

Raadsinformatiebrief

Datum	5 mei 2020	Zaaknummer	1948319432
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Herontwikkelpun Eerschotsestraat		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

De voortgang van het herontwikkelpun Eerschotsestraat. We brengen U op de hoogte van de gewijzigde opzet naar aanleiding van het doorlopen participatie traject.

Aanleiding

In 2018 is het participatietraject gestart rondom het bestemmingsplan dat de doelstelling heeft bestaande bedrijfsbebouwing te saneren en in combinatie met een open strook langs de Oostelijke randweg hier woningen te gaan bouwen.

Daarover is ook overleg gepleegd met de provincie, Rijkswaterstaat, de regionale brandweer en het waterschap.

Het onderliggende stedenbouwkundig plan is hierna weergegeven.



Kernboodschap

De ingediende reacties geven aanleiding tot aanpassing van de plannen.

Kort samengevat :

De provincie en Rijkswaterstaat zijn akkoord ; vanuit de regionale brandweer en waterschap zijn technische aandachtspunten ingebracht die in de verdere plandetailering kunnen en moeten worden meegenomen. Deze zijn niet van essentiële invloed op het plan.

Bij omwonenden, andere inwoners en maatschappelijke organisaties bestaat in zijn algemeenheid steun voor de beoogde ontwikkeling, mede omdat de bestaande situatie verre van fraai is. Tegen die achtergrond worden wel privé gerelateerde aspecten als eigendomsverhoudingen, belemmering uitzicht, aantasting privacy, inbraakveiligheid en potentiële waardevermindering ingebracht. In meer algemene zin worden zaken ingebracht als strijd met de provinciale verordening ruimte (nu interim-omgevingsverordening), aantasting natuur- en cultuurhistorische belangen, afstand tot oude dommelarm, vergroening en de situering van een appartementengebouw in relatie tot belemmering van het zicht op de Knoptoren.

Wij hebben de reacties met de ontwikkelaar en de indieners besproken en zijn tot de volgende conclusies gekomen.

Aantasting van privé belangen speelt inderdaad op bepaalde punten, maar moet deels ook gerelativeerd worden (men heeft nu ook al burens). Daarnaast speelt ook de afweging met het algemeen belang in de zin van aanvullende woningbouw.

Aantasting van natuur- en cultuurhistorische belangen is niet aan de orde. Evenmin strijd met de provinciale verordening.

Voor afstand houden tot de Dommel bestaat geen directe aanleiding of noodzaak. Bovendien zou dit ten koste gaan van het aantal woningen wat niet strookt met het woonbeleid en de financiële haalbaarheid daardoor volgens de ontwikkelaar in het geding komt. Er is ook geen subsidieregeling om de minderopbrengst te compenseren.

Vergroening: de reactie / het voorstel was om een brede groenstrook aan te brengen IN het plangebied om daardoor het zicht vanaf de randweg te vergroenen. Dat kan praktisch niet. Als alternatief wordt daarom gedacht aan de strook tussen het plangebied en de randweg.

Behoud van het zicht op de Knoptoren is in het raadsbesluit tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht uitdrukkelijk als kader benoemd. Dit, gezien de tekst daarvan, vanaf de A-50. Het projectgebied komt (vanuit noordelijke richting) pas in beeld na het viaduct en het is maar zeer de vraag in hoeverre zichtbelemmering dan speelt gelet op het bestaande geluidscherm. Komend vanuit de richting Eindhoven speelt het überhaupt niet.

Vanaf de randweg wel, maar dan zou op zich de vraag gesteld kunnen worden in hoeverre dit in de totaalafweging van essentieel belang is. Gelet echter op de brede maatschappelijke weerstand / wens is toch gezocht naar een andere plek. Een situering aan de Eerschotsestraat ontmoet stedenbouwkundige bezwaren. Een dergelijk gebouw is niet passend in het straatbeeld. Een passend alternatief is het beoogde te gebouw te plaatsen aan de noordkant van de nieuwe ontsluitingsweg.

Wat zijn de grootste aanpassingen?



1. nieuwe locatie appartementen. Belemmering van het zicht op de Knoptoren door dit gebouw speelt dan nauwelijks tot niet meer.
2. hier zijn nu 7 rijwoningen beoogd
3. Hier zijn nu alleen 10 patio's beoogd
4. Het bestaande kantoorgebouw wordt verlengd.

Het plan bevat nu 59 woningen. Deels sociale huur, deels goedkope koop, deels middeldure koop en vrije sector.

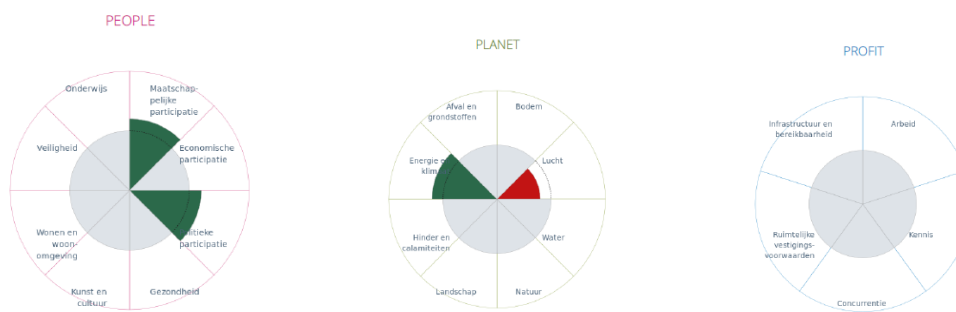
Communicatie

Degenen die hebben gereageerd, worden op de hoogte gesteld. Middels deze RIB brengen we ook de Raad op de hoogte van de ontwikkelingen.

Participatie

Er heeft al een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Dit gewijzigde voorstel is mede vanuit het participatietraject tot stand gekomen.

Duurzaamheid



Financiën

Alle kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Planning

Een aantal onderzoeken dienen mede als gevolg van de gewijzigde opzet nog aangepast/verfijnd te worden en zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden. Verder is ook een beeldkwaliteitplan en een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar in voorbereiding. Wij

gaan ervan uit dat wij het plan in het laatste kwartaal van dit jaar aan de raad ter vaststelling kunnen aanbieden en volgend jaar met de start van de realisatie kan worden begonnen. De ontwikkelaar heeft aangegeven het gebied in twee fasen te willen uitvoeren.

Bijlage(n)

-

Ter inzage documenten

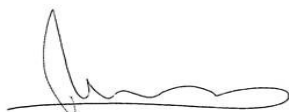
-

Hoogachtend,

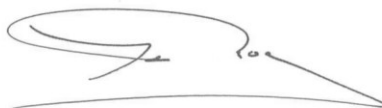
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA



ir. C.H.C. van Rooij