

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder A. van Extel-van Katwijk / wethouder M.C.H. de Ruiter-van Hoof
Behandelend ambtenaar	:	drs. H.W. Niezen / M.H.A. Emonds
Zaaknummer	:	18051-2018 / 23015-2018
Bijlagen	:	Taxatierapport Vd Berk & Kerkhof makelaars en taxateurs
Datum B&W vergadering	:	4 december 2018

Onderwerp: aankoop perceel grond + ontwerpbestemmingsplan Heerebosch, fase 2

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

Het aankopen van perceel grond kadastraal bekend Gemert, sectie B, nummer 1682 (ged.) en het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Heerebosch, fase 2".

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over de aankoop van een perceel grond en de planontwikkelingen die in het bovengenoemde bestemmingsplan zijn opgenomen. De procedure van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Inleiding

In het plangebied Heerebosch, fase 2 is een perceel grond gelegen in eigendom van de R.K. Parochie Heilige Willibrordus. Om de ontwikkeling van het plan Heerebosch, fase 2 mogelijk te maken is overeenstemming bereikt met de parochie over de aankoop van het perceel voor de getaxeerde waarde. Door het aankopen van het perceel is het totale plangebied in eigendom van de gemeente waardoor de planologische procedure voor de ontwikkeling van het plangebied gestart kan worden.

Het bestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg op 5 juli 2018 opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. De provincie heeft geen opmerkingen over het voorontwerp. Het Waterschap heeft gevraagd om de berekening voor de berging van het hemelwater aan te passen. Dit is verwerkt in het plan.

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het aankopen van een perceel grond en het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Heerebosch, fase 2".

Financiën

In de exploitatie 'Heerebosch, fase 2' (6834010) is rekening gehouden met de verwervingskosten van het perceel van de R.K. Parochie Heilige Willibrordus en het voeren van een planologische procedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen er ongeveer 25-30 bouw kavels in het plangebied uitgegeven worden. De looptijd van het plan is tot en met 2025. De inschatting is dat de exploitatie hierna afgesloten kan worden met een klein positief resultaat van € 108.121.

Vervolgstappen

- Op 17 december 2018 wordt het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaatst in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;

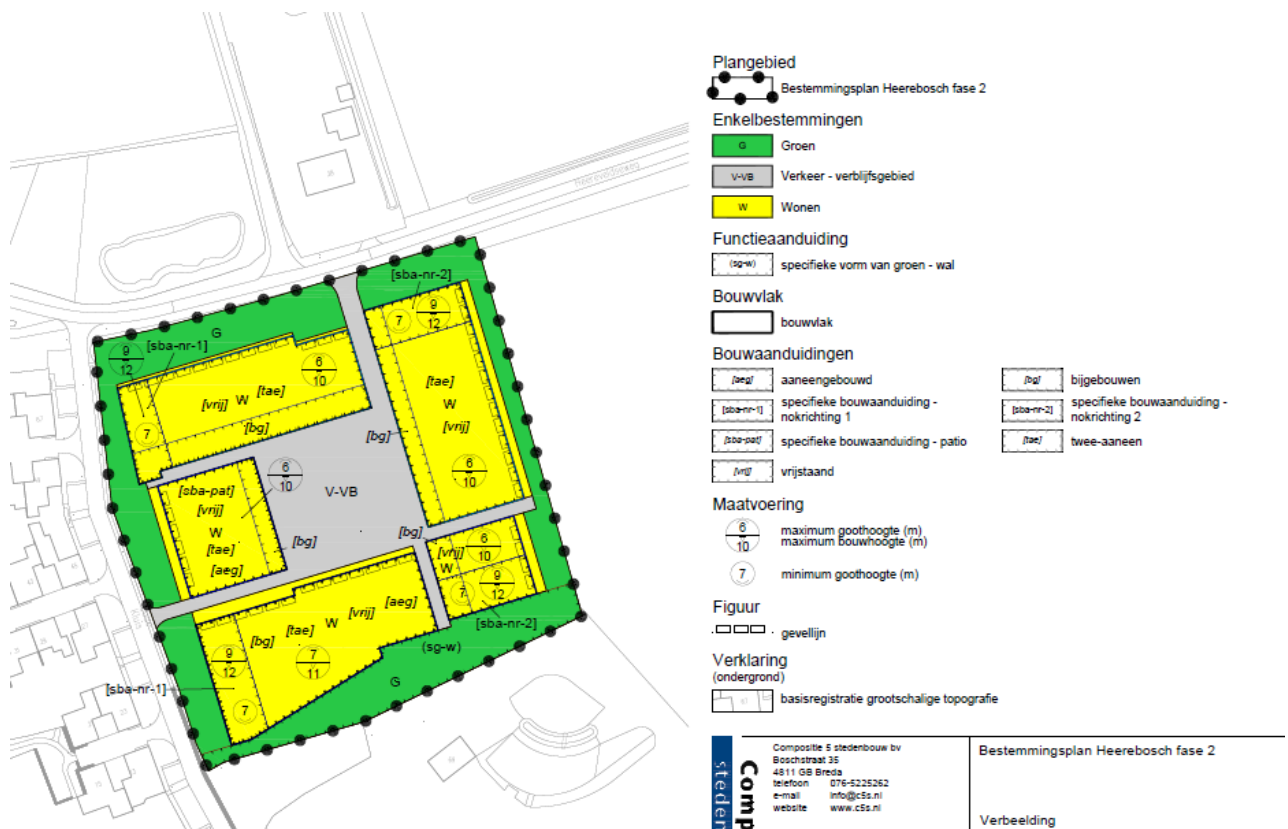
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Het bestemmingsplan wordt na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

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

Bestemmingsplan “Heerebosch, fase 2”

Inleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is te voorzien in een passend planologisch-juridisch kader voor het oprichten van 27 (maximaal 30) woningen in Handel.



Besluit college van burgemeester en wethouders

Op 3 december 2018 is door het college van burgemeester en wethouders besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan “Heerebosch, fase 2” en dit in procedure te brengen.

Planomschrijving

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het concept ‘cluster in het groen’ en bevat door middel van een signatuur van een castellum een historische verwijzing naar de Duitse Orde, die een belangrijke rol speelt in de geschiedenis van Gemert-Bakel.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van 27 grondgebonden woningen in diverse typologieën, zoals vrijstaande woningen, twee aaneen gebouwde woningen, aaneen gebouwde woningen en patiowoningen. Met het toestaan van diverse woningtypen kan, afhankelijk van de marktbehoefte, ingespeeld worden op de aanwezige vraag.

Met het stedenbouwkundig plan zijn openbare voorzieningen zoals parkeren, verlichting, afvalverzameling alsmede de ontsluiting van de percelen geconcentreerd aan de binnenzijde. De (meeste) voorgevels, het landschap en het water bevinden zich aan de buitenzijde. Het stedenbouwkundig plan en het landschap zijn derhalve gebaseerd op alzijdigheid.

Voordelen van het stedenbouwkundig plan zijn:

- het maakt compacte bouw en de aanleg van openbare nutsvoorzieningen mogelijk met een relatief grote hoeveelheid uitgeefbare grond voor bouw kavels en het behoudt ruimte voor het al bestaande landschap en het aangrenzende bos;

- het stimuleert nabuurschap door de semi-openbare ruimte aan de achter- maar vooral ook aan de voorzijde in de omliggende groenzone;
- het biedt ook ruimte voor diverse grondgebonden woningtypen;
- een dubbele oriëntatie van de woningen door een achterzijde-ontsluiting en openbare groenzone aan de voorzijde;
- het vormt tenslotte een duidelijke afronding van de kern Handel.

Uitvoerbaarheid

Door het aankopen van het perceel van de R.K. Parochie Heilige Willibrordus zijn alle gronden in het plangebied in eigendom van de gemeente. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de gemeente de gronden waarop de woningen worden gerealiseerd verkopen. Op deze wijze wordt voldaan aan het verplichte kostenverhaal en is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.