Datum raad	10 april 2025	Zaaknummer	(A)WOP-2024-0547 / 2775256
Datum college	25 februari 2025		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Voorstel tot voorbereidingsbesluit woningbouwontwikkelingsgebied Sint-Oedenrode-Noord		

Samenvatting
Om belemmerende ontwikkelingen in en rond het woningbouwontwikkelingsgebied Sint-Oedenrode-Noord tegen te gaan, heeft ons college een vooralsnog geheim voorbereidingsbesluit voorgesteld.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
MiMM 8. Ruimtelijke ontwikkeling en wonen

Behandeling in commissie
Besloten commissievergadering 27 maart 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad
het voorbereidingsbesluit woningbouwontwikkelingsgebied Sint-Oedenrode-Noord vast te stellen conform bijgevoegd technisch besluit

Waarom naar de raad
Uw raad is het bevoegde orgaan.

Eerder genomen besluiten
De beslissing tot gebiedsontwikkeling met een voorkeursrecht:
https://meierijstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/dd40d575-0ef6-43df-8878-61ebf6280ea8

Aanleiding
De voorbereiding van het woningbouwontwikkelingsgebied Sint-Oedenrode-Noord treedt naar buiten sinds de bekendmaking op 20 mei 2021 van het voorlopig gevestigde voorkeursrecht. Vanuit het uitgangspunt van gemeentelijke regie op deze ontwikkeling voert Meierijstad hier een actief grondbeleid. Door de tijd die nodig blijkt te zijn voor grondverwerving, voltooiing van het

stedenbouwkundig plan en voorbereiding van een voldoende onderbouwde wijziging van het omgevingsplan wordt de kans groter dat er in het gebied ontwikkelingen plaatsvinden die belemmerend zijn voor het woningbouwproject.

Argumenten
1.1. De lange voorbereidingstijd voor de wijziging omgevingsplan vraagt risicomanagement
Op weg naar een door een gemeente gewenste functiewijziging in een gebied, zijn een voorkeursrecht en een voorbereidingsbesluit mogelijk te gebruiken instrumenten. Het kost in ons project Wvg Sint-Oedenrode tijd om gronden te verwerven, om het stedenbouwkundig plan te voltooien en om de voldoende onderbouwde wijziging van het omgevingsplan op te stellen. Intussen neemt de kans toe dat er in het gebied ontwikkelingen plaatsvinden die problematisch zijn voor de gewenste woningbouwontwikkeling. Met de voorbeschermingsregels worden zulke ontwikkelingen tegen gegaan. Hierbij zijn de publieke belangen van een groter en gepast woningaanbod en de financiële lasten bij de realisatie daarvan, afgewogen tegen het belang van eigenaren en exploitanten in het gebied. De bewoners van burgerwoningen in de randzone worden zoveel mogelijk ontzien met het voorbereidingsbesluit.

Kanttekeningen
1.1. Dit is een relatief bewerkelijke tussenstap
Een voorbereidingsbesluit is een extra tussenstap op weg naar de nodige wijziging van het omgevingsplan.

Communicatie
Op dit voorstel rust een geheimhoudingsplicht die geldt tot de opening van de raadsvergadering waar dit voorstel wordt geagendeerd.

Het voorgestelde besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. In het geheel van de publiekscommunicatie van het project Wvg Sint-Oedenrode kan de gewenste uitleg over het voorbereidingsbesluit worden gegeven.

Participatie
Er vindt doorgaans geen burgerparticipatie plaats bij beleidsontwikkeling die object wordt van een geheimhoudingsplicht.

Duurzaamheid
Het beschermen van de financiële condities voor het woningbouwproject kan ten goede komen van ook de duurzaamheidsambities voor dat project.

Financiële toelichting
Dit voorstel heeft op zich geen financiële consequenties. Het is mede bedoeld om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de exploitatieopzet van het project tegen te gaan.

Planning
De voorbereidingsbescherming heeft een maximale geldigheidsduur, maar onze verwachting is dat binnen die termijn de ontwerpwijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd (vergelijk artikel 4.14 lid 4 Omgevingswet).

Rechtsbescherming
Tegen het voorbereidingsbesluit staat geen mogelijkheid van beroep open.

Monitoring en evaluatie
De voorbereiding van de nodige wijziging van het omgevingsplan loopt door en nieuwe inzichten kunnen daarin verwerkt worden.

Bijlagen
Technisch besluit

Onderliggende documenten
-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.J.M. Meertens	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 februari 2025

Gelet op artikel 4.14 Omgevingswet

Besluit gemeenteraad:
Het voorbereidingsbesluit woningbouwontwikkelingsgebied Sint-Oedenrode-Noord vast te stellen conform bijgevoegd technisch besluit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 april 2025

De raad voornoemd,

De waarnemend griffier,	De voorzitter,
F.G.T.W. van Kessel - van Erp	ir. C.H.C. van Rooij