



Raadsvoorstel

Vergadering d.d.	30 mei 2017	Portefeuillehouder	CTÖ
Datum B&W	18 mei 2017		
Document-nr	R17.021	Opsteller	bjoo01

Onderwerp

Bestemmingsplan "Kom Knegsel, herziening dorpshart"

Voorstel

1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Kom Knegsel, herziening dorpshart" van 1 december 2016 met kenmerk NL.IMR0.0770.BPKhdh3007-ONTW zowel analoog als digitaal met de volgende wijzigingen vast te stellen: het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie in deelgebied C, het opnemen van afwijkingsmogelijkheden voor een geringere afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse en de voorste perceelsgrens en het verhogen van de goothoogte van het hoofdgebouw en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor waterberging:
 - o Het gebruik conform de bestemming 'Woongebied' is alleen toegestaan wanneer voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMR0.0770.BPKhdh3007-VAST;
- De gebruikte ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) (2016-11-09).
3. document "Dorpshart Knegsel Beeldkwaliteitsplan deelgebied a" van 15 februari 2017 op basis van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als beeldkwaliteitsplan;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

De Multi Functionele Accommodatie (MFA) is inmiddels gerealiseerd, de oude school is gesloopt en de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied C (de omgeving rondom de MFA) is in de afrondende fase. Het stedenbouwkundig concept voor de woningbouw rondom de voormalige tennisbanen en rondom de oude Leenhoef (deelgebied A) zijn tegen het licht gehouden. Om beter aan te kunnen sluiten op de vraag naar woningen in Knegsel zijn de mogelijkheden voor een andere inrichting van het plangebied onderzocht. Bij de MFA worden geen woningen meer gerealiseerd, deze woningaantallen worden ingezet voor de herontwikkeling van deelgebied A. Door de herontwikkeling worden daar maximaal 32 woningen mogelijk gemaakt. De plannen zijn in nauwe samenwerking met de leefbaarheidsgroep Knegsel tot stand gekomen. Samen met de Leefbaarheidsgroep Knegsel zijn er inmiddels drie informatiebijeenkomsten geweest over de aangepaste plannen. De plannen zijn zowel door de Leefbaarheidsgroep als de inwoners van Knegsel zeer goed ontvangen.

Met Bouwbedrijf Van Santvoort uit Veldhoven is een overeenkomst gesloten om de woningen via het "wonen op maat" principe in nauw overleg met de toekomstige bewoners tot stand te brengen.

Wettelijk en/of beleidskader

Toekomstvisie 2030
StructuurvisiePlus
Woonvisie
Grondnota 2012-2017

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.

De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.

1.2 Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden voor waterberging.

In (nabijheid van) het plangebied is voldoende ruimte voor de waterberging, dit moet alleen technisch uitgewerkt worden. In het plan wordt geen centrale wadi gerealiseerd. In het plan De Poelenloop is de waterberging voor de ontwikkeling van het dorpshart Knegsel al gerealiseerd. Het realiseren van nieuwe waterbergingen is hierop aanvullend en loopt vooruit om Knegsel klimaatbestendig te maken. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de berging weer snel beschikbaar te hebben (conform de richtlijnen van het waterschap). In een noodoverstort wordt voorzien op het gemengde riool in Het Groen, vooruitlopend op een mogelijke afkoppeling van het verhard oppervlak in Knegsel.

1.3 De waterberging moet gegarandeerd worden.

Het voldoen aan de waterbergingsopgave is van belang voor het realiseren van het bouwplan. Een voorwaardelijke verplichting is hiervoor een juist middel in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Het voorstel voor de voorwaardelijke verplichting is om deze minder expliciet te maken, zodat bij daadwerkelijke uitvoering hierin nog aanpassingen mogelijk zijn.

