



Informatienota raad

Resultaat bestuursopdracht SGE afspraken negen majeure locaties woningbouw

Voor vragen

E-mail: Diana.Kramer@veldhoven.nl

Datum B en W: 29 mei 2018

Registratienummer: 18bs00069

Kennisnemen van

Op basis van het Afsprakenkader wonen SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven), dat op 19 december 2017 in uw raad is vastgesteld (en zoals dat is opgenomen in de Samenwerkingsagenda SGE) is een bestuursopdracht geformuleerd om tot nadere afspraken te komen over de negen majeure woningbouwlocaties in de regio, waaronder Zilverackers. Deze bestuursopdracht is inmiddels afgerond, het rapport vindt u als bijlage bij deze raadsinformatiebrief. De aanbevelingen en suggesties voor Zilverackers, sluiten goed aan op de insteek van de strategische verkenning van de Drie Dorpen van Zilverackers, waarover u in december 2017 bent geïnformeerd. In september 2018 wordt u in een beeldvormende raadsvergadering opnieuw geïnformeerd over de stand van zaken van het project, waarna u in oktober stukken ter besluitvorming aangeboden zult krijgen.

Inleiding

In uw vergadering van 19 december 2017 hebt u het Afsprakenkader Wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven vastgesteld. Het Afsprakenkader is ook verankerd in de Samenwerkingsagenda SGE. In het Afsprakenkader maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Bovendien zorgen we er voor dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van concurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend.

Verder is in het Afsprakenkader Wonen aangegeven dat over 9 majeure locaties (de grote uitbreidingslocaties voor woningbouw in het SGE-gebied) afzonderlijke afspraken worden gemaakt. Het betreft Aarle (Best), Brandevoort (Helmond), Blixembosch (Eindhoven), Ekenrooi Zuid (Waalre), Nuenen West (Nuenen), Meerhoven Bosrijk en Meerrijk (Eindhoven), Tongelrese Akkers (Eindhoven), Waalre Noord (Waalre) en Zilverackers (Veldhoven). Hiervoor is een afzonderlijke bestuursopdracht geformuleerd. Deze opdracht is uitgevoerd door het coördinatieteam Stedelijk Gebied Eindhoven, bestaande uit een voorzitter en ambtenaren vanuit verschillende SGE-gemeenten met de disciplines Planologie/Stedenbouwkunde, Planeconomie, Wonen en een ambtenaar van de provincie. Dit coördinatieteam heeft een onafhankelijke adviesfunctie naar het portefeuillehoudersoverleg Wonen (zoals vastgelegd in het Afsprakenkader).



Kernboodschap

De gemeenten van het SGE hebben nadere afspraken gemaakt over de negen majeure woningbouwlocaties die een uitwerking vormen van het Afsprakenkader Wonen. Het resultaat van de bestuursopdracht is op 18 april 2018 door het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE vastgesteld en is aangeboden aan de colleges van BenW. Ons college van BenW heeft besloten de aanbevelingen, suggesties, planologische voorwaarden voor Zilverackers over te nemen. Deze hebben betrekking op de ontwikkeling van Zilverackers, met uitzondering van Oerle-zuid (vrijwel gereed) en Huysackers (realisatie 2018 t/m 2021).

Vervolg

De betrokken SGE-gemeenten werken de afspraken uit in de afzonderlijke projecten en hanteren hierbij de procesafspraken vanuit de bestuursopdracht in aanvulling op de afstemmingsafspraken vanuit het Afsprakenkader Wonen.

Voor Zilverackers worden de aanbevelingen en suggesties meegenomen in de verdere uitwerking van De Drie Dorpen, waarbij het huidige plan voor Huysackers uiteraard in tact blijft (blz. 9 bestuursopdracht). Een citaat vanuit de bestuursopdracht:

“Aanbevelingen van het coördinatieteam

- Ontwikkel gewenste woonmilieus passend bij de benoemde doelgroepen
- Een goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Uitgangspunt is dat de wijk zelfstandig moet kunnen functioneren en afgerond moet ogen bij een stilvallende of afnemende vraag naar woningen. Volgens het coördinatieteam is dat bij een combinatie van linten en patchwork minder goed mogelijk. Maak een plan waarbij de faseerbaarheid en flexibiliteit maximaal is.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/auto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in onderhandelingen met derden.
- Bied meer zekerheid dat de gepresenteerde trendontwikkelingen landen in de gebiedsontwikkeling en dat het concept behouden wordt.

