zijn. Start woningbouw mogelijk eind 2026, begin 2027.

Bijlagen

Gebiedsconcept Vessem Noord (BoschSlabbers, 30 mei 2024 (corsa 24.20598)
Randvoorwaarden ontwikkeling Vessem Noord, 21 juli 2024 (corsa 24.19641)
Grondaankoop noordzijde Vessem, 24 januari 2023 (corsa R22.129)
Samenvatting keukentafelgesprekken (corsa 24.19642)

Eersel, 13 augustus 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel
locosecretaris

locoburgemeester

De heer J. Weekers

De heer H.J.M. Beex

Raadsbesluit

R24.072

Onderwerp: Gebiedsconcept en randvoorwaarden voor de ontwikkeling Vessem Noord

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 3 september 2024;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling Vessem Noord vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:

- Het realiseren van woonbuurten in het landschap, op afstand van de bestaande aangrenzende wijk en de linten Kuilenhurk, Heike, Flinkert en Braak.
- Ontsluiting van de woonbuurten voor autoverkeer via Kuilenhurk, Heike en Braak.
- Ruimte voor een groene inpassing, waterberging en recreatieve routes.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 september 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters