MEIERIJSTAD

Programma Woningbouwontwikkelingsgebied Sint-Oedenrode-Noord

Ontwerp van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE **1**

SAMENVATTING **2**

1. BELEIDSPROCES VOORAFGAAND AAN DIT PROGRAMMA **2**

Zoektocht naar ruimte voor woningbouw *3*
Haalbaarheid en bestendiging van voorkeursrecht *5*
Ontwikkeling buiten bestaande kern is begrijpelijk *7*
Input voor dit programma *7*
Participatie bij dit project *8*

2. ANALYSE VAN HET GEBIED **9**

Plancontour ruimer dan ontwikkelingsgebied *10*

3. RUIMTELIJK PROGRAMMA VOOR HET GEBIED **11**

Verschillende programmabegrippen *11*
Woningbouwprogramma *11*
Stedenbouwkundig concept *12*

4. UITVOERING VAN DIT PROGRAMMA **17**

SAMENVATTING

De gemeente Meierijstad wil circa 550 woningen ontwikkelen ten noorden van de bestaande kern Sint-Oedenrode. Daarvoor is een voorkeursrecht gevestigd op percelen in het gebied. Om de voorkeursrechten te bestendigen wordt het programma gebruikt waarvan u nu de samenvatting leest. In het programma worden de achtergrond en de huidige stand van zaken benoemd van dit project van woningbouwontwikkeling. Het programma is een tussenstap in het proces. In de voorlopige, stedenbouwkundige schets komt naar voren dat de nieuwe wijk een buurtschap wordt, bestaande uit verschillende bouwvelden. En de gemeente heeft een aantal duurzaamheidsambities voor de wijk.

Er wordt nog gewerkt aan een stedenbouwkundig ontwerp. Dat op zijn beurt wordt verwerkt in een wijziging omgevingsplan met een beeldkwaliteitsplan. Die documenten verschijnen in de loop van 2024.

De plancontour van dit programma is ruimer getekend dan het eigenlijke woningbouwontwikkelingsgebied. Er zijn namelijk omliggende wegen en tussenliggende percelen meegenomen in de contour, omdat die door de ontwikkeling beïnvloed kunnen worden.

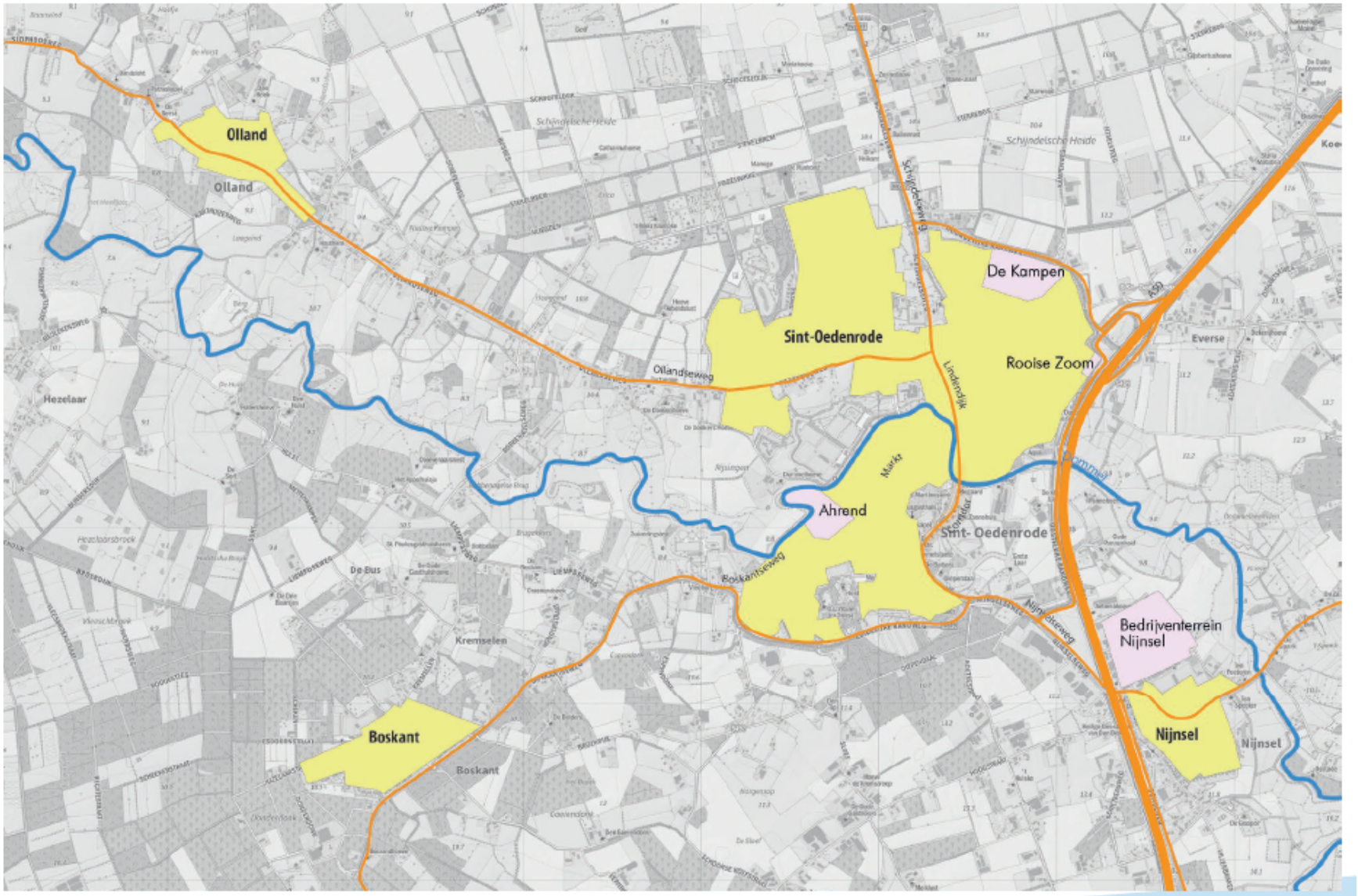
Dit programma verschijnt eerst als een ontwerp van een structuurvisie. Daarop kan eenieder een zienswijze indienen. Het college van burgemeester en wethouders kan het programma lente 2024 definitief vaststellen.

