

Raadsvoorstel

Zaaknummer:

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost

	2022 /
Auteur	: Gijs van Oorschot
Domein/team	: Ruimte / Economie & Gebiedsontwikkeling
E-mail	: Gijs.vanOorschot@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost

Voorstel

1. Kennis te nemen van het projectplan Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost.
2. De gebiedsvisie voor het project Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost vast te stellen.

Inleiding

De behoefte aan woningen in Nederland is enorm. Ook de gemeente Maashorst probeert vanuit zijn ambities, zoals verwoord in het "Bestuursakkoord 2022-2026", potentiële locaties tot ontwikkeling te brengen. Een van deze locaties is gelegen in Odiliapeel en valt binnen het bestemmingsplan "Odiliapeel 2012". Odiliapeel is een dorp met iets meer dan 2.000 inwoners. Om de leefbaarheid in stand te houden en de toekomstbestendigheid te garanderen is het noodzakelijk om het dorp in aantallen inwoners verder te laten groeien. Op dit moment is er met name voor de jeugd en jonge gezinnen onvoldoende aanbod in betaalbare woningen om deze doelgroepen in Odiliapeel in voldoende mate te behouden. Ontwikkelaar Grobouw B.V. uit Odiliapeel is in 2020 met het initiatief gestart om binnen het bestemmingsplan "Odiliapeel 2012" tot realisatie van het project "Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost" te komen. Ambitie van het project is om circa 45 betaalbare grondgebonden woningen te realiseren. Om dit in een 1^e stap te concretiseren is in opdracht van Grobouw B.V. en in samenwerking met de gemeente Maashorst door het projectteam Agron Advies, Westerlaken B.V. en Folded een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen een indruk van het ruimtelijke kader waarbinnen het gebied te ontwikkelen.

Concept planning besluitvorming, communicatie en participatie (mijlpaalmomenten)

Onderwerp:	Actiehouder:	Datum:
1. Besluit gebiedsvisie en projectplan	College van B&W en raad	Q4 2022

2. Opstellen Masterplan	Grobouw	Q4 2022 – Q2 2023
3. Opstellen ontwerp bestemmingsplan*	Grobouw	Q1 2022 – Q2 2023
4. Opstellen anterieure overeenkomst	Gemeente	Q1 2023 – Q2 2023
5. Besluit Masterplan, ontwerp bestemmingsplan* en anterieure overeenkomst	College van B&W	Q3 2023
6. Besluit Masterplan	Raad	Q3 2023
7. Ter inzagelegging t/m definitief bestemmingsplan*	Gemeente	Q3 2023 – Q1 2024
8. Onherroepelijk bestemmingsplan	Raad	Q2 2024
9. Opstellen stedenbouwkundig plan + SO-VO-DO inrichting openbare Ruimte	Grobouw en/of gemeente	Q3 2023 – Q1 2024
10. Voorbereiding nuts	Grobouw en/of gemeente	Q3 2023 – Q4 2024
11. Aanvraag t/m beschikking omgevingsvergunning	Gemeente	Q2 2024 – Q3 2024
12. Verkoop woningen	Grobouw	Q3 2024 en verder
13. Bouw woningen	Grobouw	2025 en verder

* Afhankelijk van moment van invoering omgevingswet wordt het ontwerp bestemmingsplan een omgevingsplan

Beoogd effect

De ambitie voor de verdere planontwikkeling tot realisatie te bekrachtigen door het door de raad vaststellen van de Gebiedsvisie voor de gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost.

Argumenten

1.1 en 2.1 Geven we richting aan de beoogde ontwikkeling van Odiliapeel Oost

Het projectplan en de gebiedsvisie geven de beoogde richting voor verdere planvorming weer. Met het projectplan en de gebiedsvisie als uitgangspunten kan er met behulp van interne en externe participatie worden gewerkt aan een nader vast te stellen masterplan. In dit Masterplan worden de kaders vastgelegd.

Kanttelingen

-

Financiën

De gemeentelijke plankosten, geraamd op € 62.000,- over de periode van start project tot en met vaststelling anterieure overeenkomst, worden bij het sluiten van de anterieure overeenkomst naar verhouding door de initiatiefnemer vergoed. Binnen het plangebied is een klein deel namelijk ook in eigendom bij de gemeente. Op een later moment wordt bepaald hoe met deze plankosten en opvolgende plankosten om te gaan in relatie tot de verdere planvorming. Dan wordt ook bepaald hoe de plankosten die niet zijn te verhalen op de initiatiefnemer worden gedekt. Dit kan bijvoorbeeld door verkoop van de grond aan de initiatiefnemer of door als gemeente zelfstandig te ontwikkelen. Indien er ondanks wederzijdse inspanningen geen anterieure overeenkomst wordt ondertekend dan zijn partijen aan elkaar over en weer geen kosten of schades verschuldigd.



Duurzaamheid

Duurzaamheid maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie en wordt bij de verdere planvorming concreet gemaakt.

Omgeving, participatie en communicatie

De initiatiefnemer en de gemeente Maashorst hechten veel waarde aan een goede communicatie en participatie. Alleen daarmee ontstaat een kwalitatief zo optimaal mogelijk plan met draagvlak. Odiliapeel is een relatief klein dorp met als voordeel dat informatie zich snel verspreid en de betrokkenheid van de burgers groot is. Inzet is dan ook om hier volop gebruik van te maken. Concrete invulling volgt gedurende het proces waarbij we duidelijk ruimte moeten nemen om juist en flexibel te anticiperen op inbreng vanuit de omgeving.

Vervolg

Na positieve besluitvorming wordt conform de eerder in dit advies opgenomen concept planning invulling gegeven aan de verdere planvorming.

Bijlagen

Onderwerp	Steller	Op datum
1. Projectplan Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost.	Gemeente Maashorst	November 2022
2. Gebiedsvisie Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost	In opdracht van Grobouw	November 2022

Maashorst, 15 november 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer:

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2022:

b e s l u i t

1. Kennis te nemen van het projectplan Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost.
2. De gebiedsvisie voor het project Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost vast te stellen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 december 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. G.J. de Graaf

drs. P.L.A. Rüpp