



21.019377



COLLEGEADVIES

Zaakdossier	:	D00199648
Auteur	:	A.J.M. van de Rijdt
Telefoon	:	10 32
Afdeling	:	Ruimte
Afd. hoofd	:	P.L.J. Schoneveld
Port.	:	F. van Lankvelt

- ☐ Openbaar
☒ Openbaar na informeren betrokkenen
☐ Niet openbaar
☐ Vertrouwelijk

Naar de Raad:

- ☐ Ja
☐ Raadsadvies Stuknummer
Raadsbesluit Stuknummer
☐ Opinienota raad Stuknummer
☐ Informatienota raad Stuknummer
☐ Antwoord schriftelijke vraag a/d raad
Stuknummer
☒ Nee

Effect op de begroting:

- ☐ Ja
☒ Nee

Collegeleden:

- Burgemeester
- Secretaris
- Wethouder Van Heeswijk
- Wethouder Van Lankvelt
- Wethouder Verkuijlen
- Wethouder Prinssen

- ☐ Regelgeving
☐ Beleidskader
☐ Beschikking
☐ Overeenkomst
☐ Met rechtsgevolgen
☐ Mededeling

Volgnummer	Beslissing

Onderwerp

Modellenstudie en voorkeursmodel Eikenheuvel

Advies

Te besluiten om

1. De modellenstudie Eikenheuvel vast te stellen;
2. In te stemmen met het combinatiemodel 'peelrandbreuk en buurtschap' als voorkeursmodel;
3. In te stemmen met een basisvariant met 325 woningen en deze verder te optimaliseren;
4. De uitgangspunten en keuze voor het voorkeursmodel ter informatie voor te leggen aan de gemeenteraad.

Inleiding

Begin 2020 is het traject gestart om te komen tot een gebiedsvisie te komen voor Eikenheuvel. Samen met Idverde advies en bureau Dhondt wordt gewerkt aan deze gebiedsvisie. De eerste stap van de gebiedsvisie was het vaststellen van de ambities voor Eikenheuvel. Deze ambities zijn op 3 november 2020 door het college van B&W vastgesteld. Op basis van deze ambities en de landschappelijke kwaliteiten van Eikenheuvel zijn drie ruimtelijke modellen met drie programmatische varianten uitgewerkt in een modellenstudie (zie **bijlage 1**). De modellen zijn in de modellenstudie op basis van de vastgestelde ambities van een score voorzien. Op 1 december 2020 zijn de resultaten hiervan gepresenteerd aan het college van B&W en is een afweging voorgelegd om hieruit het voorkeursmodel te kiezen. Op 26 januari 2021 vond een aanvullende presentatie plaats waarbij met name ingezoomd is op de programmering, de financiën en het betrekken van de gemeenteraad.

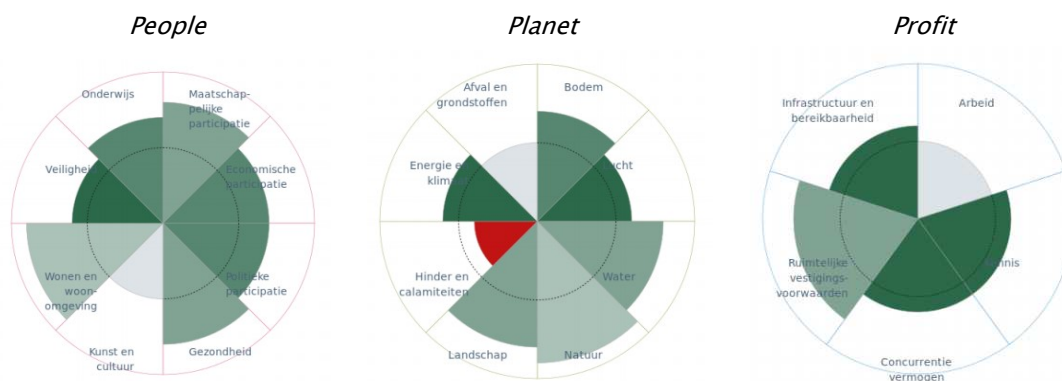
De modellenstudie en de uitkomst hiervan (het voorkeursmodel) en uitgangspunten voor de afweging om te komen tot het voorkeursmodel, worden nu voorgelegd ter besluitvorming.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het voorkeursmodel kan het plan verder worden geoptimaliseerd en uitgewerkt in de gebiedsvisie.

Duurzaamheid

Eikenheuvel wordt duurzaam ontwikkeld door aandacht te hebben voor de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In Eikenheuvel onderzoeken we de mogelijkheden en toepasbaarheid van moderne technieken om bij te dragen aan een duurzame wijk en ontwikkelen we klimaatadaptief. De ontwikkeling zorgt er daarnaast voor dat er in de toekomst aan de woonbehoefte van de inwoners van Uden kan worden voldaan.



Argumenten

1.1 De modellenstudie vormt de basis voor de gebiedsvisie.

De modellenstudie vormt de basis om te komen tot het voorkeursmodel voor de ontwikkeling van Eikenheuvel. Aanvullend hierop is een combinatiemodel (peelrandbreuk en buurtschap) gevormd die het beste van de twee modellen combineert.

2.1 Het combinatiemodel met een programma van 250 en 325 woningen scoort het beste op de vastgestelde ambities.

In de modellenstudie zijn de drie ruimtelijke modellen en combinatiemodel met de drie programmatische varianten uitgewerkt en van een score voorzien op de eerder vastgestelde ambities. Het combinatiemodel op de varianten 250 en 325 woningen scoort het beste.