1. Beleidsproces voorafgaand aan dit programma

Zoektocht naar ruimte voor woningbouw

Meierijstad voert een woonbeleid waarin verschillende instrumenten worden gebruikt. Eén van die instrumenten is het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De raad vestigde in zijn vergadering van 24 juni 2021 twee voorkeursrechten: één voor een gebied ten noorden van de kern Sint-Oedenrode en één ten noordwesten van de kern Schijndel (gemeentelijk zaaknummer 1948385303). Dat besluit is genomen op basis van een actieplan woningbouw waarmee de raad in diezelfde vergadering instemde (gemeentelijk zaaknummer 1948385303). Voor Sint-Oedenrode-Noord werd gedacht aan 550 woningen. De ontwikkeling van het gebied in Sint-Oedenrode is kwantitatief en kwalitatief noodzakelijk geacht om te kunnen beantwoorden aan de woningbehoefte. Vervolgens is de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling voor beide gebieden onderzocht.

Figuur 1. Bestaande kern Sint-Oedenrode



Haalbaarheid en bestendiging van voorkeursrecht

De raad van Meierijstad behandelde in zijn vergadering van 29 september 2022 het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw in het Wvg-gebied Sint-Oedenrode-Noord (gemeentelijk zaaknummer 2047772). Een planologische quick scan was één van de bijlagen bij dat haalbaarheidsonderzoek. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied geformuleerd: een waterneutrale buurt, recht doen aan landschapswaarden, een herkenbaar buurtschap, het inpassen van bestaande boom- en groenstructuren, en het beëindigen van het veeteeltbedrijf aan de Kampenweg 4. De conclusie was dat woningbouw in het gebied ruimtelijk mogelijk en financieel haalbaar zou zijn. Wel is bij deze besluitvorming de begrenzing van het voorkeursrecht aangepast: het plangebied is iets vergroot (gemeentelijk zaaknummer 2137809).

Figuur 2. De percelen waarop voorkeursrecht gevestigd is



Ontwikkeling buiten bestaande kern is begrijpelijk

Op basis van de Interim-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant geldt het gebied Sint-Oedenrode-Noord als gemengd landelijk gebied en daarin is een stedelijke ontwikkeling niet toegestaan. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant hebben echter begrip voor de uitleg van ons college van burgemeester en wethouders dat binnen bestaand stedelijk gebied, ondanks diverse locaties met transformatie of herontwikkeling, in Sint-Oedenrode de realisatie van het nodige aantal woningen niet mogelijk is. Begrip is er ook voor onze uitleg dat rondom de bestaande kern dit gebied in het noorden het meest geschikt is. Er volgen immers beperkingen uit de loop van de Dommel en de nodige ruimte voor water, uit de landschappelijke en recreatieve waarden van gebieden in de noordwestelijke hoek van Sint-Oedenrode en uit het tracé van de A50. Zodoende hebben gedeputeerde staten zich in principe bereid verklaard mee te werken aan de woningbouwontwikkeling van Sint-Oedenrode-Noord (provinciaal kenmerk C2316097/5269639, gedateerd 23 mei 2023). Behalve met de provincie overlegt Meierijstad ook met andere overheden in de periodieke afstemmingen over wonen en ruimte. Zodoende is in de regionale kopgroep wonen unaniem ingestemd met deze woningbouwontwikkeling (bestuurlijk overleg van 6 september 2023).

Onderzoek, afweging en motivering blijven nodig

De principebeoordeling door gedeputeerde staten laat onverlet dat bij het uitwerken van de ontwikkelrichting voor dit gebied, en de wijziging van het omgevingsplan, de aanpak is te volgen van ‘diep, rond en breed kijken’ (vanuit de provinciale omgevingsvisie), van de planologische lagenbenadering (vanuit het voorontwerp van de gemeentelijke omgevingsvisie) en van de ladder voor duurzame verstedelijking (vanuit het Besluit ruimtelijke ordening, voortgezet in het Besluit kwaliteit leefomgeving). De gemeente heeft ook zelf de ambitie van een hoogwaardige ontwikkeling die goed verantwoord kan worden.

Input voor dit programma

Het vaste kader van beleid en regels voor gebiedsontwikkeling in Noord-Brabant en de randvoorwaarden die zijn geformuleerd voor woningbouw in Sint-Oedenrode-Noord hebben invulling gekregen in de stedenbouwkundige schets voor dit gebied. Intussen is ook een projectplan opgesteld voor de organisatie. De stedenbouwkundige schets wordt opgenomen in dit programma. Hierbij gaat het om ons huidige inzicht. Het is mogelijk dat de verdere planuitwerking, op weg naar een stedenbouwkundig ontwerp, de wijziging omgevingsplan en privaatrechtelijke overeenkomsten over de ontwikkeling, gepaard gaat met aanpassingen ten opzichte van deze stedenbouwkundige schets.

De planuitwerking die volgt op dit programma wordt niet beperkt tot ruimtelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige aspecten. Meierijstad hanteert namelijk de brede scope van de fysieke leefomgeving. Voor Sint-Oedenrode-Noord zijn bijvoorbeeld ook van belang bodem en water, de kwaliteit van de leefomgeving met levensloopbestendigheid en inclusie (toegankelijkheid), en duurzaamheidsaspecten zoals tegengaan van hittestress, meebewegen met de energietransitie, natuurinclusief en circulair bouwen. De uitvoerbaarheid van sociale en duurzaamheidsambities wordt onderzocht in de lopende planuitwerking.

Participatie bij dit project

Bij de voorbereiding van de woningbouwontwikkeling in Sint-Oedenrode-Noord heeft op verschillende manieren participatie een plek gekregen. Dat blijft ook zo in het verdere verloop van het project.

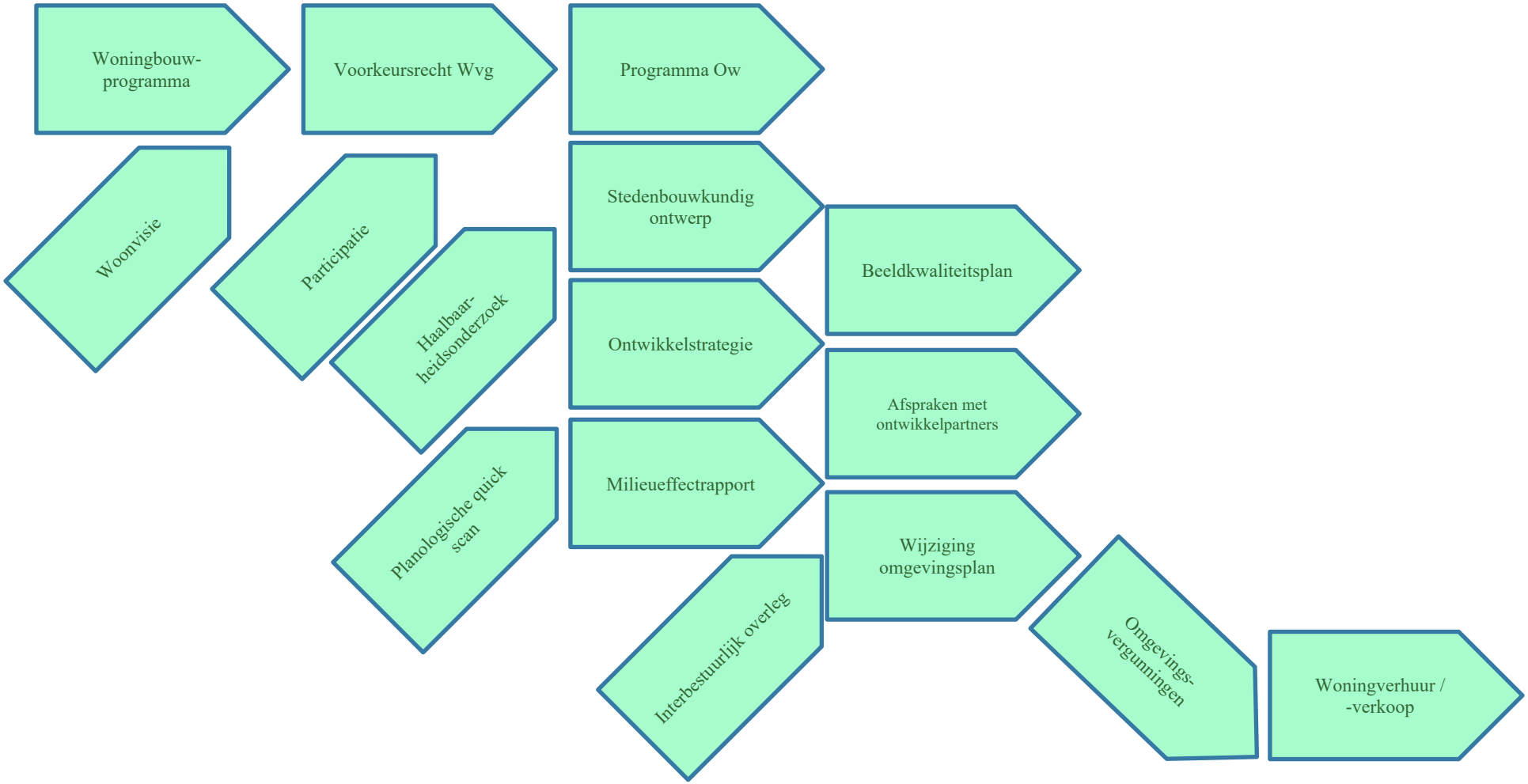
De grondeigenaren, plaatselijke bewoners van het gebied en omwonenden worden door de gemeente regelmatig voorzien van informatie. En steeds bij gelegenheid van de raadsbehandeling van een voorstel kan in die vergadering ingesproken worden. Met een nieuwsbrief is de informatiestroom gaande gehouden. De belanghebbenden hebben ook gelegenheid om bij de projectleiding hun vragen en opmerkingen neer te leggen. De georganiseerde bijeenkomsten worden hierna genoemd.

Met de belanghebbenden in het gebied als doelgroep vond op 12 oktober 2022 een informatieavond plaats over de voorgenomen gebiedsontwikkeling, het voorkeursrecht en de verrichte onderzoeken. Dat kreeg een vervolg tijdens bijeenkomsten op 20 oktober en 14 december 2022. Over de eerste stedenbouwkundige ideeën en een mogelijke fietstunnel onder de Noordelijke Randweg vonden er bijeenkomsten plaats op 11 januari, 20 april en 26 juli 2023.

Specifiek over dit programma is een openbare bijeenkomst gehouden op 24 oktober 2023. Deze informatieavond vond plaats in het gemeentelijke bestuurscentrum in Sint-Oedenrode. Er is toen informatie aangeboden over de functie en de verwachte inhoud van het programma. Daarna waren deelnemers welkom om vragen te laten beantwoorden en om tips mee te geven aan de projectorganisatie. Omdat de focus lag op het informeren van belanghebbenden en belangstellenden over ons gebruik van het instrument programma, is er geen verslag opgesteld van de bijeenkomst van 24 oktober.

Na een eerste bestuurlijke behandeling wordt het ontwerp van dit programma ter inzage gelegd en is eenieder welkom om een zienswijze in te dienen. Hoe die zienswijzen dan verwerkt zijn, wordt aangegeven in het definitieve programma.

Figuur 3. Een selectie van stappen in het proces van gebiedsontwikkeling



2. Analyse van het gebied

Het gebied Sint-Oedenrode-Noord bevindt zich tussen Schijndel en Sint-Oedenrode, in een ruimer gebied waar geleidelijk de heide is ontgonnen. In de verhouding tussen deze twee kernen ligt het woningbouwontwikkelingsgebied nog het dichtst bij de bestaande kern Sint-Oedenrode en het Dommeldal. Het gebied ligt wat opzij van maar toch nog binnen de verhouding tussen Veghel en Sint-Oedenrode. In die verhouding ligt het gebied meest verwijderd van de Eerdse Bergen, de kerkdorpen Eerde en Zijtaart en het oude Aa-dal. In dat deel van het Aa-dal zijn intussen de Zuid-Willemsvaart en bedrijventerreinen aangelegd. De verhouding tussen Veghel en Sint-Oedenrode wordt tegenwoordig overheerst door de A50.

De woningbouw waarop dit programma is gericht, vindt plaats in het gebied ten noorden van de bestaande kern Sint-Oedenrode en ten oosten van de Schijndelseweg ofwel N637. De woningbouwontwikkeling treedt daar in de plaats van voornamelijk agrarisch gebruik. Op basis van de geldende bestemmingsplannen en de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant geldt dit ook als landelijk gebied.

Vervolg en doorwerking van de analyse

Onze analyse van het gebied kende al het haalbaarheidsonderzoek en de planologische quick scan daarin. Na dit programma, wordt de analyse nog aangevuld door diverse rapportages met het oog op de wijziging van het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan daarbij.

Plancontour ruimer dan ontwikkelingsgebied

Ten behoeve van de ontsluiting van het woningbouwontwikkelingsgebied en met het oog op een evenwichtige relatie tussen het gebied en de bestaande kern, kijken we nu ruimer dan alleen naar het gebied waar woningen ontwikkeld kunnen worden. Dit programma krijgt dan ook een ruimere plancontour dan het ontwikkelingsgebied in strikte zin. De contour wordt zó ruim getrokken dat ook aanpassingen aan het wegennet rondom het ontwikkelingsgebied die eventueel nodig zijn, daar waarschijnlijk binnen vallen. Dan gaat het bijvoorbeeld om een rotonde of een doorgaand fietspad.

Aan de zuidzijde van de Noordelijke Randweg (zogezegd onder het woningbouwontwikkelingsgebied) zijn drie zones te onderscheiden. Meest westelijk, nabij de Schijndelseweg, grenst aan de Noordelijke Randweg eerst een groenstrook en dan een woonbuurt. In de centrale zone loopt een weg direct parallel aan de Noordelijke Randweg. En aan die parallelweg, de Jan Tinbergenstraat, staan bedrijfsgebouwen. In de oostelijke zone buigt de Noordelijke Randweg af naar het zuiden om daar aan te sluiten op de A50 en de Oostelijke Randweg. In deze zone treffen we ten westen van de Randweg opnieuw een woonbuurt. En hier liggen aan de noordoostzijde van de Noordelijke Randweg, maar nog onder het woningbouwontwikkelingsgebied, agrarische percelen en een carpoolplaats. De plancontour van dit programma wordt een eindje uitgerekt over de bestaande fietspaden en wegen naar het noordoosten.

De Schijndelseweg, zowel noordelijk naar Schijndel als zuidelijk de bestaande kern in, en de A50, met daartussen de Noordelijke Randweg, lijken geschikt voor de ontsluiting

van het woningbouwontwikkelingsgebied voor personenauto's en ov-bussen. Er zijn aan deze zijde van Sint-Oedenrode al verschillende buslijnen in gebruik.

Langs de Schijndelseweg is een groene as te onderscheiden. In de bestaande kern geldt dat zowel voor de westelijke strook tussen de Kortestraat en de Ollandseweg die niet dichtbebouwd is, als voor de oostelijke strook waar door water en groen de ontwikkelde woonbuurt is gescheiden van de doorgaande weg. Buiten de bestaande kern vinden we ten westen van de Schijndelseweg agrarische en recreatieve functies in het landschap. Ten oosten van de Schijndelseweg bevindt zich het Damianenklooster met groene en cultuurhistorische waarden.

3. Ruimtelijk programma voor het gebied

Verschillende programmabegrippen

De term programma heeft meer betekenissen dan het instrument uit de Omgevingswet. Bij gebiedsontwikkeling wordt er een ruimtelijk programma gerealiseerd. Vroeger in termen van bestemmingen, categorieën, doelgroepen. En onder de Omgevingswet meer in termen van functies en activiteiten. Dan gaat het over wat er eigenlijk gebouwd en aangelegd wordt. Sint-Oedenrode-Noord is aangewezen voor woningbouwontwikkeling. Het ruimtelijke programma voor het gebied wordt dus afgeleid uit het gemeentelijke woningbouwprogramma, ingebed in het regionale woningbouwprogramma. In dit Omgevingswet-programma benoemen we dus welk deel van het woningbouwprogramma we willen realiseren als ruimtelijk programma voor het gebied.

Woningbouwprogramma

Meierijstad wil in het gebied Sint-Oedenrode-Noord circa 550 woningen realiseren om te voorzien in de woningbehoefte binnen de gemeente en in het bijzonder de kern Sint-Oedenrode. De invulling van het woningbouwprogramma sluit aan op de woonvisie uit 2018 en het al genoemde actieplan uit 2021. Deze invulling wordt geactualiseerd met de woonzorgvisie die in de loop van 2024 wordt vastgesteld. Voor het ontwikkelingsgebied hebben we op dit moment het volgende, indicatieve programma voor ogen (zie tabel 1):

Tabel 1. Indicatieve invulling vanuit het woningbouwprogramma

	Woonvisie 2018	Wvg-gebied	Onderzoek
Sociale huur < liberalisatiegrens	Minimaal 25%	Minimaal 30%	35%
Middeldure huur < € 1.050 per maand	15%	15%	-
Dure huur > € 1.050 per maand	0%	0%	-
Goedkope koop < € 244.000	10%	15%	Differentiatie gewenst
Middeldure koop < € 355.000	20%	20%	Differentiatie tussen € 244.000 en € 355.000
Dure koop > € 355.000	20%	20%	-
Variabel in te zetten	10%	-	-
	100%	100%	

Noot: Het college van burgemeester en wethouders kan de prijssegmenten actualiseren en die actualisatie is dan leidend.

Het onderzoek naar een invulling met 35% sociale huur in plaats van 30%, is ingegeven door de samenstelling van de huidige woningvoorraad.

Naast de prijscategorieën willen we in dit gebied invulling geven aan bouwen voor specifieke doelgroepen. Er wordt ingezet op een mix van starters / jongeren, gezinnen en vitale senioren. Ook beogen we in het gebied veel ruimte te bieden voor bijzondere woonvormen, zoals zelfbouw, collectief particulier opdrachtgeverschap, collectieve woonvormen of duurzaam en ecologisch wonen. Ook wordt ingezet op levensloopbestendig wonen, om zo voor een grote reeks aan doelgroepen woonruimte te kunnen bieden. Nu en in de toekomst.

Stedenbouwkundig concept

De gebiedsontwikkeling komt tot stand via een stedenbouwkundig concept, een stedenbouwkundige schets en een stedenbouwkundig ontwerp. Voor deze stedenbouwkundige uitwerking gelden er een kwantitatieve opgave (woningen) en kwalitatieve aspecten van toekomstbestendig en betaalbaar wonen, en dat binnen een reeks aan randvoorwaarden vanwege wetgeving en gebiedskenmerken.

Het uiteindelijke ontwerp van het openbaar gebied en van de woningen en andere bouwwerken vindt plaats binnen het kader van een stedenbouwkundig ontwerp. Dat stedenbouwkundig ontwerp wordt geoperationaliseerd met een beeldkwaliteitsplan en afspraken met ontwikkelpartners zoals bijvoorbeeld een woningcorporatie. Het stedenbouwkundig ontwerp komt gereed in de eerste helft van 2024. Het wordt voorafgegaan door een stedenbouwkundige schets. Voorlopige versies van de stedenbouwkundige schets zijn hier opgenomen in het programma: zie figuren 4.a en 4.b en het meest recente concept figuur 4.c. Aan de basis van de stedenbouwkundige schets liggen het haalbaarheidsonderzoek, de planologische quick scan en een stedenbouwkundig concept.

Buurtschap

Het stedenbouwkundig concept is de idee van het nieuwe woongebied voor wat betreft functie, betekenis en grove vormen. Het is het begin van het nieuwe verhaal van Sint-Oedenrode-Noord. Dit woongebied zien we als een buurtschap in een keten die wordt gevormd, van noord naar zuid, door de kern Schijndel – de grootschalige detailhandelsvoorziening tussen de Landingsweg en de Scheidingsweg – het Damianenklooster – de nieuwe woonbuurt Sint-Oedenrode-Noord – de bestaande kern Sint-Oedenrode. Deze keten van buurtschappen aan de N637 is de hedendaagse vorm van de geleidelijke ontginning van onze Oostbrabantse woeste gronden. Door de begrenzing en de groene inpassing van de buurtschappen blijven we in dialoog met het landschap.

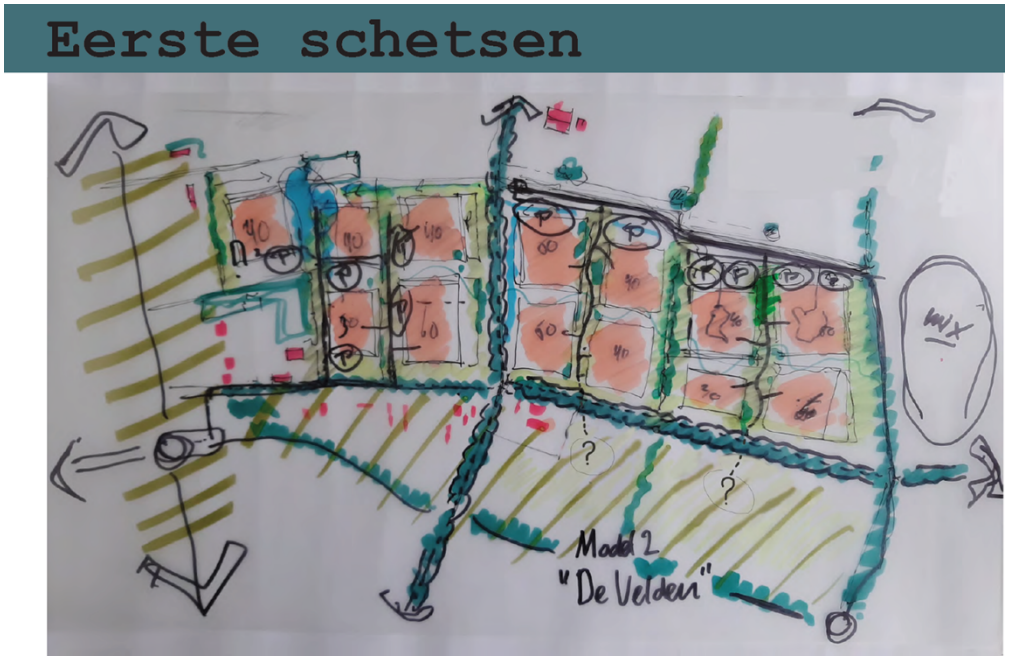
De wijk moet plek bieden aan circa 550 woningen. Naast de woningen, het groen en de nodige infrastructuur, kunnen er enige maatschappelijke voorzieningen een plek krijgen.

Binnen de wijk wordt een aantal bouwvelden of buurten met onderscheiden karakters ontwikkeld. Dat hoeft overigens niet te betekenen dat volkshuisvestelijke doelgroepen ruimtelijk gescheiden worden. Ondanks de op zich herkenbare buurten, wil het ontwerp ook de wijk als geheel een uitstraling en identiteit meegeven.

Figuur 4.a. Stedenbouwkundige schets: conceptversie haalbaarheidsonderzoek 2022



Figuur 4.b. Stedenbouwkundige schets: conceptversie ophalen aandachtspunten januari 2023



Figuur 4.c. Stedenbouwkundige schets: conceptversie december 2023



In aanvulling op de idee van een buurtschap, leven er duurzaamheidsambities. Als uitwerking van dit programma wordt de uitvoerbaarheid van die duurzaamheidsambities verder onderzocht.

- Het verleden van een gefaseerde heideontginning en de overgeleverde groenstructuren en onverharde wegen worden zo mogelijk gerespecteerd in het ontwerp.
- De wijk wordt aangelegd met respect voor ondergrond, reliëf en watersysteem. Dat biedt een eerste stap naar klimaatbestendigheid. Omwille van klimaatbestendigheid worden ook onderzocht de oriëntatie van straten, de aanplant van bomen en ander groen, het verwerken van hemelwater binnen de bebouwing en het hergebruik van water.
- Voor wat betreft energie en warmte hebben we een energieneutrale en geheel elektrische wijk als ambitie.
- De ambitie van een wijk die leefbaar en gezond is, en die past bij het bredere streven van klimaatmitigatie en duurzame mobiliteit, krijgt doorwerking in infrastructuur, verkeer en vervoer. Wandelen en fietsen zijn te stimuleren. Elektrisch rijden dient gefaciliteerd te worden. Er wordt onderzocht hoe personenauto's maar in beperkte mate het woongebied hoeven binnen te gaan.

Anders gaan leven

Wanneer duurzaamheidsambities verder uitgewerkt en gerealiseerd worden, heeft dat consequenties voor het beheer van de wijk en voor het dagelijks leven van de bewoners. We vinden het belangrijk dat latere bouwers en bewoners hier nu al in meegenomen worden. Hun ideeën kunnen ook behulpzaam zijn bij het stedenbouwkundig plan en allerhande afspraken over de wijk. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat er aan de rand van een bouwblok een collectieve parkeergelegenheid komt (gecombineerd met zonnepanelen en oplaadeenheden), en dat niet iedere bewoner de eigen auto('s) voor de huisdeur kan parkeren. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat er een collectieve groene ruimte wordt aangelegd (gecombineerd met piekberging van water of speelgelegenheid) en dat de individuele tuin of het eigen terras of balkon niet groot wordt. En het groen kan op sommige plekken ruig zijn ten behoeve van biodiversiteit in het gebied. Een ambitie voor de fauna kan betekenen dat er natuurinclusief wordt gebouwd, met bijvoorbeeld plekken voor vogels of vleermuizen. Een ander voorbeeld is dat doelmatige elektrificatie het misschien wenselijk maakt om zonnepanelen, batterijen en verwarming als systeem voor een blok of buurt aan te leggen. Om een laatste voorbeeld te noemen, kan een ambitie van duurzamer gebruik van stoffen betekenen dat er gebouwd wordt met materialen van plantaardige oorsprong, of met materialen die al eens zijn gebruikt, of met gebouwdelen die losgemaakt en elders hergebruikt kunnen worden.

4. Uitvoering van dit programma

Met het vaststellen van dit programma geven we een doorkijk naar hoe het programma en de gebiedsontwikkeling uitgevoerd gaan of kunnen gaan worden. Het haalbaarheidsonderzoek van 2022 noemde al een aantal aandachtspunten voor het vervolg van de gewenste woningbouwontwikkeling. In dit programma gaan we wat nader in op de nodige processtappen en besluitvorming. Voor de eigen organisatie is intussen een projectplan opgesteld.

Wijziging omgevingsplan

De gebiedsontwikkeling omvat activiteiten die niet passen in het tijdelijke omgevingsplan dat per 1 januari 2024 is ontstaan uit onder andere de tot dan geldende bestemmingsplannen voor Sint-Oedenrode-Noord. Die activiteiten kunnen mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse omgevingsvergunning of met een wijziging van het omgevingsplan. Gezien de aard en impact van de gebiedsontwikkeling werken we met een wijziging van het omgevingsplan. Volgens onze planning wordt nog in 2024 de wijziging van het omgevingsplan in procedure gebracht. Die procedure komt vrijwel overeen met de voorbereidings- en vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan.

Milieueffectrapportage

Er wordt een milieueffectrapport opgesteld in een latere fase van dit gebiedsontwikkelingsproces. Dat de woningbouwontwikkeling buiten de bestaande kern aanzienlijke milieugevolgen heeft, kan misschien niet worden uitgesloten. Niet dit programma maar de wijziging van het omgevingsplan is het kaderstellende besluit voor het project (zie ook artikelen 16.43 lid 1 aanhef en sub a Omgevingswet juncto 11.6 leden 1 en 3 aanhef en sub c Omgevingsbesluit juncto nummer J11 Bijlage V Omgevingsbesluit). Daarom wordt het milieueffectrapport opgesteld voor de wijziging van het omgevingsplan, en niet voor het vaststellen van dit programma. Het is wel mogelijk om de procedure van dit programma en de procedurestap over de reikwijdte en het detailniveau van de milieueffectrapportage te laten samenlopen.

Ongeacht of een formeel milieueffectrapport voorgeschreven is, worden in dit gebiedsontwikkelingsproces belangen van natuur, milieu, duurzaamheid en gezondheid meegewogen in de besluitvorming door het gemeentebestuur. Al met de planologische quick scan is daar een begin mee gemaakt.

Beeldkwaliteitsplan

Zoals we als Meierijstad wel vaker doen bij een uitbreiding, hanteren we graag een beeldkwaliteitsplan. Dat bevordert dat de bouw en aanleg en allicht het eerste gebruik overeenkomen met het gewenste niveau van ruimtelijke kwaliteit. Het stedenbouwkundig ontwerp van deze gebiedsontwikkeling wordt geoperationaliseerd door het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan voor Sint-Oedenrode-Noord wordt opgesteld als een beleidsregel bij de wijziging van het omgevingsplan.

Detaillering van regels

Voor zowel het omgevingsplan als het beeldkwaliteitsplan geldt dat het detailniveau van de regulering nog bepaald moet worden. Bij het formuleren van de planregels kan worden meegewogen in welke mate de dan gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten al waarborgen bieden voor het gewenste ruimtelijke programma en het kwaliteitsniveau. Bij het formuleren van de welstandseisen weegt mee wat het coalitieakkoord voor 2023-2026 daarover meegaf (vergelijk mijlpaal 8.2 in ons collegewerkprogramma).

Ontwikkelstrategie en kostenverhaal

Er is een financiële dekking nodig voor de plankosten en de binnenwijkse voorzieningen voor Sint-Oedenrode-Noord. Afgezien van de mogelijke subsidies van medeoverheden en de eventuele inzet van bestaande gemeentelijke middelen, vindt er voor de gebiedsontwikkeling kostenverhaal plaats. In lijn met de wens van de nationale wetgever en de gebruikelijke praktijk hebben we een voorkeur voor het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal. Via het voorkeursrecht en de grondexploitatie verwachten we dat met de gronduitgifte dekking wordt geboden. Dan worden er overeenkomsten gesloten met onze partners en afnemers. De aanpak hiervan beschrijven we in een ontwikkelstrategie. Zonodig vallen we terug op grondexploitatieregels die de raad kan opnemen in het omgevingsplan. De besluitvorming over de grondexploitatie voor Sint-Oedenrode-Noord loopt vervolgens mee in de gemeentelijke cyclus van planning en control. In het verlengde van de grondexploitatieregels geeft ons college van burgemeester en wethouders kostenverhaalsbeschikkingen af bij de al dan niet vergunningplichtige activiteiten van de gebiedsontwikkeling.

Planning van het project

Het project voor de woningbouwontwikkeling in Sint-Oedenrode-Noord wil begin 2024 het stedenbouwkundig ontwerp kunnen presenteren. Intussen worden de planologisch noodzakelijke onderzoeken voltooid. Dat moet het mogelijk maken om vóór de zomer van 2024 planregels te schrijven en annotaties daarbij. Het project wil dit woningbouwontwikkelingsgebied laten meegaan in de eerste wijzigingsronde van het omgevingsplan. Dat werkproces is gericht op een ontwerpwijziging omgevingsplan die eind april 2024 ter inzage gelegd wordt, tezamen met het milieueffectrapport over het woningbouwontwikkelingsgebied Sint-Oedenrode-Noord. De eerste wijzigingsronde van het omgevingsplan hoopt in september 2024 de gemeenteraad zijn besluit te laten nemen. Tegen die tijd richt het project zich op de nodige uitvoeringsafspraken en samenwerkingspartners.

Thuis in Meierijstad!

