Raadvraag Fractie VVD (2021-107) stand van zaken woningmarkt Gemert-Bakel

Naar aanleiding van de presentatie stand van zaken woningmarkt 23062021 heeft de VVD de volgende vragen.

Uit deze presentatie blijkt dat Goed Wonen in Q1 2021 (Hof van Alde Biezen) 18 sociale huurwoningen heeft opgeleverd en voor 2021 nog 10 woningen in de planning heeft staan voor Gemert.
Klopt de constatering van de VVD dat Goed Wonen in de periode 2021-2022 **zelf** geen enkel project ontwikkelt binnen de andere woonkernen van onze gemeente?
Nee, door Goed Wonen is met diverse herontwikkelingen bezig ook in andere kernen dan Gemert. Ook is er overleg met Goed Wonen over het overnemen van grondposities is gemeentelijke planontwikkelingen (Paterslaan – De Berken)

Welke prestatieafspraken heeft het college met Goed Wonen gemaakt met betrekking tot het realiseren van de bouw van sociale huurwoningen voor 2021 en verder?
De met Goed Wonen gemaakte prestatieafspraken zijn via onderstaande link in te zien.
https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=gemertbakel&id=100155741

Graag ontvangen wij een overzicht van het aantal huurwoningen per kern voor de periode 2015-2021 van Goed Wonen.
Welke cijfers wil de VVD precies ontvangen?
- Totaal aantal huurwoningen per kern van Goed Wonen in deze periode?
- Het totaal in aanbouw genomen huurwoningen per kern van Goed Wonen?
- Het totaal aantal opgeleverde huurwoningen per kern van Goed Wonen?
Graag hierop een toelichting zodat de vraag correct beantwoord kan worden.

Kunnen projectontwikkelaars die op basis van de woonvisie Gemert-Bakel sociale huurwoningen bouwen, deze woningen in eigen beheer verhuren?
Nee, zie ook de “Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel houdende regels omtrent sociale woningbouw Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Gemert-Bakel 2020”

Indien niet. Passen deze huurwoningen binnen het vastgoed beleid van Goed Wonen? Heeft Goed Wonen toezeggingen richting het college gedaan deze woningen eventueel over te willen nemen?
Dit verschilt per project. Goed Wonen is met ontwikkelaars in overleg om wooneenheden geschikt te maken zodat deze in het huurprogramma van Goed Wonen passen om in verhuur te nemen.

Plan Fitland
Wanneer is het initiatief voor dit project door de ontwikkelaar gestart?
17 augustus 2018 is er een principeverzoek ingediend voor een herontwikkeling van 4 fasen

Graag ontvangen wij in een tijdslijn hoe dit project in fasen procesmatig is verlopen. Van start tot de huidige fase van het project. Hierin in ieder geval indien van toepassing de volgende fasen benoemd.
- Start en einddatum bepalen van de randvoorwaarden + uitgangspunten
- Start en einddatum stedenbouwkundig plan
- Wanneer is het stedenbouwkundige plan vastgesteld en aan het college voorgelegd
- Start en einddatum onderhandelingen anterieure overeenkomst en / of exploitatieplan
- Start en einddatum ontwerpfase bestemmingsplan

- Op 30 oktober 2018 heeft het college besloten onder voorwaarden in te stemmen met het ontwikkelen van fase 1 (herontwikkeling locatie voormalig buitenbad)
- Op 20 maart 2020 is door de gemeente een reactie gegeven op het ingediend stedenbouwkundig plan- programma van eisen
- Op 31 maart 2020 is er een intentieovereenkomst gesloten met Molenbroek BV
- In augustus 2020 is het stedenbouwkundig plan door het college van B&W vastgesteld.
- Op 2 maart is het ontwerp bestemmingsplan door het college vastgesteld

- Op 2 maart 2021 is er een anterieure ontwikkelovereenkomst gesloten met Molenbroek BV
- Op 8 juli is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Plan Kruiseind 87

Wanneer is het initiatief voor dit project door de ontwikkelaar gestart?
September 2018 is een principeverzoek ingediend

Graag ontvangen wij in een tijdslijn hoe dit project in fasen procesmatig is verlopen. Van start tot de huidige fase van het project. Hierin in ieder geval indien van toepassing de volgende fasen benoemd.
- Start en einddatum bepalen van de randvoorwaarden + uitgangspunten
- Start en einddatum stedenbouwkundig plan
- Wanneer is het stedenbouwkundige plan vastgesteld en aan het college voorgelegd
- Start en einddatum onderhandelingen anterieure overeenkomst en / of exploitatieplan
- Start en einddatum ontwerpfase bestemmingsplan

Kruiseind 87 is geen herziening van bestemmingsplan, maar uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan

September 2019: Principebesluit met daarin de randvoorwaarden verzonden.
Februari 2020: Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure ingediend.
Mei 2020: Verzoek om plan aan te passen n.a.v. integraal advies.
Juli 2020: Naar aanleiding van planaanpassingen positief advies stedenbouw.
November 2020: Groen en parkeren nog ter discussie. Door gemeente zijn voorstellen gedaan voor parkeren.
December 2020: Herzien integraal advies ontvangen.
Januari 2021: Aangepaste stukken initiatiefnemer ontvangen.
Januari 2021: Positief collegebesluit voor ter inzage leggen ontwerpbeschikking.
Februari-Maart 2021: Ontwerpbeschikking ter inzage.
April-juli 2021: Beantwoording zienswijzen en opstellen anterieure overeenkomst.
Juli e.v.: Plan gereedmaken voor besluitvorming en ter inzage leggen definitieve beschikking.

Plan Dribbelei

Wanneer is het initiatief voor dit project door de ontwikkelaar gestart?
Op 28 augustus 2017 was er een kennismakingsgesprek waarin Jos Maas en adviseurs hun ideeën hebben gepresenteerd m.b.t de grondpositie aan de Dribbelei. Het voornemen was om daar een woningbouwplan te realiseren. Jos Maas en gemeente zijn in maart 2019 een intentie overeenkomst aangegaan.

Graag ontvangen wij in een tijdslijn hoe dit project in fasen procesmatig is verlopen. Van start tot de huidige fase van het project. Hierin in ieder geval indien van toepassing de volgende fasen benoemd.
- Start en einddatum bepalen van de randvoorwaarden + uitgangspunten
- Start en einddatum stedenbouwkundig plan
- Wanneer is het stedenbouwkundige plan vastgesteld en aan het college voorgelegd
- Start en einddatum onderhandelingen anterieure overeenkomst en / of exploitatieplan
- Start en einddatum ontwerpfase bestemmingsplan

Het plan Dribbelei bestaat uit 2 fasen. Heeft u al verzoeken / plannen ontvangen van initiatiefnemers voor ontwikkeling fase II van het plan?
Moet fase I van het project wachten op de ontwikkelingen van fase II van het project? Indien ja, wat betekent dit voor de start van het project?
De fase van dit plan verkeert nu in stedenbouwkundige ontwikkeling. Wanneer denkt u dat het plan rijp voor de raad is?

1. - Start en einddatum bepalen van de randvoorwaarden + uitgangspunten
   Randvoorwaarden en uitgangspunten, opgesteld door SRO, november 2017|

   Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 21 januari 2020 de gebiedsvisie

Oudestraat-Dribbelei met de lagenbenadering vastgesteld.
Besluit college:
1. De Lagenbenadering Gemert-Zuidwest vast te stellen;
2. De Gebiedsvisie Dribbelei – Oudestraat vast te stellen;
3. In te stemmen met de Raadsinformatienota Lagenbenadering Gemert-Zuidwest en Gebiedsvisie Dribbelei-Oudestraat.
4. In te stemmen met de projectopdracht "Woningbouwlocatie Oudestraat-Dribbelei".

- Start en einddatum stedenbouwkundig plan
Start Stedenbouwkundig plan, april 2020
Programma van eisen opgesteld oktober 2020
Het stedenbouwkundig plan is nog niet vastgesteld door het college.

- Wanneer is het stedenbouwkundige plan vastgesteld en aan het college voorgelegd
Het stedenbouwkundig plan is op 18 mei 2021 voorgelegd aan het college.
Besluit college:
1. In te stemmen met de actieve rol in de grondexploitatie van het noordelijk deel van het plangebied.
2. De gemeente de regie te laten voeren voor de activiteiten:
a. Het aanpassen van het stedenbouwkundig plan;
b. Het aangaan van anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren;
c. Het opstellen van een exploitatieplan;
d. Het opstellen van het bestemmingsplan.
Het college heeft besloten dat er een integraal plan wordt opgesteld zodat alle grondeigenaren binnen het projectgebied in fase 1 kunnen ontwikkelen.

- Start en einddatum onderhandelingen anterieure overeenkomst en / of exploitatieplan
Door de gewijzigde rol van de gemeente is gestart met het opstellen van een voorovereenkomst. Eerste concept 9 oktober 2020.
Start opstellen exploitatieplan; opdrachtverlening 21 januari 2021.

- Start en einddatum ontwerpfase bestemmingsplan.
Er is in augustus 2020 een concept ontwerpbestemmingsplan voor fase 1 is naar de gemeente gestuurd. Om het ontwerpbestemmingsplan te kunnen toetsen is een vastgesteld integraal stedenbouwkundig plan nodig.

De planning voor het verlenen van de opdracht voor een voorontwerpbestemmingsplan voor de totale ontwikkeling is eind juli 2021.

3. Het plan Dribbelei bestaat uit 2 fasen. Heeft u al verzoeken / plannen ontvangen van initiatiefnemers voor ontwikkeling fase II van het plan?
Er zijn een aantal plannen ontvangen. De uiterste aanleverdatum voor de plannen van de grondeigenaren in het noordelijk deel is: 1 september 2021.

4. Moet fase I van het project wachten op de ontwikkelingen van fase II van het project? Indien ja, wat betekent dit voor de start van het project?
Ja, in het project zijn meerdere grondeigenaren die gelijktijdig willen ontwikkelen. Hiervoor is het een vereiste dat het stedenbouwkundig plan integraal is afgestemd.
Alle grondeigenaren willen in fase 1 meeontwikkelen en hebben aangegeven hiervoor hun plannen voor 1 september in te dienen zodat alle plannen in één bestemmingsplan worden opgenomen.

5. De fase van dit plan verkeert nu in stedenbouwkundige ontwikkeling. Wanneer denkt u dat het plan rijp voor de raad is?
Het streven is om het voorontwerpbestemmingsplan voor 1 december 2021 te accorderen om vervolgens in procedure te brengen.

Plan ’t Gasthuis

Wanneer is het initiatief voor dit project door de ontwikkelaar gestart?
Het plan Gasthuis is op 16 februari 2016 ingediend.

Graag ontvangen wij in een tijdslijn hoe dit project in fasen procesmatig is verlopen. Van start tot de huidige fase van het project. Hierin in ieder geval indien van toepassing de volgende fasen benoemd.
- Start en einddatum bepalen van de randvoorwaarden + uitgangspunten
- Start en einddatum stedenbouwkundig plan
- Wanneer is het stedenbouwkundige plan vastgesteld en aan het college voorgelegd
- Start en einddatum onderhandelingen anterieure overeenkomst en / of exploitatieplan

De fase van dit plan verkeert nu in stedenbouwkundige ontwikkeling. Wanneer denkt u dat het plan rijp voor de raad is?

Op 11 oktober 2016 heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig plan. Daarna is het plan diverse keren door de ontwikkelaar gewijzigd. Dit aangepaste plan is op 26 juni 2018 door het college in principe akkoord bevonden.
Het college heeft daarbij het volgende besloten:
In principe in te stemmen met de plannen voor project Gasthuis. Dat betekent:

1. dat het college op dit moment in principe akkoord is met het plan en het verder afgerond kan worden onder de voorwaarde dat de afstand tussen het nieuwe pand en het gebouw Aldenbreght minimaal 6 meter bedraagt en voldaan wordt aan de vanuit de gemeente aangegeven voorwaarden.
2. dat het college bij een definitief akkoord bereid is grond te verkopen om het plan mogelijk te maken;
3. in te stemmen met 32 appartementen.
4. dat de ontwikkelaar gevraagd wordt om de omgevingsdialoog te starten;
5. ambtelijk de concept-anterieure overeenkomst kan worden opgesteld met als uitgangspunt dat de aanpassingen in de openbare ruimte de gemeente geen geld kost;
6. dat er bij de indiening van de aanvraag wijziging bestemmingsplan een uitgewerkt plan moet liggen waarin de toegankelijkheid van het gebied gedurende de bouw van de kelder wordt uitgewerkt.
7. dat er een definitief besluit van het college volgt als er een omgevingsdialoog is uitgevoerd en er een definitieve aanvraag wordt ingediend;

In januari 2020 is een omgevingsdialoog door de ontwikkelaar georganiseerd. Op basis daarvan is het stedenbouwkundig plan aangepast. Op 11 februari 2020 wordt een nieuw plan ingediend. De ontwikkelaar is vervolgens op 3 maart 2020 een intentieovereenkomst aangeboden ter ondertekening. Tot op heden is deze niet ondertekend. De ontwikkelaar heeft gevraagd om de verdeling van de type woningen (woningsegmentering) voor het plan te wijzigen. Daar wordt nu over gesproken. Er is op dit moment geen plan in procedure.

Plan Doonheide

Wanneer is het initiatief voor dit project door de ontwikkelaar gestart?
Het plan Doonheide-Boekelseweg is op 22 november 2017 ingediend.

Graag ontvangen wij in een tijdslijn hoe dit project in fasen procesmatig is verlopen. Van start tot de huidige fase van het project. Hierin in ieder geval indien van toepassing de volgende fasen benoemd.
- Start en einddatum bepalen van de randvoorwaarden + uitgangspunten
- Start en einddatum stedenbouwkundig plan
- Wanneer is het stedenbouwkundige plan vastgesteld en aan het college voorgelegd
- Start en einddatum onderhandelingen anterieure overeenkomst en / of exploitatieplan
- Start en einddatum ontwerpfase bestemmingsplan

Wanneer komt het bestemmingsplan naar de Raad?
- Op 6 maart 2018 stemt het college in met het vlekkenplan en kan het project verder worden uitgewerkt.
- Op 26 juni 2018 stemt het college in met de intentieovereenkomst en het Programma van Eisen.

- De intentieovereenkomst is op 16 december 2019 door de ontwikkelaar ondertekend.
- Start stedenbouwkundig plan is in februari 2020.
- Stedenbouwkundig plan is op 16 maart 2021 op hoofdlijnen door college vastgesteld.
- Op 2 april 2021 is het voorontwerp-bestemmingsplan ingediend.
- Er wordt nu gewerkt aan het afronden van het ontwerp-bestemmingplan waarna het exploitatieplan wordt opgesteld. De verwachtte behandeling in de gemeenteraad van het bestemmingsplan en exploitatieplan is in het eerste kwartaal 2022.