1.3 Het toevoegen van de waterparagraaf is geen wijziging van het plan.

Het waterschap verzoekt om de Waterparagraaf zoals deze is bijgewerkt bij de vaststelling van het wijzigingsplan "Dorpshart Knegsel, deelgebied C" op te nemen in de bijlagen. Bij de totale planvoorbereiding is van deze informatie uitgegaan. Het is een administratieve toevoeging aan de plandocumenten en derhalve geen juridische wijziging van het plan. Voor de volledigheid zal deze dus opgenomen worden. Naar deze waterparagraaf zal ook in de toelichting verwezen worden.

2.1 De locatie is geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties moeten deze getoetst worden aan de ladder van duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening. Het belangrijkste doel hiervan is om leegstand in bestaand stedelijk gebied als gevolg van nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Aangezien Dorpshart Knegsel gelegen is midden in het centrum van Knegsel past deze locatie uitstekend als we deze toetsen aan de duurzaamheidsladder.

2.2 Het plan is milieutechnisch inpasbaar.

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of het plan milieutechnisch inpasbaar is. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

2.3 Het plan is meer flexibel.

Het bestemmingsplan bevat geen individuele bouwvlakken voor woningen meer, maar gaat uit van bestemmingsvlakken voor meerdere woningen. Hierdoor is het plan flexibeler en is het makkelijker om de kavelindeling en de bebouwing aan te passen, als de markt hier behoefte aan heeft. De elementen die voor de kwaliteit van het plan van belang zijn, zijn als zodanig bestemd (zoals de groenelementen).

2.4 Het plan voldoet aan het woningbouwprogramma.

Het totale aantal te realiseren woningen is overgenomen uit het woningbouwprogramma, dat op 1 november 2016 is vastgesteld. Tevens is voor 20 woningen al sprake van een directe bouwtitel. De 32 woningen worden verdeeld in 24 koopwoningen (5 goedkope koop, 18 middeldure koop en 1 dure koop) en 8 huurwoningen, waarvan 3 voor senioren.

2.5 Het beoogde bouwplan heeft een breed draagvlak.

Het bouwplan is verschillende keren besproken met Leefbaar Knegsel, verschillende inwoners van Knegsel en mogelijke bewoners. Het plan wordt door alle partijen gedragen. Het voorziet duidelijk in een behoefte voor woningbouw in Knegsel.

2.6 Kortere afstanden zorgen voor een betere kavelindeling in het gebied.

Door in een aantal gevallen de afstanden tot de zijdelingse en de voorste perceelsgrens te verkleinen kan het gebied optimaal ingedeeld worden. Hierdoor ontstaan kavels die beter aansluiten bij de huidige vraag op de woningmarkt. Het bouwen in de voorste perceelsgrens in het hofje versterkt de pleinfunctie hiervan.

3.1 Een goed beeldkwaliteit zorgt voor een kwalitatief goed plan.

Een goede beeldkwaliteit voor de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte zorgen voor een kwalitatief goed plan. In het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in document "Dorpshart Knegsel Beeldkwaliteitsplan deelgebied a" worden een aantal kwalitatieve eisen aan de bebouwing gesteld, waardoor de bebouwing goed op elkaar en de omgeving aansluiten. Voor de woningen aan Het Groen is inspiratie opgedaan in het Beeldkwaliteitsplan.

4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, indien voldaan wordt aan drie minimaal te verzekeren facetten van grondexploitatie: (1) het verhaal van kosten is anderszins verzekerd, én (2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én (3) ook het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels wordt niet noodzakelijk geacht (artikel 6.12, lid 2 Wro). Wanneer op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit aan elk van deze drie criteria is voldaan, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. De gewenste rechtsgevolgen worden dan immers al langs een andere weg bewerkstelligd. De gronden worden verkocht door gemeente, waardoor het kostenverhaal al anderszins verzekerd is.

Alternatieven

Het alternatief is het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Het plangebied wordt dan mogelijk niet ontwikkeld, met de nodige financiële consequenties. Een deel van het plangebied kan dan sowieso niet ontwikkeld worden. Voor de locatie voor de voormalige Leenhoef is het bestemmingsplan namelijk nog niet aangepast voor woningbouw.

