

ONTWIKKELING LOCATIE OUDE BRON

Arthur Rijken

8 juli 2020

- Verzoek fractievoorzitters om bijgepraat te worden:
 - stand van zaken van dit bouwproject;
 - de financiële situatie; wat is de huidige boekwaarde (geïnvesteed bedrag), hoe is dat bedrag opgebouwd en wat zijn de financiële gevolgen van de voorgelegde plannen en hoe ziet dat plaatje er uit als er minder wordt gebouwd (dus meer plein)
 - tijdslijn
 - welke contractuele afspraken liggen er
 - welke afspraken zijn er gemaakt met bouw nieuwe MFA en de relatie met oude Bron

- 2009: structuurvisie iDOP Handel
- 2012: dorpsvisie opgesteld
- 2012: BP MFA Handel vastgesteld
- 2015: Bron in gebruik genomen
- 2015: woonbehoefte diverse woonlocaties
 - Werkgroep locatie oude bron
- 2016: initiatief dorpsoverleg
- 2017: ontwikkelaar BL Huisvesting
- 2019: collegebesluit

- Structuurvisie = ruimtelijke ontwikkelingen

Gecombineerd met

- Integraal dorpsontwikkelpplan
- Interactief proces met bewoners

- Door bouw Mfa, twee locaties vrij:
 - Johannes Keizershof en Oude Bron
- Draagt bij aan financiering MFA
- Interactief met het dorp opgesteld

2012 dorpsvisie



2015

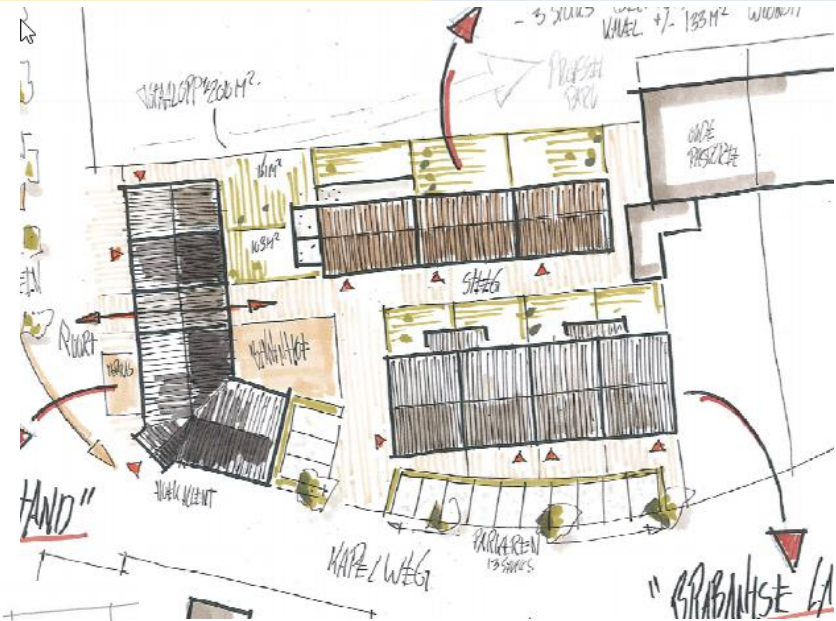
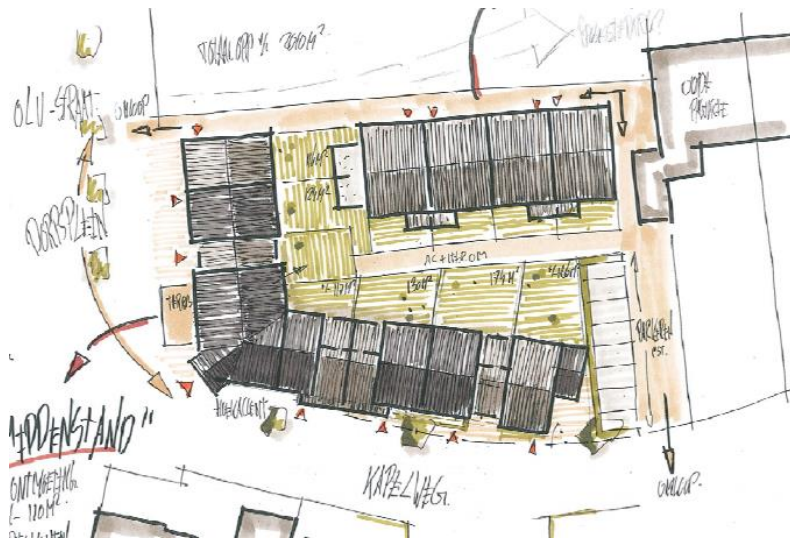
woonbehoefteonderzoek

- Kalkhoven
- Heerebosch
- Johannes Keizershof
- Oude Bron

2016 woningbouwlocatie Oude Bron

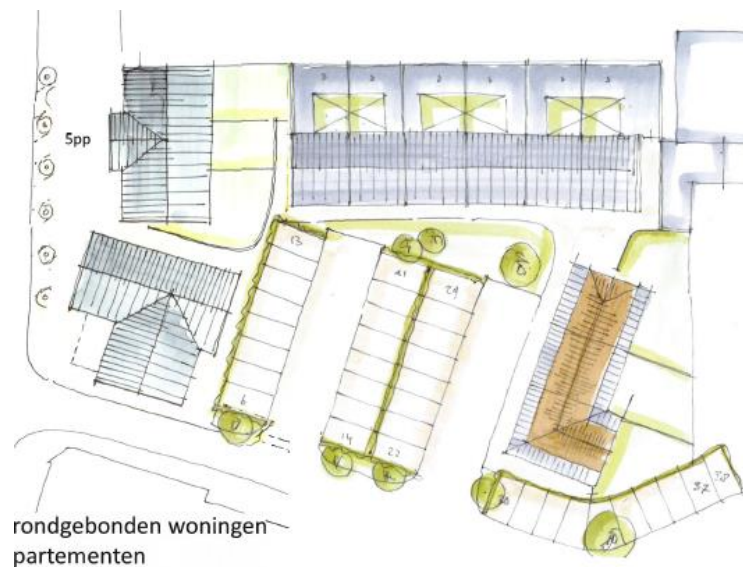
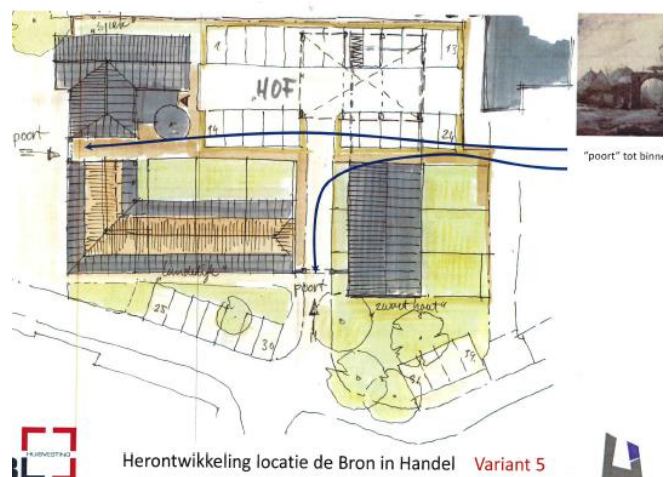
- 1. Akkoord met het projectplan ontwikkeling woningbouwlocatie de oude Bron
- 2. Het verzoek van het dorpsoverleg Handel deels inwilligen door een werkbudget beschikbaar te stellen van maximaal €4200,-

2016 Initiatief dorpsoverleg



- Uitwerken globaal bestemmingsplan
- Sloop oude Bron
- Projectplan bijgesteld inclusief programma van eisen
- Overleg/alternatieven ontwikkelaar