Suggesties van het coördinatieteam

Kijk of het mogelijk is om op korte termijn al initiatieven te ontplooiën waarmee het dorp Huysackers verbonden wordt.”

Planologische voorwaarden

Er is een onherroepelijk bestemmingsplan voor Huysackers. Voor de rest van de Drie Dorpen geldt nog het globale bestemmingsplan De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers uit 2009. Het nieuwe planconcept Zilverackers-overige twee dorpen was ten tijde van het opstellen van de bestuursopdracht nog onvoldoende uitgewerkt om plandelen met een directe bouwtitel en delen met een uitwerkingsplicht te benoemen. Na besluitvorming in de raad over de Ontwikkelvisie Zilverackers, kunnen via het coördinatieteam en het portefeuillehoudersoverleg ook voor Zilverackers planologische voorwaarden worden vastgelegd.

Communicatie en samenspraak

Op 17 mei heeft voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE een persgesprek gehad over deze bestuursopdracht.

Er is regelmatig overleg (ambtelijk en bestuurlijk) tussen gemeente en coördinatieteam over de ontwikkeling van Zilverackers.

Voor de Ontwikkelvisie van Zilverackers wordt inspraak voorbereid.



Bijlagen

Resultaat bestuursopdracht negen majeure locaties SGE, 18 april 2018
Afsprakenkader Wonen SGE, behorend bij raadsbesluit 17.bs00221
Beantwoording raadsvragen



Memo

Beantwoording vragen raadsfracties:

Beste griffie,

Tijdens de informatieronde aanstaande dinsdag wil ik de volgende vraag stellen

In de krant hebben wij kunnen lezen dat er in het stedelijk gebied Eindhoven een afspraak is gemaakt m.b.t. Uitstel van nieuwbouw en keuze voor inbreiding. Kan het college uitleggen hoe zij bij deze afspraak komt in het stedelijk gebied? De bebouwde kom grens is toch aangepast en alsnog staat Zilverackers op de lijst.

Het is een ongelofelijk onhandig moment om daar nu mee te komen want als wij de markt moeten geloven raakt de arbeidsmarkt oververhit en zoeken heel veel mensen een huis en thuis in Veldhoven. Er moeten dus juist zsm huizen komen anders krijgen we inflatie en komen we niet van onze schulden af.

*Marionne van Dongen
CDA Veldhoven*

Antwoord:

De tekst in de krant is niet geheel correct. Er is niet afgesproken dat er niet gebouwd mag of gaat worden. Wel heeft uw raad, met het vaststellen van het afsprakenkader in december 2017, afgesproken om Zilverackers, de fasen na Huysackers, inhoudelijk regionaal af te stemmen, waarbij er uiteraard alleen gebouwd kan worden als de vraag naar woningen buiten de bestaande wijken voldoende hoog blijft. Voor Huysackers is juist de afspraak gemaakt dit zo snel mogelijk te realiseren, met het oog op de krapte op de woningmarkt.

Senioren Veldhoven art. 42 vragen

In het Eindhovens Dagblad d.d. 25-05-2018 staat vermeld dat er in overleg met de 9 gemeentes uit het Stedelijk Gebied Eindhoven besloten is om 800 geplande woningen in Zilverackers voorlopig niet te bouwen.

SENIOREN VELDHOVEN heeft dienaangaande de volgende vragen:

- 1. Is dit besluit ook daadwerkelijk door de verantwoordelijke wethouder genomen?*

Antwoord: Nee want deze informatie is niet helemaal correct. Er gaan geen 800 woningen in de ijskast. 800 woningen zijn onderhevig aan de afspraken die voortvloeien uit het Afsprakenkader, zoals toegelicht in bovenstaande raadsinformatienota.

