



Aan de leden van de gemeenteraad

## Raadsinformatiebrief

Afdeling: Ontwikkeling en Handhaving

Doorkiesnr. : 040 2631 546  
Onderwerp : Toelichting op collegebesluit woningbouwproject Kavelaars Eeneind  
Verzenddatum : 12 juli 2021  
Zaaknummer : 224761

Geachte raadsleden,

Het college heeft op 6 juli 2021 een besluit genomen over een initiatief om onder gestelde voorwaarden een planologische procedure op te starten voor het realiseren van een bouwproject van 80 woningen op de locatie Mulakkers bij Eeneind. Het programma bestaat uit 20 zorgwoningen, 18 levensloopbestendige woningen, 12 tweekappers, 16 rijwoningen, 6 rijwoningen (betaalbaar voor jongeren), 8 sociale woningen (4 koop, 4 huur).

Omdat er aan een groot aantal voorwaarden moet worden voldaan en het daarmee nog geen gelopen race is het goed om u nader te informeren. Het college is van mening dat door dit besluit er duidelijkheid is voor de ontwikkelaar waar hij aan toe is en welke stappen hij nog allemaal dient te nemen

In deze raadinformatiebrief zullen wij u hier verder over informeren.

*De locatie ligt in het gebied Verstedelijk afweegbaar, zoals aangegeven in de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.*

Het is mogelijk om binnen deze zone bouwplannen in procedure te brengen mits dit is afgestemd met de regio. Deze afstemming vindt plaats binnen het portefeuilleoverleg Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Om dit vanuit het gemeentelijke woonbeleid te ondersteunen, moet in ieder geval worden aangetoond dat sprake is van 30% sociaal (qua prijsstelling). Naast zorg en het hofje dienen meer producten te worden toegevoegd die een uitbreidingslocatie rechtvaardigen. Hierbij kan gedacht worden aan kavels voor tiny houses in plaats van een deel van de reguliere rijwoningen.

Er wordt met name gekeken naar de locatie (uitbreidingslocaties zijn in beginsel in regionaal beleid en regionale afspraken niet toegestaan) en de kwaliteit (Brainport Principes, waaronder het programma). Ook in het lokale woonbeleid gaan we primair uit van inbreiding.



Momenteel wordt het Afsprakenkader geactualiseerd en waarschijnlijk later dit jaar in de 9 raden vastgesteld. Uitgangspunt zal blijven dat uitbreiding *niet* is gewenst. De uitzonderingen zullen wel nader worden omschreven:

In overeenstemming met de hoofdlijn uit het MIRT wordt de woningbouwopgave gericht op inbreiding en transformatie. Voor nieuwe uitbreidingslocaties geldt daarom nog steeds de regel; Nee, tenzij...

- het gaat om een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling (provinciale regeling)
- planologische kansen voor verbetering rafelrand, kwalitatieve landschappelijke aansluiting/inpassing leidend
- ontwikkeling leidt tot een duurzame afronding van het stedelijk gebied
- (maatschappelijke) regionale meerwaarde onderbouwd met "diep-rond-breed"-aanpak, volgens provinciale Omgevingsvisie
- de locatie aantoonbaar nodig is om te kunnen voorzien in de eigen/lokale woningbouwbehoefte (ladder voor duurzame verstedelijking)
- bijdrage op korte termijn aan versnellingsopgave

Dit project heeft potentie om woonproducten toe te voegen die elders moeilijk een plek vinden. Deels zit dit zeker al in het programma (zorg, krasse knarrenhof), plus enkele rijwoningen in het sociale segment. Meer specifieke woonproducten zijn nodig om uitbreiding te rechtvaardigen.

*Om zeker te zijn dat de te maken plankosten en eventuele planschadeverzoeken niet ten laste komen van de gemeente dient er een anterieure overeenkomst te worden afgesloten met de initiatiefnemer.*

In deze overeenkomst worden naast de plankosten ook de afdrachten naar de fondsen sociale woningbouw en bovenwijken geregeld. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over de bijdrage aan de landschapsverbetering conform de Landschapsinvesteringsregeling. Eventuele planschadeclaims worden neergelegd bij de initiatiefnemer. Er moeten ook afspraken worden gemaakt over het beheer van de openbare ruimte in het plan. Pas nadat deze overeenkomst is getekend worden werkzaamheden gestart.

*De bouw van 80 woningen aan de Mulakkers zal gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling over de bestaande wegenstructuur van Eeneind.*

Het plan bevat een groot aantal woningen. De ontsluiting zal plaats moeten vinden over de bestaande wegenstructuur van Eeneind. Voordat het plan in procedure wordt gebracht dient via een verkeersonderzoek worden aangetoond dat de bestaande wegenstructuur dit verkeer kan verwerken.

*De initiatiefnemer dient een omgevingsdialoog te organiseren met de bewoners van het Eeneind.*

De uitkomst van deze omgevingsdialoog zal worden betrokken bij de verdere besluitvorming door het college.

*De wijkraad Eeneind wordt actief gevraagd om een advies ten aanzien van dit bouwplan. De initiatiefnemer heeft al contact opgenomen met de wijkraad. Hierbij heeft de wijkraad aangegeven dat zij haar advies zal uitbrengen zodra het college daarom verzoekt. Het advies van de wijkraad zal worden betrokken bij de verdere besluitvorming door het college.*



*Het Team Ruimtelijke Kwaliteit adviseert het college op de ruimtelijke kwaliteit van bouwplannen.*

Een bouwplan aan de rand van een bestaande kern en van deze omvang heeft een grote impact op de omgeving zowel naar de bestaande stedenbouwkundige structuur als het landelijke gebied. Het ontwerp heeft veel aandacht voor deze aspecten. Het plan zal worden voorgelegd worden aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit. Het advies van het Team Ruimtelijke Kwaliteit zal worden betrokken bij de verdere besluitvorming door het college.

*Om te voorkomen dat besluiten op principeverzoeken lang blijven liggen bij initiatiefnemers is het goed om aan te geven dat er binnen zes maanden een verzoek om herziening van het bestemmingsplan dient te zijn ingediend.*

Hiermee wordt voorkomen dat men jaren later ineens met een principebesluit naar voren komt.

Zoals hierboven is weergegeven is er sprake van een eerste besluit in een procedure waarbij nog veel onderzoeken moeten worden uitgevoerd en waarbij nog regionale afstemming en overleg met de omgeving moet plaats gaan vinden.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Nuenen,  
De secretaris,

Drs. M. Arents

De burgemeester,

M.J. Houben MBA