Raadsinformatiebrief

Datum	23 april 2025	Zaaknummer	2776052
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur
			J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Stedenbouwkundig plan en voorontwerp wijziging omgevingsplan De Dreven		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Procesvoortgang, stedenbouwkundig plan en voorontwerp wijziging omgevingsplan voor de woningbouwontwikkeling Sint-Oedenrode-Noord (Wvg-locatie)

Aanleiding
Met deze raadsinformatiebrief informeren we u over de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling Sint-Oedenrode-Noord (Wvg-locatie). Voor dit project is het voorontwerp omgevingsplan gereed. Daarnaast is een raadsvoorstel voor het vaststellen van een GREX voor deze locatie in voorbereiding. Dit zijn belangrijke processtappen in het project, waarbij in de loop van het proces een beroep wordt gedaan op uw rol als gemeenteraad. Het is van belang dat u hierover vooraf geïnformeerd bent.

Kernboodschap
U bent als raad op 2 november 2023 en met een beeldvormende avond op 14 maart 2024 geïnformeerd over het procesverloop van de woningbouwontwikkeling voor de Wvg-locatie. In de beeldvormende avond zijn de thema's regie en duurzaamheidsambities binnen het project nader onder de aandacht gebracht.
In deze brief vindt u vanaf de beeldvormende avond een toelichting over het verdere procesverloop met een doorkijk naar wat er de komende periode gaat komen.

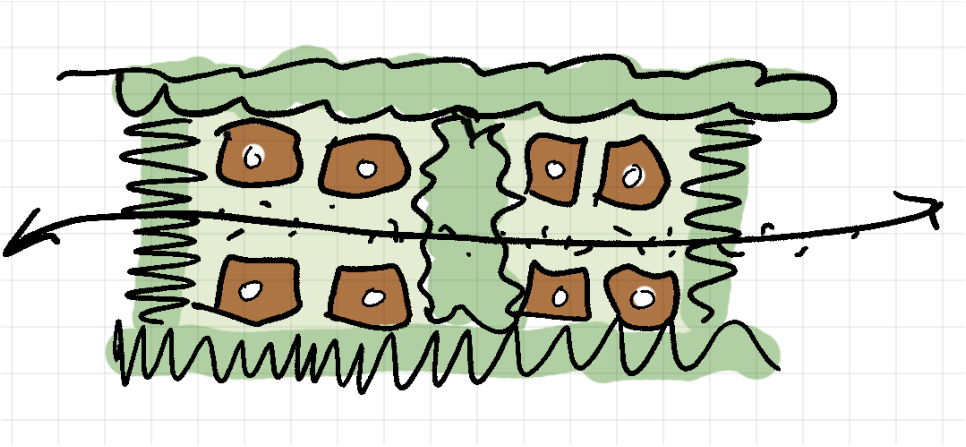
Stedenbouwkundig plan
Het stedenbouwkundig plan vraagt om een balans tussen inrichting openbaar gebied, woningbouw en financiële haalbaarheid. De opbrengsten uit de grondverkoop voor woningbouw moeten de kosten dekken voor de voorzieningen in en inrichting van het openbaar gebied.

- Te weinig uitgeefbare grond vanwege benodigde ruimte voor de kwalitatieve leefomgeving (voorzieningen en inrichting openbaar gebied) zet de financiële haalbaarheid (GREX) onder druk.
- Meer uitgeefbare grond dan nodig voor de financiële haalbaarheid, gaat ten koste van de kwalitatieve leefomgeving en kan doorwerken in structurele hogere beheerkosten.

Het woningbouwprogramma en voorzieningen in het openbaar gebied samen zijn daarbij in grote mate bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Tijdens de beeldvormende avond zijn er ambities de revue gepasseerd. De volgende ambities liggen ten grondslag aan het stedenbouwkundig plan voor Sint-Oedenrode-Noord:

Toekomst bestendige woonontwikkeling door:
- landschappelijk / ecologisch raamwerk;
- bestaande dreven/lanen vormen het landschappelijk raamwerk;
- directe verbindingen vanuit de woonbuurten met het omliggende landschap;
- dreven zijn onderdeel van het cultuurhistorisch waardevolle landschap;
- bestaande landschapselementen (lanen, bosstroken, bomen) zijn zowel ecologische als recreatieve waardevolle verbindingen.



Natuurinclusieve wijk; uitgaande van de bestaande ecologische waarden:
- door de ecologische inrichting blijft het leefgebied van waardevolle diersoorten in stand;
- gebruik maken van bestaand maaiveld waardoor bodemverstoring geminimaliseerd wordt (zo min mogelijk ophogen);
- toepassen van inheemse soorten om biodiversiteit te verhogen;
- groenblauwe structuur in de vorm waterberging en sloten ondersteunt dit;
- landschap loopt door tot aan de woningen;
- natuurinclusief bouwen.