2.2 Het combinatiemodel met een programma van 325 woningen t.o.v. 250 woningen is financieel aantrekkelijker zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de ambities.

Hoe meer woningen er worden gerealiseerd in een plan, hoe financieel aantrekkelijker dit is voor zowel de gemeente als betrokken marktpartijen.

3.1 Een ontwikkeling van 325 woningen tot maximaal 375 woningen op Eikenheuvel past in de totale woningbouwprogrammering van Uden.

De komende tien jaar moet Uden 2.000 woningen bouwen. Deze plannen zijn grotendeels in harde en zachte plancapaciteit opgenomen in de huidige woningbouwprogrammering. In 2020 zijn reeds 174 woningen in aanbouw genomen. Er vanuit gaande dat een optimalisatie van dit programma in de verdere uitwerking leidt tot meer woningen dan 325, past dit nog binnen het totale programma. Hiermee wordt flexibiliteit in de verdere uitwerking behouden.

3.2. Een ontwikkeling van circa 400 woningen op Eikenheuvel past niet in de totale woningbouwprogrammering van Uden.

Er vanuit gaande dat bij een optimalisatie van een programma van 400 woningen in de verdere uitwerking het aantal woningen toeneemt, past dit niet meer in de totale programmering en moeten er elders in projecten (ongewenste concessies) in programma worden gedaan.

4.1 De gemeenteraad wenst betrokken te worden bij Eikenheuvel.

De gemeenteraad heeft het project Eikenheuvel aangewezen als voorbeeld waarbij zij aan de voorkant van het project meer betrokken wenst te worden en is lijn met het onlangs verschenen rapport 'Leren van grote projecten'. Tijdens een raadsinformatiebijeenkomst wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de totstandkoming van het voorkeursmodel en wordt hen de mogelijkheid geboden aandachtspunten mee te geven in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.

Kanttekeningen

3.1 Het is mogelijk om meer woningen op Eikenheuvel te realiseren.

Een variant met 400 woningen past op Eikenheuvel, echter gaat dit ten koste van de kwaliteit van het plan. De eerder vastgestelde ambities scoren beduidend lager in de variant van 400 woningen ten opzichte van 325 woningen. Daarnaast is een groter programma onwenselijk omdat dit niet in de woningbouwprogrammering past of andere ontwikkelingen dan niet meer mogelijk zijn.

3.2 De marktpartijen plaatsen vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het programma.

De marktpartijen hebben rekening gehouden met de ontwikkeling van het totale gebied. Vanuit de gemeente wordt ook rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap, waarbij een passend programma hoort dat ruimte geeft aan het landschap. Dit is verwoord in het ambitiedocument. Hiermee is ook een haalbaar programma mogelijk, maar wel een lager rendement dan gewenst voor betrokken marktpartijen.

Financiën

Voor Eikenheuvel is in 2019 voor de gronden in het bezit van de gemeente een grondexploitatie vastgesteld. In het MeerJarenPerspectief van het grondbedrijf wordt voor deze locatie uitgegaan van een positief eindsaldo van circa € 3,6 miljoen.

Een eerste inschatting is dat bij een programma van 325 woningen de GREX minder positief zal zijn. Echter is de verwachting dat door een optimalisatie van programma ergens tussen de 325 en 375 woningen de huidige GREX wordt benaderd.

Afstemming gemeente Landerd

Geen afstemming nodig op basis van het protocol met gemeente Landerd.

Participatie

Tijdens het maken van de modellenstudie is met omwonenden en marktpartijen op hoofdlijnen gesproken over de eerste schetsen van de verschillende ruimtelijke modellen. De reacties zijn waar mogelijk verwerkt in de modellenstudie en maken onderdeel uit van de afweging om te komen tot het voorkeursmodel voor Eikenheuvel. Ook krijgt een aantal opmerkingen een plek in de latere uitwerking van de gebiedsvisie.

In de verdere uitwerking van het voorkeursmodel naar de gebiedsvisie wordt opnieuw het gesprek aangegaan met omwonenden en marktpartijen waarbij zij mee kunnen denken en input kunnen leveren. Afhankelijk van de coronasituatie vinden de gesprekken fysiek of digitaal plaats.

Communicatie

Na besluitvorming worden de omwonenden, betrokken marktpartijen en gemeenteraad op de hoogte gebracht van het besluit van het voorkeursmodel en de latere presentatie aan de gemeenteraad. Zij ontvangen een e-mail met een verwijzing naar de projectpagina voor een toelichting op het besluit, het besluit zelf en de modellenstudie. Waar nodig vindt nog directe (telefonische) afstemming plaats. Uiterlijk 5 maart 2021 wordt ook een video gepubliceerd op de projectpagina waarin uitleg wordt gegeven over het voorkeursmodel.

Vervolg

De gemeenteraad wordt tijdens een raadsinformatiebijeenkomst op 11 maart 2021 bijgepraat over de totstandkoming van het voorkeursmodel. Ook wordt hen de mogelijkheid geboden aandachtspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van het voorkeursmodel tot de gebiedsvisie. Parallel hieraan wordt het traject opgestart om te bepalen hoe het plan tot ontwikkeling kan worden gebracht en hoe de samenwerking met marktpartijen er uit komt te zien.

Bijlagen

1. Modellenstudie Eikenheuvel, d.d. 17 januari 2021 (21.019338)

Uden, DATUM TIJD
OND2, hoofd Ruimte