- 2. Hoe verhoudt zich dit besluit met het coalitieakkoord waar toch onder punt 8 gesproken wordt over het snel voortgaan met de realisatie van Zilverackers?*

Antwoord: Huysackers wordt met spoed gerealiseerd. Over de overige 800 woningen van Zilverackers wordt regionaal afgestemd, conform het Afsprakenkader Wonen SGE, dat in december 2017 door uw raad is vastgesteld.

- 3. Er wordt vermeld dat de 800 woningen op een later tijdstip gebouwd zouden mogen gaan worden indien daarvoor de noodzaak kan worden aangetoond. Welke criteria zijn er nodig om een dergelijke noodzaak aan te tonen?*

Antwoord: In het afsprakenkader is vastgelegd dat de provinciale prognoses als basis gelden, dat we de productie monitoren en op basis van de ontwikkeling van de woningvraag de toekomstige productie indien nodig bijsturen.



4. *Waarom is de gemeente Eindhoven ontslagen van de verplichting om ook een steentje bij te dragen en minder te gaan bouwen? Is dit ook voor Veldhoven mogelijk?*

Antwoord: Dit is niet aan de orde.

5. *Hoe denkt het college nu de stijgende vraag naar woonruimte in Veldhoven te gaan oplossen?*

Antwoord: Er is niet persé een stijgende vraag naar woonruimte, er is krapte op de woningmarkt. Er is geen wijziging in de aanpak, sinds de vaststelling van het afsprakenkader. Ten aanzien van die krapte zetten we in op zo snel mogelijk realiseren in Huysackers en op diverse binnenstedelijke locaties.

6. *Welke risico's lopen wij als gemeente Veldhoven betreffende eventuele claims van projectontwikkelaars aangaande het niet door kunnen gaan van afgesproken trajecten?*

Antwoord: Daar is geen sprake van.

*Aan het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven
Veldhoven, 18 mei 2018.*

Onderwerp:

*Artikel 42 brief inzake Bouwdrift gemeente Eindhoven versus afspraken met de regio.
Geachte college,*

Enkele dagen geleden lazen we in de krant dat de gemeente Eindhoven de komende jaren van plan is om 10.000 woningen te gaan bouwen in het centrum van de stad.

Op zich een mooie streven. Maar hoe verhoudt zich dat tot de eerder gemaakte afspraken met Veldhoven en enkele andere gemeenten rondom Eindhoven om voor hen woningen te gaan bouwen in deze gemeente omdat Eindhoven daartoe destijds aangaf geen mogelijkheden voor te hebben.

Wij als Veldhoven hebben destijds voor vele miljoenen euro's gronden aangekocht om aan deze afspraken met Eindhoven te kunnen voldoen.

Nu Eindhoven plotseling toch weer binnen de eigen gemeenten kan bouwen blijven Veldhoven en de andere bij de destijds met Eindhoven gemaakte bouwafspraken betrokken gemeenten met de gedane forse investeringen zitten.

Vraag is of uw college van mening is of de destijds voor Eindhoven gedane investeringen voor de aankoop van gronden dienen te worden gecompenseerd door Eindhoven?

En zo ja, of het college hierover met de gemeente Eindhoven reeds in gesprek is of op korte termijn zal gaan.

Wij horen het graag van u.

*Namens de Veldhovense VVD,
Maarten Prinsen*

Antwoord:

De eerder gemaakte afspraken waar naar wordt verwezen, zijn verouderd en inmiddels vervangen door het nieuwe afsprakenkader wonen SGE, zoals door de raad bekrachtigd in december 2017.

Er is conform het afsprakenkader geen sprake van financiële compensatie. Er zal daarover dus ook geen afzonderlijk gesprek aangegaan worden met Eindhoven. De balans van de bouwplannen in de regio zijn overigens wel continu onderwerp van gesprek bij het portefeuillehoudersoverleg wonen SGE, in het kader van het hierboven genoemde afsprakenkader.