Gezonde en veilige leefomgeving:
- centrale zone als beweegroute tussen de buurten voor langzaam verkeer;
- fietsgebruik stimuleren door directe korte verbindingen tussen de buurten, geen onderlinge verbinding voor auto;
- autoluwe buurten, parkeren op afstand;
- HUB (centraal punt voor voorzieningen als afvalinzameling, pakketwand, deelauto/fiets);
- aan de centrale ruimte liggen water, spelen, sport en voorzieningen.

Sociale cohesie:
- bouwen in clusters van 30 – 50 woningen georiënteerd op een openbare/collectieve ruimte;
- beeldregie wordt gevoerd op basis van harde uitgangspunten en streefbeelden;
- een zo groot mogelijke maatschappelijke mix;

- gezamenlijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kas, moestuin, inloopvoorziening, gezondheidscentrum;
- alle buurten zijn direct verbonden aan het landschap, zodat kinderen veilig van huis naar landschap kunnen;
- levensloopbestendige en betaalbare woningen.

Fysieke duurzaamheid:
- circulair bouwen, zoveel mogelijk biobased;
- mogelijkheid tot vernieuwende bouwvormen;
- groen, tenzij…;
- aandacht voor kansen gebruik circulaire materialen in openbare ruimte;
- voldoende ruimte voor de wateropgave;
- tegengaan van hittestress door schaduwwerking op verharde oppervlakten (bijvoorbeeld met inzet van planten/bomen).

Voorontwerp omgevingsplan
Om als gemeente regie op deze woningbouwontwikkeling te hebben is ervoor gekozen om een gedetailleerd omgevingsplan op te stellen. Hiermee kan bij eventuele zelfrealisatie door de grondeigenaar een basiskwaliteit vanuit de gemeente Meierijstad geborgd blijven.
In het voorontwerp zijn de opgaven, de wettelijke verplichtingen en de ambities als concept verwerkt. Het voorontwerp wordt gebruikt als praatstuk met grondeigenaren, omgeving en belanghebbenden om ze enerzijds te informeren en anderzijds informatie op te halen. Dit zodat we met deze informatie tot een ontwerp omgevingsplan komen.
Het voorontwerp is in april 2025 voorgelegd aan het college en vervolgens gepubliceerd. Onder communicatie en planning staat de verdere uiteenzetting van dit vervolgproces.

Communicatie
We communiceren via meerdere sporen:
- publicatie van het voorontwerp omgevingsplan waarbij het mogelijk is om hier zienswijzen op te geven;
- een informatieavond op 6 mei 2025 voor belanghebbenden en belangstellenden;
- in gesprek met alle grondeigenaren.

In het voortraject tot het voorontwerp omgevingsplan, heeft er al in meer of mindere mate afstemming plaatsgevonden met instanties en organisaties om tussentijds te polsen of de gemaakte keuzes bijsturing vragen. Om hierbij een indruk te geven hierbij een opsomming van contacten: omgeving/omwonenden, grondeigenaren, provincie, ODBN, waterschap, Brabant Water, Enexis, natuurverenigingen (IVN/Roois Landschap, Dassenwerkgroep, Het Groene Hart Brabant), Woonmeij, Klankbordgroep Wonen en Welzijn, Rijkswaterstaat.
In de periode tussen publicatie voorontwerp en verwerken tot ontwerp omgevingsplan, zal deze werkwijze een vervolg krijgen. Dit met het aanhaken van nog niet benaderde stakeholders. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het betrekken van Stichting Toegankelijkheid Sint-Oedenrode.

Participatie
Zoals onder communicatie is aangegeven, is er een breed palet aan belangstellenden, belanghebbenden, instanties en organisatie bij dit project betrokken. Zij hebben daarbij geparticipeerd door de gemeente te voorzien van informatie en inzichten, die vervolgens hebben bijgedragen in de te maken keuzes voor het stedenbouwkundig plan en voorontwerp omgevingsplan. De inzet is om deze werkwijze voort te zetten in het vervolgproces.

Op de informatiebijeenkomst op 6 mei 2025 zijn raads- en commissieleden welkom als toehoorders. Indien uw raad dat wenst, is het college van harte bereid medewerking te verlenen aan een beeldvormende avond of commissiebehandeling van de gepresenteerde documenten.

Duurzaamheid
Er spelen belangrijke duurzaamheidsambities in dit project. De doorwerking van die ambities is afhankelijk van de financiële uitvoerbaarheid van het plan, van de wettelijke mogelijkheden om lokaal specifieke bouwregels te stellen en van de medewerking van eigenaren, ontwikkelaars en bouwers in het gebied. In de communicatie over de nieuwe woonwijk worden wel de toekomstbestendigheid en de leefbaarheid benadrukt. Voor zover de gemeente aspecten van duurzaamheid niet kan afdwingen, willen we daar ten minste toe inspireren.

In het ontwerp en de planregels voor de nieuwe woonwijk is het verplicht om voldoende leefgebied te voorzien voor bepaalde soorten. Waarden van landschap en natuur worden ook geborgd met het behoud van dreven in het gebied die vanuit de historie van ontginning en het stedenbouwkundig concept omarmd worden.

De duurzaamheidseffecten van het plan zijn ingeschat in navolgende tabel.

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen? Geef een korte omschrijving.			
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	*De wijk wordt all electric en we anticiperen op de plaatsing van zonnepanelen*	*De bouw van woningen leidt tot een bevolkingsgroei en daarmee tot een groter verbruik van energie*
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	*Alleen indien de gemeente vanuit een grondpositie zelf kan aanbesteden, is van ontwikkelaars en bouwers een duurzame bedrijfsvoering te verlangen*	*Alleen indien de gemeente vanuit een grondpositie zelf kan aanbesteden, is van ontwikkelaars en bouwers een duurzame bedrijfsvoering te verlangen*
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	*Via het beeldregiekader sturen we op gebruik van natuurlijke materialen*	*Alleen indien de gemeente vanuit een grondpositie zelf kan aanbesteden, is van ontwikkelaars en bouwers circulariteit te verlangen*
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	*De ontwikkeling van de wijk gaat gepaard met beëindiging of uitplaatsing van veehouderijen en er komt een houtstookverbod*	
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	*Startpunt en randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn de condities van bodem en water*	*Optimale klimaatadaptatie staat op gespannen voet met de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling*
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	*In de verbetering van het landschap en interne groenstructuur wordt het leefgebied van bepaalde soorten ontzien; lichtvervuiling wordt tegengegaan*	*Voor sommige soorten was agrarisch grondgebruik, zelfs met landbouwgif en zware machines, gunstiger dan een groene woonwijk*
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen? Omschrijf kort hoe, en wat de uitkomst was.			
Voorafgaand aan de keuze van dit gebied is overwogen dat met name het Dommeldal niet geschikt is om een woonwijk in te ontwikkelen.			

Afkorting
MVO= maatschappelijk verantwoord ondernemen

Vóór de vaststelling van de wijziging omgevingsplan is een milieueffectrapport noodzakelijk. Hieraan wordt nog gewerkt. De milieueffectrapportage voor dit project focust op de klassieke milieuaspecten.

Financiën
Tot nu toe zijn alle kosten gedekt uit voorbereidingskredieten die door de raad beschikbaar zijn gesteld. De wens bestaat om op korte termijn een grondexploitatiecomplex met bijbehorende begroting (GREX) te openen om overzicht te hebben in de totaalkosten voor deze gebiedsontwikkeling en om snel te kunnen schakelen als overeenstemming wordt bereikt over de aankoop van gronden. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van de GREX ligt bij de raad. Naar verwachting kan dit raadsvoorstel in juni 2025 aan u ter vaststelling worden aangeboden.

Planning

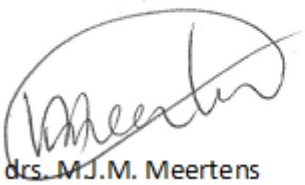
april – juni 2025	ter inzage leggen en voorafgaande publicatie voorontwerp omgevingsplan
6 mei 2025	informatieavond belanghebbenden en belangstellenden
juni 2025	behandeling raadsvoorstel vervolg financiële dekking project
april – augustus 2025	gesprekken grondeigenaren
voorjaar 2026	ontwerp omgevingsplan gereed voor procedure
najaar 2026	behandeling voorstel vaststelling wijziging omgevingsplan door gemeenteraad

Bijlage(n)
1. Stedenbouwkundig plan (stedenbouwkundige kaart, beeldregiekader, leidraad inrichting openbare ruimte)
2. Voorontwerp wijziging omgevingsplan (onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties, planregels, verbeelding, lijst rapportages)

Ter inzage documenten
Het voorontwerp en zijn bijlagen worden gepubliceerd via het elektronisch Gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris, De burgemeester



drs. M.J.M. Meertens ir. C.H.C. van Roolj