2017 Ontwikkelaar BL



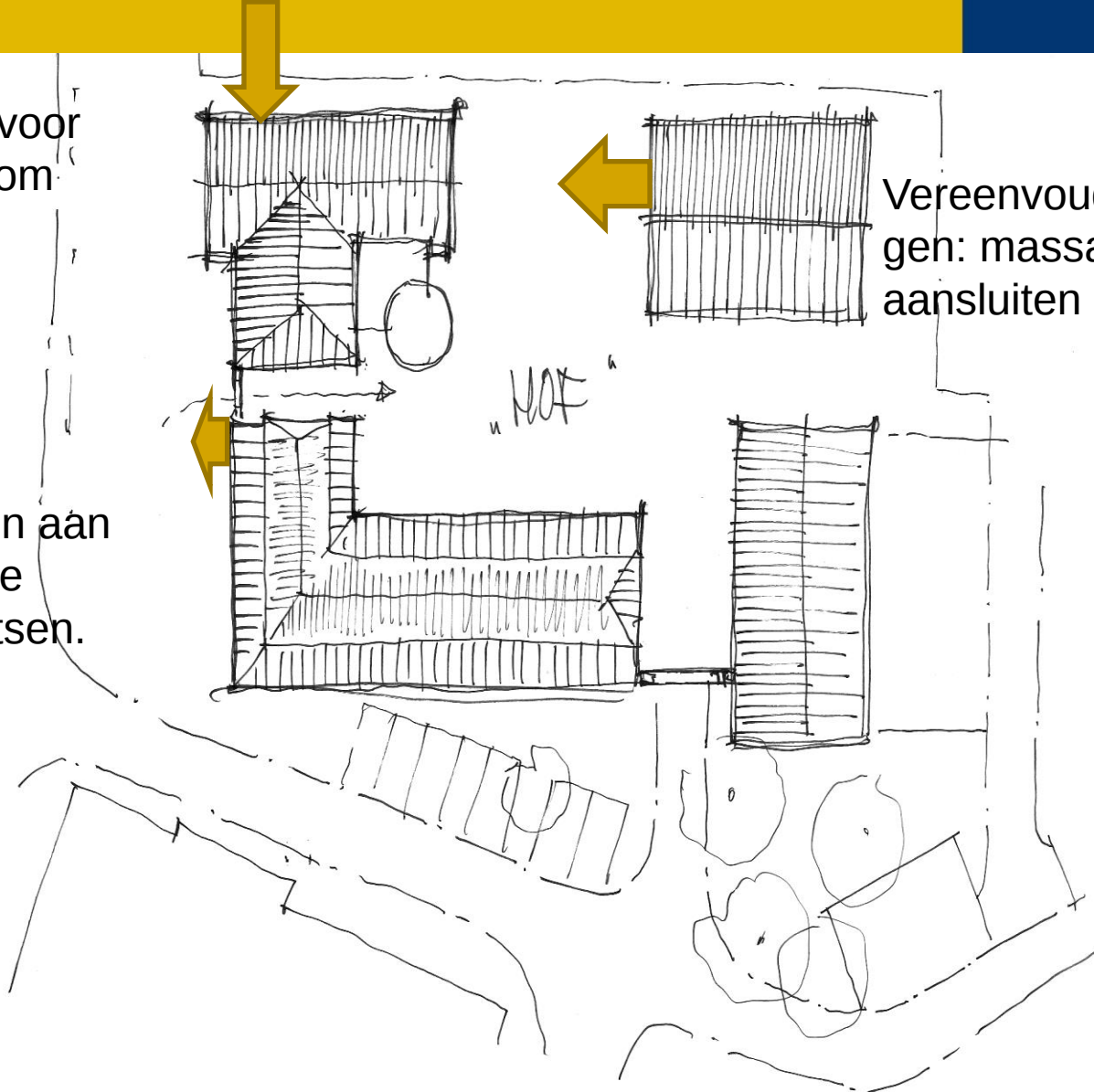
rondgebonden woningen
partementen

..80.0.=32+70.0.=39 0.0. (380.0. aanwezig 5 informeel aan voorzijde OIV klein)

Ruimte
houden voor
kruin boom

Vereenvoudi
gen: massa
aansluiten

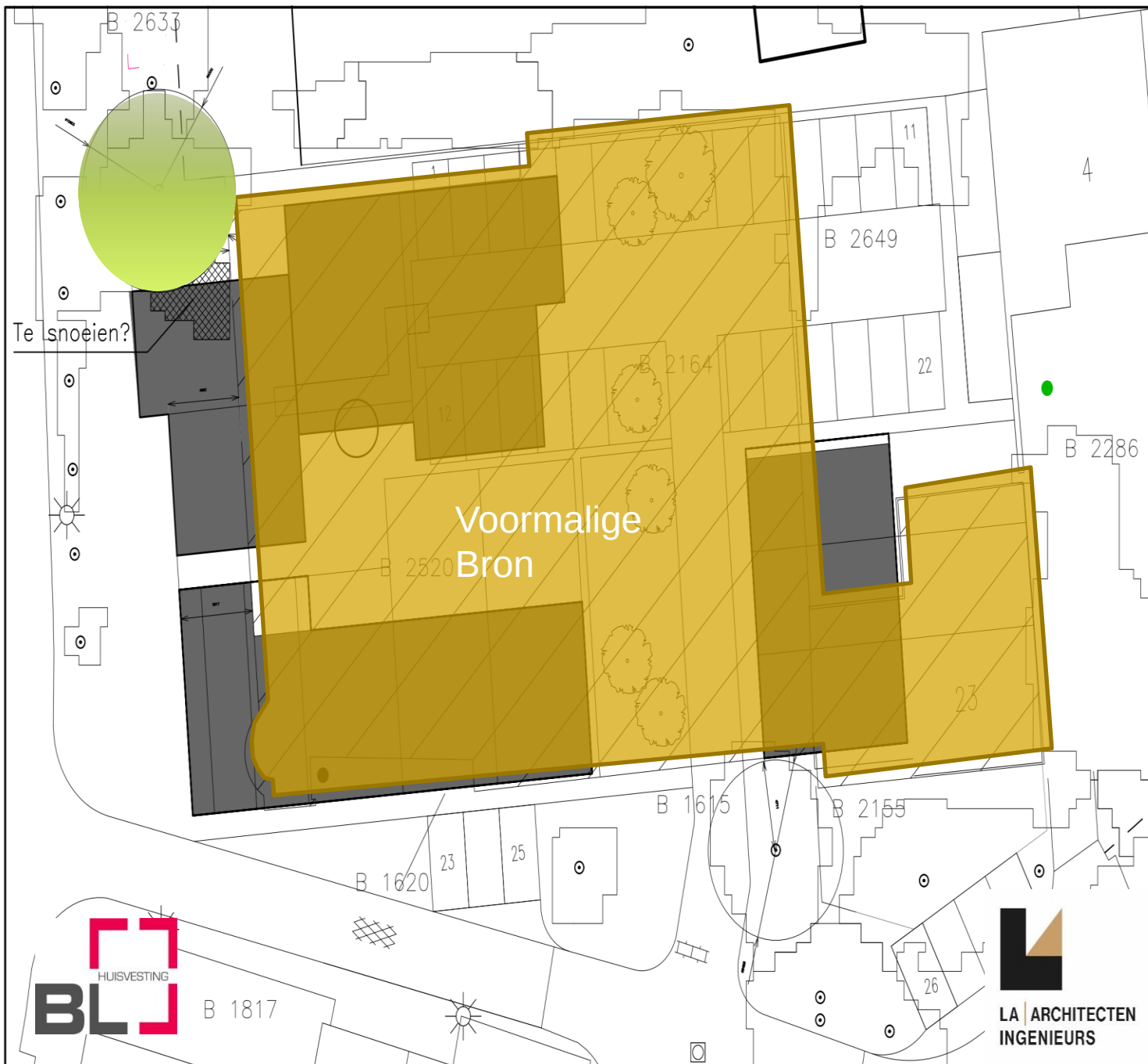
Parkeren aan
voorzijde
verplaatsen.