Risico's

Alle onderzoeken hebben plaatsgevonden. Voor de afzet van de woningen is een verkoopovereenkomst gesloten met een ontwikkelende partij. Het risicoprofiel voor de ontwikkeling van deze locatie is daardoor laag tot zeer laag.

Financieel

In het dorpschart Knegsel wordt de bouw van 32 woningen mogelijk gemaakt. De bijbehorende grondexploitatie gaat uit van ongeveer 5.460m² aan uitgeefbare grond. De gemeente heeft de gronden in bezit en maakt deze bouw- en woonrijp. De fasering van deze grondexploitatie loopt tot 2020. De reeds gemaakt kosten plus de nog te verwachte kosten van de grondexploitatie over de volledige looptijd komen uit op een bedrag van € 2.274.000,-. De toekomstige opbrengsten over de volledige looptijd worden begroot op € 1.584.000,-. Daarbij zijn de kosten hoger dan de opbrengsten waardoor er een verliesvoorziening moet worden getroffen. In het kader van de jaarrekening 2016 is een aanvullende verliesvoorziening getroffen van €64.000,-. De totale verliesvoorziening komt daarmee uit op een bedrag van €690.000,-. Het plan is door het treffen van een verliesvoorziening economisch uitvoerbaar.

Communicatie/Participatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd. De inwoners zijn betrokken bij het tot stand komen van de plannen. In nauwe samenwerking met Leefbaar Knegsel hebben er reeds drie openbare bijeenkomsten in Knegsel plaats gevonden.

Planning

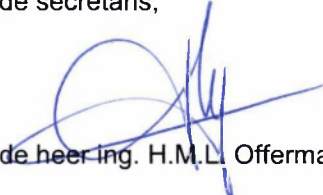
Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd; vervolgens is het gedurende zes weken mogelijk om beroep in te stellen. Na deze termijn is het plan onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.

Bijlagen

- Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Knegsel, herziening dorpschart"
- Dorpschart Knegsel, beeldkwaliteitsplan deelgebied a
- Zienswijze Waterschap

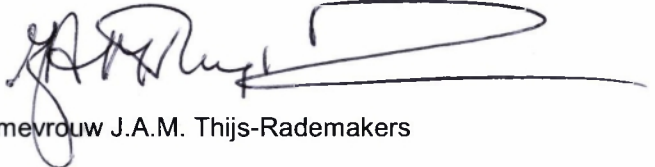
Eersel, 18 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,



de heer ing. H.M.L. Offermans

de burgemeester,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

R17.021

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2017;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 18 mei 2017;

b e s l u i t :

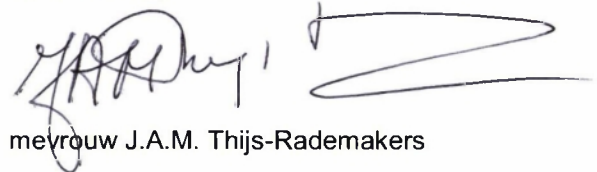
1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Kom Knegsel, herziening dorpschart" van 1 december 2016 met kenmerk NL.IMR0.0770.BPKhdh3007-ONTW zowel analoog als digitaal met de volgende wijzigingen vast te stellen: het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie in deelgebied C, het opnemen van afwijkingsmogelijkheden voor een geringere afstand van het hoofgebouw tot de zijdelingse en de voorste perceelsgrens en het verhogen van de goothoogte van het hoofgebouw en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor waterberging:
 - o Het gebruik conform de bestemming 'Woongebied' is alleen toegestaan wanneer voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
 - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMR0.0770.BPKhdh3007-VAST;
 - De gebruikte ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) (2016-11-09).
3. document "Dorpschart Knegsel Beeldkwaliteitsplan deelgebied a" van 15 februari 2017 op basis van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als beeldkwaliteitsplan;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 30 mei 2017

De raad voornoemd
de griffier,

de heer J.W.G. van Bree

de voorzitter,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers