Memo

Voor	de gemeenteraad	Van	
Kopie aan	-	Werkatelier	Projectbureau
Datum	7 maart 2024	Bijlage(n)	-
Zaaknummer			

Onderwerp Invulling regie en ambities woningbouwontwikkeling Wvg-locatie Sint-Oedenrode

Geachte raadsleden,

Op 14 maart 2024 tijdens de beeldvormende avond bespreken we met u de ontwikkeling van de WVG locatie in Sint-Oedenrode. Uw raad heeft ambities op het gebied van duurzaamheid en regie bij woningbouw. De vraag is hoe we deze ambities concreet maken in het stedenbouwkundige plan en het omgevingsplan. Deze notitie is bedoeld als voorbereiding op de beeldvormende avond. We schetsen de uitdagingen en dilemma's die we in de praktijk tegen komen.

Regie

In 2021 besloot uw raad om grondverwerving en ontwikkeling van woningen niet pas uiterlijk in 2040 in eigen regie te nemen, maar minimaal vijf jaar eerder. Voor de WVG-locatie hebben we verkend wat regie betekent. In deze paragraaf leest u de voor- en nadelen, risico's en de richting waarin we nu denken.

Randvoorwaarden om in eigen regie waar te maken:

- Zorgdragen als gemeente voor eerste recht tot aankoop (Wvg)
- Gronden in eigendom **voor** vaststelling wijziging omgevingsplan
- Geen invloed projectontwikkelaar of grondeigenaar vanuit positie grondeigendom
- Ontwikkeling woningbouw ingegeven vanuit eigen ambities
- Regie op identiteit en sfeer van de woningbouwontwikkeling

Voordelen bij volgen van de randvoorwaarden:

- Bij grondeigendom gemeente, meeste invloed en snelheid in woningbouwproces
- Gemeente heeft regie op het gewenste ambitieniveau
- Gemeente heeft regie op de kwaliteit van de leefomgeving
- Gemeente heeft regie op de keuze van ontwikkelaars/bouwers irt ambities
- Het verhalen van de kosten verloopt eenvoudiger via gronduitgifte

Invloeden en risico's met impact op regie:

1. De snelheid van grondverwerving;
2. Geen grondeigendom op moment vaststelling wijziging omgevingsplan;
3. Ondanks Wvg toch inmenging ontwikkelaar.

Ad.1

Grond verwerven kost tijd. Grondeigenaren willen bedenktijd om een zorgvuldige keuze te kunnen maken. Dit vergt als gemeente, geduld en een goed inschattingsvermogen wanneer er vervolggesprekken gepland kunnen worden.

Ad.2

Deze situatie leidt tot langere doorlooptijden en verhoging van de kosten vanwege het opstellen van exploitatieregels.

Ad.3

Ondanks de WVG kunnen ontwikkelaars de grondeigenaren benaderen. Wanneer een grondeigenaar toehapt kan de gemeente een juridische procedure starten om toch de gronden in eigendom te krijgen. Of de gemeente kan toestaan dat wordt overgegaan tot zelfrealisatie of de vestiging van een bouwclaim.

Proces dat het algemeen belang het meest dient:

- Minnelijke grondverwerving;
- Vaststelling wijziging omgevingsplan, nadat de gemeente de gronden in eigendom heeft waar woningbouw daadwerkelijk op moet plaatsvinden;

Lukt minnelijk niet, dan is onteigening een optie. Dit kan alleen na vaststelling wijziging omgevingsplan.

Regie op identiteit en sfeer van de woningbouw

De opzet in onderverdeling bij beeldregie:

1. De vereisten die via de publiekrechtelijk weg worden geborgd:
    - Hoofdstructuren van de wijk;
    - Overgang grens hoofdstructuren met bouwvelden;
    - Aantal standaard beeldkaders per woonveld (bijvoorbeeld nokhoogte, kapvorm, toepassen specials, variatie in bouwvolume, erfscheidingen, zonnepanelen of groen dak);
    - Specifieke beeldkaders voor een veld (bijvoorbeeld adreszijde woning, hoogte, diepte tuin, houtbouw, etc).

    Wensen die beoordeeld moet worden door een kwaliteitsteam:
    - Sfeer en identiteit
    - Kleur
    - Materiaal
    - Detaillering

2. Experimentele ontwikkel- en bouwvormen

Een aantal standaardregels. Verder weinig eisen vanuit beeld en sfeer om juist ruimte te bieden aan nieuwe experimentele bouwmethoden.

Onderliggende redenen voor differentiatie:

- Wat is bepalend voor de identiteit/ sfeer van de wijk;
- Hoofdstructuren/ openbaar gebied hebben we als gemeente invloed op;
- In alle bouwvelden een aantal basisregels dat absoluut nodig is voor sfeer en identiteit;
- Het willen uitdagen van ontwikkelaars die voor duurzaam gaan;
- Mogelijk ook nog een markt met traditionele bouwers, wat meer regels vraagt;
- Flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen die er nu nog niet zijn;
- Publiekrechtelijke handhaving is een sterkere tool in sturen dan handhaving via civielrechtelijk spoor.

Ambities duurzaamheid en kwaliteit

De gemeente heeft in haar duurzaamheidsvisie (2018) flinke ambities uitgesproken op gebied van duurzaamheid: klimaatbestendig, CO2-neutraal, circulair, schoon en biodivers in 2050. Nieuwe gebiedsontwikkelingen kunnen/moeten een bijdrage leveren aan deze ambities. De vertaling van de duurzaamheidsambities naar concrete doelen voor een nieuwe woonwijk of bedrijventerrein is echter nog niet voor elk thema gemaakt. Voor de WVG-locatie onderzoeken en ondervinden we hoe we deze ambities waar kunnen maken. Belangrijk in deze zoektocht is de afweging met andere – mogelijk botsende – ambities op gebied van woningbouw, parkeren, welstand etc.

Ingrediënten stedenbouwkundig plan

De duurzaamheidsambities zijn deels vastgelegd in hogere regelgeving van Rijksoverheid, waterschap of provincie. Ook is in gemeentelijk beleid al een deel van de duurzaamheidsambities uitgewerkt. Een deel van de ambities is nog niet geconcretiseerd. Hieronder hebben we de duurzaamheidsambities onderverdeeld naar de mate van duidelijkheid/concreetheid. De ambities die nog niet zijn uitgewerkt vormen ook direct de grootste uitdaging.

1. **Hogere regelgeving (rijk, waterschap, Provincie):**

- Water en bodem sturend
- Flora en Fauna
- Cultuurhistorie
- Kwaliteitsverbetering landschap
- Waterneutraal ontwikkelen (water wat valt in gebied, vasthouden in het gebied)
- Aardgasloos bouwen

2. **Gemeentelijke visie en beleid irt duurzaamheid:**

- Duurzaamheidsvisie -> kapstok voor uitwerking duurzaamheidsthema's naar beleid
- Mobiliteitsvisie -> principe rangorde lopen, fietsen, OV, deelauto en auto
- Biodiversiteit -> integratie Flora & Fauna + kwaliteitsverbetering landschap

Onderstaande hoofdstructurenkaart is een tussenresultaat van de punten 1 en 2 samen



3. Ambities nog niet concreet vertaald

De duurzaamheidsambities die nog niet concreet zijn vertaald, nemen we binnen dit project in een zo vroeg mogelijk stadium mee. We zien dat een aanzienlijk deel kan landen in het stedenbouwkundig plan (3a), zonder dat dit zorgt voor extra investering of vertraging. De ambities die ingrijpen op gebouwen of private gronden, of die nog zo nieuw zijn dat er geen duidelijk richtlijnen en technieken voor zijn, laten zich lastiger vertalen in het stedenbouwkundig plan (3b). Daarvoor zijn andere instrumenten nodig, zoals regels in het omgevingsplan voor duurzaam bouwen of houtstook, externe deskundigheid om het energiesysteem uit te werken of faciliteren en stimuleren vanuit de gemeente om de tuinen klimaatbestendig te maken. Als gemeente willen onze verantwoordelijkheid nemen voor een toekomstbestendige woonwijk, én de duurzaamheidstransities eerlijk en sociaal laten verlopen. Daarom stellen we voor om maximaal in te zetten op het halen van de duurzaamheidsambities deze locatie en gaandeweg eventuele obstakels en onmogelijkheden te bespreken en keuzes te maken.

