

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder H. Coppens
Behandelend ambtenaar	:	S. Kern
Zaaknummer		70707-2023
Bijlagen	:	1. Presentatie concept Ruimtelijke Visie d.d. 21 november 2023
Datum B&W vergadering	:	30 januari 2024

Onderwerp: Stand van zaken Ruimtelijke Visie WVG-gebied Groenesteeg-Deelse Kampen

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

- De laatste stand van zaken in het proces om tot een ruimtelijke visie te komen voor het gebied Groenesteeg-Deelse Kampen te Gemert (het WVG-gebied).
- De concept ruimtelijke visie zoals gepresenteerd tijdens de omgevingsdialoog op 21 november 2023.

Inleiding

Op 16 december 2021 heeft de gemeente Gemert-Bakel voorkeursrecht gevestigd op acht percelen in het gebied tussen de Groenesteeg, Molenbroekseloop, Boekelseweg en de Deel aan de noordzijde van Gemert (het zogeheten WVG-gebied). Het afgelopen jaar is de gemeente een proces gestart om tot een ruimtelijke visie voor het gebied te komen. Hierover is de gemeenteraad eerder middels een RIN geïnformeerd (d.d. 2-3-2023). Inmiddels zijn verdere stappen gezet in de ontwikkeling van de ruimtelijke visie en om de gemeenteraad van Gemert-Bakel hier verder in mee te nemen is deze raadsinformatienota opgesteld.

In het eerste half jaar van 2023 zijn voorbereidende onderzoeken en analyses gedaan in relatie tot het plangebied. De belangrijkste kenmerken van het gebied zijn in beeld gebracht en er is geïnventariseerd welke kansen en belemmeringen voor de ontwikkeling aanwezig zijn. Hiertoe is de zogeheten 'lagenbenadering' van de provincie Noord-Brabant gehanteerd. Daarbij is gekeken naar aspecten als de bodem- en watersystemen, natuurwaarden en de landschappelijke structuren, verkeer, archeologie en cultuurhistorie.

Communicatie gestart met de omgeving

Gelijktijdig is in het voorjaar van 2023 gestart met het betrekken van de omgeving. Voor eigenaren van percelen waar voorkeursrecht op gevestigd is en voor direct omwonenden is op 18 april 2023 een dialoogavond georganiseerd. Hoofddoel was om hen nader te informeren over het voorgenomen proces en hen de gelegenheid te bieden om eventuele zorgen, aandachtspunten of ideeën te bespreken. Op 15 mei 2023 is opnieuw een dialoogavond georganiseerd, nu voor alle geïnteresseerden en/of belanghebbenden.

Naast de dialoogavonden is ook een projectpagina op de website van de gemeente Gemert-Bakel ingericht: [WVG Gebied Deel-Groenesteeg | Gemeente Gemert-Bakel](#). Hier is achtergrondinformatie te vinden over het doel en het proces, evenals een Q&A lijst en zijn relevante documenten te raadplegen (zoals de gehouden presentaties). In aanvulling op de bijeenkomsten is gedurende een aantal weken nog de mogelijkheid geweest om online via de projectpagina input aan te dragen.

Tot slot is ook uw gemeenteraad op 7 juni 2023 via een beeldvormende avond meegenomen in het proces en is met elkaar gesproken over inhoudelijke aandachtspunten en ideeën.

Vertaling naar een concept ruimtelijke visie

De ruimtelijke uitgangspunten, zoals die uit de analyses naar voren zijn gekomen, en de diverse aandachtspunten en ideeën uit de bijeenkomsten zijn direct na de zomer vertaald naar een concept ruimtelijke visie voor het gebied. In deze conceptvisie, met de werktitel 'Deel Groen', wordt uitgegaan van vier onderscheidende woonsferen in een omgeving waarin mens en natuur de ruimte delen. De conceptvisie is als bijlage 1 aan deze RIN toegevoegd.

Met deze conceptvisie is ook de volgende ronde van communicatie en dialoog gestart. Op 21 november 2023 is de conceptvisie toegelicht tijdens een nieuwe dialoogavond. Daarbij waren alle geïnteresseerden en belanghebbenden welkom. De eigenaren van de percelen met voorkeursrecht waren vanzelfsprekend ook uitgenodigd, maar zijn ook vooraf geïnformeerd. Tijdens de dialoogavond is door de aanwezigen aandacht gevraagd voor diverse aspecten zoals de ontsluiting van het gebied, de aanwezigheid van voorzieningen en het herstel van historische waarden. Deze aspecten zullen meegenomen worden in de verdere verfijning van de conceptversie.

Betrokkenheid provincie en waterschap

Waar de collega-overheden in eerste instantie op hoofdlijnen geïnformeerd waren over de ambitie om in de toekomst in het betreffende gebied woningbouw te realiseren, is met de conceptvisie het moment gekomen om meer in detail met elkaar het gesprek aan te gaan. Daartoe zijn de eerste gesprekken gevoerd met de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Dit proces is lopende en de uitkomsten van deze gesprekken worden gebruikt om de conceptvisie verder aan te scherpen of waar nodig nader te onderbouwen.

Communicatie met perceeleigenaren en direct omwonenden

Bijzondere aandacht heeft de communicatie met eigenaren van de percelen waar de gemeente voorkeursrecht op gevestigd heeft en de omwonenden in het plangebied. De beoogde ontwikkeling heeft immers een grote impact op hun directe omgeving en persoonlijke situatie. Daarom was er in het voorjaar 2023 voor gekozen om de eerste dialoogbijeenkomst enkel met hen te hebben. Daarnaast worden waar nodig/wenselijk individuele gesprekken gevoerd over de stappen die het projectteam zet. Zo is diverse malen gesproken met perceeleigenaren, maar ook met ondernemingen in of direct grenzend aan het plangebied. Er is sprake van een goede verstandhouding en de open houding die de gemeente toont om het gesprek te voeren wordt gewaardeerd. Tegelijkertijd kan (nog) niet altijd de duidelijkheid gegeven worden waar de betrokken op hopen. We blijven ons in ieder geval in de komende periode inzetten om iedereen zo goed als mogelijk te informeren en te betrekken in de stappen.

Verwerving gronden

In opdracht van de gemeente is een taxatierapport opgesteld voor de waarde van de gronden. Op basis van deze taxatie is aan één van de grondeigenaren een bod uitgebracht. Door de grondeigenaar is vervolgens om bedenktijd gevraagd om de financiële- en fiscale consequenties met adviseurs te bespreken. Met de overige grondeigenaren is nog geen concreet contact voor de grondverwerving en/of uitbrengen van een bod.

Kernboodschap

De gemeente Gemert-Bakel gaat groeien tot 35.000 inwoners. Groei biedt kansen om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te blijven bieden. De komende tien jaar bouwen we 2.400 woningen, voor onze eigen inwoners, voor werknemers én voor de regio. Om de ambtelijke capaciteit en de schaarse gouden handjes in de bouw zo efficiënt mogelijk in te zetten, is er door het college van burgemeester en wethouders gekozen om te prioriteren in de woningbouwprojecten die voor een versnelling zorgen. De prioriteit ligt daarom op grote projecten. Het gebied tussen de Deel en de Groenesteeg heeft met een omvang van ongeveer 27 hectare grote potentie voor woningbouw en zou een aanzienlijke impuls voor de Gemertse woningmarkt betekenen.

Vervolgstappen

De ruimtelijke visie voor het Wvg-gebied dient uiterlijk 15 december dit jaar vastgesteld te worden om het voorkeursrecht met 3 jaar te kunnen verlengen. Om dit te bereiken voorzien we de volgende stappen:

- Bespreken van de conceptvisie met o.a. de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas;
- Afronden van de (verkennde) onderzoeken, onder andere ten aanzien van verkeer en waterberging;
- Concretiseren van het mogelijke woningbouwprogramma en toets financiële haalbaarheid;
- Verfijnen/aanpassen van de conceptvisie;
- Starten besluitvorming en inzageprocedure:
 - o Besluitvorming door B&W;
 - o Ter inzage leggen van de ruimtelijke visie;
 - o Toelichten van de ruimtelijke visie aan geïnteresseerden en belanghebbenden in een openbare bijeenkomst;
 - o Verwerken van eventueel binnengekomen zienswijzen tot een definitieve ruimtelijke visie gereed voor besluitvorming door de gemeenteraad;
 - o Behandeling van de ruimtelijke visie door raadscommissie en gemeenteraad;

Financiën

De kosten voor het uitwerken van de ruimtelijke visie worden gedekt vanuit het voorbereidingskrediet voor het WVG-gebied.

Verder vormt het aspect 'financiën' een specifiek onderdeel van de ruimtelijke visie en krijgt deze een financiële doorrekening.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.