Na overleg heemkunde en
stedenbouw

Herontwikkeling locatie de Bron in Hande





Stedenbouwkundig plan



- 10 appartementen
 - 2 en 3 kamer appartementen
 - starters en senioren
 - afgesloten parkeren bij het gebouw
 - huur en/of koopappartementen
- 7 grondgebonden woningen
 - levensloopbestendige woningen, alle voorzieningen op de begane grond
 - (gezins)woningen voor starters
 - koopwoningen

Impressie



- Juni 2014: alle woningbouwlocaties
- 24 maart 2016: initiatief dorpsoverleg
- 28 maart 2018: alle locaties
- 27 maart 2019: stedenbouwkundig plan Oude Bron
- 20 november 2019: Heerebosch en Oude Bron



Herontwikkeling locatie de bron in Handel

BL-Huisvesting heeft samen met de gemeente en de heemkunde de locatie van de oude Bron in Handel ontwikkeld tot een nieuwe woonlocatie met een eigen Handelse identiteit.

De oude Hoeve van Handel en de poort die er ooit stond met de Duitse Orde schilden als inspiratie. Daaraan toegevoegd is het Herenhuis aan de zijde van de pastorie en een landschuur aan het Mariahofke. Geïnspireerd op een rijke historie wordt er met nieuw elan een hoofdstuk toegevoegd in het hart van Handel; geïnspireerd door het verleden met de kwaliteit van onze tijd.

Bebouwingsstructuur

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van maximaal 17 woningen, waarvan tien gestapelde woningen en zeven grondgebonden woningen. Het betreft een samenhangend bebouwingscluster dat omringd wordt door het bestaande stedelijke lint. De woningen zijn gesitueerd rondom een hofje en zijn, op de schuurwoning na, allemaal georiënteerd op de openbare ruimte. Tussen de bouwmassa's is een duidelijke hiërarchie. Elk bouwvolume heeft een eigen identiteit. De diverse bouwvolumes zijn met elkaar verbonden een muur inclusief poort.

Ontsluitingsstructuur en parkeren

Het hofje wordt ontsloten vanuit de zuidzijde (Kapelweg). Alsmede vanuit de westzijde O.L. Vrouwestraat. Parkeren vindt plaats op het centraal gelegen hofje in de vorm van haaksparkeren, waarbij er voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm.

Landschapsstructuur

Aan de noordwest zijde staan waardevolle bomen. Om het beeld van de bomen te versterken en deze relevante groeiruimte te geven is de bebouwing ter plaatse van de bomen terug liggend vormgegeven. De achterzijde van de percelen aan de oostzijde, die met hun voorzijde gericht zijn op het hofje, worden voorzien van een uniforme hoge haag.

Voor meer info over het plan de bijbehorende planning en bestemmingsplan kijk op www.ruimtelijkeplannen.nl, www.gemeert-bakel.nl en www.blhuisvesting.nl



- 1. akkoord te gaan met de bieding en een gedeelte van het perceel te verkopen aan BL Huisvesting
- 2. akkoord te gaan met het stedenbouwkundig plan
- 3. een bedrag van € 35.000,- beschikbaar te stellen voor aanpassing / vergroening van het dorpsplein Handel

Waarde Oude Bron (grond) = ingebracht als
40 jaar huur MFA (€321.000,-)

De ontwikkelingen in Handel zijn financieel gesplitst:

Krediet MFA Handel (raad 27-9-2012)

€ 4.962.517,- krediet voor bouw

€ 600.000,- krediet voor grond

€ 750.000,- subsidie iDOP

→ 6,3 miljoen geïnvesteerd EN

Exploitatie Handel Centrum

De huidige boekwaarde (1-1-2020) is
€ 3.090.568,95 (kosten-/-opbrengst)

- 2,8 mln. verwervingen voor MFA
 - 0,8 mln. opbrengst (GW, Keizershof, Oude Bron)
-
- Resultaat: -/- €2.813.714,- negatief (in 2022)
 - Jaarlijkse rente: ca. €90.000,-
 - Gedekt in reserve bouwgrond

- Wijziging in opbrengst?
- Dan resultaat meer negatief
- Dan reserve bouwgrond aanvullen

- Voorstel: begin sept informatiebijeenkomst Handel
 - 16 september: BP in commissie
 - 1 oktober: BP in raad
 - Begin 2021: Start bouw
-
- Ontwerp plein op te stellen
 - Aanpak n.t.b.