a. Duurzaamheid 'lift' mee in stedenbouwkundig plan op:

- Klimaatadaptatie -> integratie openbaar gebied in stedenbouwkundig plan
- Biodiversiteit -> integratie Fauna maatregelen + kwaliteitsverbetering landschap
- Energie -> beperkingen vanuit wetgeving en netbeheerder-> 'voorlopige keuze' all- electric met zonnepanelen op daken
- Duurzaam bouwen -> bouwen met Biobased materiaal
- Luchtkwaliteit –> integratie via Mobiliteitsbeleid
- Bodemkwaliteit -> bodemverbetering inrichtingsplannen openbaar gebied
- Waterkwaliteit -> berging volgens hogerhand opgelegde regelgeving
-

b. Zoektocht duurzaamheid ambities wel/geen onderdeel stedenbouwkundige ontwikkeling:

- Klimaatadaptatie -> beperkt verharden/stimulering groen particulier eigendom
- Luchtkwaliteit –> beperken/verbod verbrandingskachel
- Energie -> opslag elektra, onderzoek warmtebronnen
- Circulariteit -> duurzaam/biobased bouwen
- Waterkwaliteit -> gebruik hemelwater als spoelwater
  -> waterberging i.c.m. Thermische energie oppervlaktewater (TEO)

Klimaatadaptatie en luchtkwaliteit zijn vanuit de perceptie van de bewoners mogelijk beperkingen in hun keuzevrijheid. Als gemeente zouden we ons dan namelijk bemoeien met wel/geen houtkachel in de woning, of de inrichting van de tuin. Dat is bedoeld ter verbetering van het algemene leefklimaat in de wijk, maar grijpt wel in op de keuzevrijheid van inwoners.

Ook het doorvoeren van nieuwe technieken rondom energie, circulariteit en waterkwaliteit zijn vanuit de bewoners mogelijk beperkingen in keuzevrijheid, maar bieden comfort voor nu en in de toekomst. Het toepassen van nieuwe, robuuste technieken zorgt in de toekomst voor meer zekerheid als de oude systemen gaan kraken. Denk aan de uitdagingen met netcongestie, beperking van watergebruik in de zomer en hittestress in woningen. Door nu slimme keuzes te maken zijn deze nieuwe woningen daartegen bestand.

Impact

- Niet meenemen betekent stilstand voor duurzaamheidsopgaven 2050;
- Het vraagt nieuwe bewoners direct iets in gedrag, levenswijze en gevoel van individuele keuzevrijheid;
- De kosten gaan voor de baten uit (MKBA) De investering moet nu plaatsvinden en verdient zich later terug;
- Het doorvoeren van deze ambities vraagt nu investeringen in extra tijd, geld, organisatie en communicatie als overheid om dit goed vorm te geven. Hoeveel is niet te overzien omdat het nieuw is. In de toekomst is dit het nieuwe normaal;
- Mogelijk vervallen bepaalde ambities onder 3b, indien het plan gereed is voor uitvoering, maar bepaalde ambities nog niet gereed zijn om tot uitvoering te brengen;
- Ambities kunnen elkaar sterk beïnvloeden (toepassen TEO < minder verbruik elektra).

Risico's

- Niet passende wetgeving en daarmee samenhangend geen medewerking stakeholders;
- Ambitie vervalt bij tussenkomst andere partijen in grondpositie (grondeigenaar/ontwikkelaar);
- Een uitgewerkte ambitie blijkt na realisatie minder succesvol dan gewenst.

Oplossingsrichtingen:

- Marktconsultaties met inzet op bewezen technieken in de praktijk;
- Een aantal experimentele bouwvelden om ruimte te bieden voor niet bewezen technieken;
- Bij financiering van de duurzaamheidsopgaven kiezen voor een verdeelsleutel:
  - algemeen onderzoek en uitwerking vanuit het duurzaamheidsbudget;
  - specifieke uitwerking voor Wvg-locatie vanuit een extra budget (leergeld).