

Datum raad 15 december 2022
Datum college 11 oktober 2022

Zaaknummer 2190702

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling geactualiseerde Masterplan Veghels Buiten Noordoost

Samenvatting

Aan de zuidoostkant van Veghel wordt het woongebied Veghels Buiten gerealiseerd. In het verleden is hiervoor een Masterplan (2008) opgesteld. In de deelgebieden Oude Ontginning en Erpseweg Zuid is inmiddels de bouw van circa 850 woningen mogelijk gemaakt, en zijn deze grotendeels gereed, in aanbouw of in voorbereiding. Daarom wordt gestart met de volgende fase in de ontwikkeling van Veghels Buiten, in het laatste deelgebied Noordoost. Daartoe is het eerdere masterplan geactualiseerd, en dit nieuwe masterplan wordt met dit raadsvoorstel aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Coalitieakkoord, 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.

Wonen : *Versnelling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave met het 'actieplan wonen' als leidraad.*

Behandeling in commissie

1 december 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

Vaststellen van geactualiseerd Masterplan voor Veghels Buiten, deelgebied Noordoost

Waarom naar de raad

In het Masterplan Veghels Buiten (2008) is voorzien dat in de deelgebieden Erpseweg Noord en Udenseweg Zuid in totaal nog circa 1.150 woningen worden gerealiseerd. Deze deelgebieden zijn intussen samengevoegd tot deelgebied 'Veghels Buiten Noordoost'. Omdat de eerdere fasen in Veghels Buiten grotendeels gereed zijn, wordt nu gewerkt aan de voorbereiding voor uitvoering van het plangebied Veghels Buiten Noordoost. Daartoe is gestart met een actualisatie van het masterplan uit 2008 wat destijds door de raad (van gemeente Veghel) is vastgesteld, wat meteen de reden is om het geactualiseerde masterplan ook door uw raad te laten vaststellen.

Aanleiding

In juni 2021 is door de gemeente Meierijstad het 'Actieplan woningbouw - woningbouwoffensief Meierijstad' vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de ontwikkeling van deelgebied Noordoost in Veghels Buiten zal worden opgepakt. Sinds de vaststelling van het masterplan voor Veghels Buiten in 2008 is de wereld echter veranderd, hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan en hebben we te maken met nieuwe opgaven (denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid en de woningcrisis). Daarom is de eerste stap voor de ontwikkeling van deelgebied Noordoost om het masterplan uit 2008 voor dit deelgebied te actualiseren.

In deze actualisatie zijn de volgende aspecten meegenomen:

- De ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen en ervaringen van de afgelopen 15 jaar.
- Toekomstige trends en ontwikkelingen.
- Een vertaling van het actueel beleid en gebiedsvisie Veghels Buiten.

Het geactualiseerde masterplan beschrijft de visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost en dient als basis voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan, kwaliteitshandboek met daarin opgenomen het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, en de leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) voor dit deelgebied.

Argumenten

1. *Het Masterplan vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van Veghels Buiten, wat nodig is om te voorzien in de huidige woningbehoefte.*

Vanwege de gemeentelijke grondposities in het gebied en de al bestaande planvorming in het eerdere masterplan speelt Veghels Buiten een belangrijke rol in de versnellingsopgave voor woningbouw. Het geactualiseerde masterplan Veghels Buiten Noordoost, legt de basis voor de verdere ontwikkeling van dit plangebied en voor het opstellen van bestemmingsplannen om tot daadwerkelijke woningbouw te komen.

Kantttekeningen

n.v.t.

Communicatie

Voor de communicatie voor het plangebied Veghels Buiten wordt in samenwerking met een gespecialiseerd communicatiebureau een communicatieplan opgesteld voor het vervolg van de ontwikkelingen.

Participatie

Een aantal directe stakeholders in het gebied is en wordt meegenomen in deze actualisatie van het masterplan. Omdat het masterplan nog een globaal karakter heeft, en het enkel een actualisatie van de eerdere plannen betreft, heeft er in deze fase geen uitgebreide participatie plaatsgevonden. In het vervolg van het traject richting bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is er voor iedereen nog de gelegenheid om te reageren op de plannen in dit gebied.

Duurzaamheid

De ambitie voor Veghels Buiten op het gebied van duurzaamheid is hoog, met het achterliggende idee dat een duurzame leefomgeving bijdraagt aan de gezondheid en het geluksgevoel van haar

gebruikers. En dat is waar Veghels Buiten voor staat. In deelgebied Noordoost liggen er kansen op het gebied van energie, groen en circulariteit die wij graag willen benutten. Innovatie op het gebied van duurzaamheid wordt aangemoedigd en alle ideeën zijn bespreekbaar.

Financiële toelichting

Voor Veghels Buiten Noordoost is in een eerdere fase een grondexploitatie (GREX) vastgesteld. Deze zal moeten worden geactualiseerd/herzien op basis van voorliggend masterplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor Veghels Buiten Noordoost zal ook deze nieuwe GREX ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

Planning

Vanwege de grote vraag naar woningen en mede vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2023, is de verdere uitwerking van het plan in bestemmingsplannen al gestart, zodat het ontwerp bestemmingsplan voor Veghels Buiten Noordoost volgens planning eind 2022 ter inzage gelegd kan worden. Volgens verwachting wordt het bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost in het voorjaar van 2023 aan uw raad voorgelegd ter vaststelling. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (termijn is afhankelijk van eventuele procedures) kan gestart worden met de bouw van de eerste woningen in dit deelgebied.

Rechtsbescherming

n.v.t.

Monitoring en evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

Masterplan Veghels Buiten Noordoost, d.d. 14 september 2022.

Onderliggende documenten

n.v.t.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022.

Gelet op artikel 108, eerste lid, Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:

Vaststellen van geactualiseerd Masterplan voor Veghels Buiten, deelgebied Noordoost

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 december 2022

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij