



MEDEDELING

Nummer : RM24.058
Onderwerp : mededeling stand van zaken

Aan de raad

Samenvatting

Deze mededeling betreft de ontwikkelingen van het woningbouwproject De Groene Akkers (voorheen De Biezen Zuid)

Inleiding

De Groene Akkers, voorheen De Biezen Zuid is de woningbouwontwikkelingslocatie in Bladel tussen de Groene Long/Zwartakkers, de Postelweg en het Sint-Janskruid waarmee circa 135 woningen mogelijk gemaakt worden.

Het plangebied is in handen van meerdere grondeigenaren waarvan Woningstichting de Zaligheden (WSZ) de grootste is. In opdracht van WSZ heeft het projectbureau OKKO de afgelopen jaren het projectmanagement gevoerd en zijn onder hun verantwoordelijkheid de eerste stedenbouwkundige schetsen opgesteld.

Tot nu toe hebben we als gemeente in de plantontwikkeling van dit gebied slechts een faciliterende rol gehad. Omdat de gemeente de gronden van de WSZ gaat overnemen, gaat onze rol echter veranderen en krijgen we bij de planontwikkeling een meer sturende taak. We kiezen hier voor een integrale ontwikkeling, samen met de verschillende eigenaren. Dit in tegenstelling tot het alleen ontwikkelen van de gronden van WSZ. Daarom moet er ook een Grex komen.

Stedenbouwkundig plan

De afgelopen jaren heeft OKKO project namens WSZ gewerkt aan een stedenbouwkundig plan dat voorziet in de bouwplannen van WSZ en de bouwensen van de overige grondeigenaren (zie hieronder). Dat is de basis van waaruit de gemeente en haar stedenbouwkundige het plan verder gaan ontwikkelen.

Woningbouwprogramma

In het huidige voorliggende concept stedenbouwkundig plan is, met aandacht voor de wensen van de omliggende grondeigenaren ruimte voor circa 135 woningen.

Een groot deel van de geplande woningen zullen sociale huurwoningen zijn (circa 53) die door WSZ zullen worden gerealiseerd. Daarnaast worden in samenwerking met bouwbedrijf Van Gisbergen en WSZ in het gebied 12 zogenaamde 'CPO light' woningen gebouwd.

Vervolgens zijn in het plan twee-kappers en vrijstaande vrije sector woningen gesitueerd. evenals betaalbare woningen. Dit zullen starterswoningen, doorgroeiwoningen en woningen voor senioren worden, mogelijk in een specifieke woonvorm zoals bijvoorbeeld een 'hofje'.

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Edward Wezenberg

Telefoonnummer:
0497-361636

Zoals hierboven al aangegeven zijn deze cijfers gebaseerd op door partijen vastgelegde bouwclaims en bouw wensen en de door de gemeente en andere partijen ingeschatte woonbehoeften. Betreffende cijfers zijn dan ook nog aan (weliswaar beperkte) verandering onderhevig.

NB, nog niet in deze plannen opgenomen is het voornemen om aan de zuidkant van het plan, gelegen aan de Zwartakkers in de Groene Long, ruimte in te passen voor een sport- en sp(e)elveld. Dit veld komt in plaats van het huidige sportveld gelegen aan het St Janskruid. Een dusdanig groot terrein opnemen in het plan zou de gebiedsontwikkeling van De Groene Akkers financieel echter onhaalbaar maken. Daarom is gezocht naar een andere invulling. Tegelijkertijd wordt voor de Groene Long nog een invulling gezocht op het gebied van sport en spel. Met het plaatsen van dit veld op deze locatie snijdt het mes aan twee kanten.



Tijdpad

Zoals hierboven al geschetst zijn beide partijen (gemeente en WSZ) akkoord dat de gemeente de gronden van WSZ in dit gebied (ter grootte van circa 2ha) gaat overnemen. De koopovereenkomst zal binnenkort door uw college geaccordeerd en ondertekend worden.

Als vervolg hierop zal de grondexploitatie (de Grex) binnenkort (waarschijnlijk in december) aan uw raad ter accordering worden voorgelegd. Met deze Grex worden de grondkosten en grondopbrengsten van de gebiedsontwikkeling in beeld gebracht en geeft deze een beeld van de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Met deze Grex kan ook een evenredig deel van de plankosten op andere ontwikkelende grondeigenaren in het gebied worden verhaald.

Om te kunnen gaan bouwen moeten er voor die tijd nog een groot aantal onderzoeken worden verricht (bodem, archeologie, flora en fauna, geluid, lucht enz.) dan wel nadere worden aangevuld. Gepoogd wordt zoveel mogelijk van deze onderzoeken zo snel mogelijk en zoveel mogelijk gelijktijdig te laten plaatsvinden.

Omdat diverse grondeigenaren hebben aangegeven zelf de woningen op hun gronden te willen realiseren, is op voorhand slechts globaal in te schatten vanaf wanneer er in het gebied gebouwd gaat worden. Duidelijk is wel dat WSZ de huurwoningen zo snel mogelijk wil gaan realiseren.

Ook is nog niet duidelijk of voor het gehele gebied een omvattend omgevingsplan zal worden ontwikkeld of voor elke deellocatie een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure zal worden gevolgd.

Communicatie

Met deze raadsmededeling brengen we uw raad op de hoogte van de laatste stand van zaken.

De omwonenden en grondeigenaren in het gebied praten we bij tijdens een informatieavond die op dinsdag 3 september om 18.30u plaatsvindt in het Cultureel Centrum De Herd te Bladel.

In navolging van het project De Egyptische Poort, willen we ook met dit project De Groene Akkers gaan werken met regelmatige updates die geschreven wordt in de vorm van een nieuwsbericht. Hierin zal kort en bondig weergegeven worden welke werkzaamheden in de voorliggende periode uitgevoerd zijn. Door te werken met een nieuwsbericht in plaats van een raadsmededeling krijgt u zo actueel mogelijke informatie. Verder gaan wij dit nieuwsbericht ook gebruiken om omwonenden, omliggende eigenaren en geïnteresseerde inwoners te informeren.

Stedenbouwkundig plan



Bladel, 29 augustus 2024

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,