Datum raad	2 november 2023	Zaaknummer	2431017
Datum college	26 september 2023		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Aanvullend krediet omwille van de voortgang woningbouwontwikkeling Wvg-locatie Sint-Oedenrode		

Samenvatting
Op 29 september 2022 heeft u gemeenteraad een krediet van € 350.000,- beschikbaar gesteld om een vervolg te geven aan de woningbouwontwikkeling op de Wvg-locatie Sint-Oedenrode. Dit met de intentie om tot een ruimtelijk plan te komen en de verdere kosten voor de woningbouwontwikkeling in een grondexploitatie (GREX) onder te brengen.
De startsituatie (Wvg) en nieuwe opgaven voor dit specifieke project, vragen in het voortraject tot de GREX om meer werkzaamheden en meer inzet van de gemeentelijke organisatie dan gebruikelijk. Als het moment van grondaankoop zich aandient, vraagt het tools om dit mogelijk te maken. Dit alles noodzaakt tot een aanvullend voorbereidingskrediet.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Uitvoering van het Actieplan Woningbouw 2021

Behandeling in commissie
12 oktober 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad
Beschikbaar stellen aanvullend krediet van € 7.280.000,- omwille van de voortgang woningbouwontwikkeling Wvg-locatie Sint-Oedenrode

Waarom naar de raad
Op grond van de Gemeentewet (artikel 189) heeft de gemeenteraad het budgetrecht. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen. Door een krediet beschikbaar te stellen, geeft de gemeenteraad het college toestemming om geld uit te geven aan de afgesproken activiteiten.

Aanleiding
Op 29 september 2022 heeft u besloten om een vervolg te geven aan de woningbouwontwikkeling op de Wvg-locatie Sint-Oedenrode. Voor de uitvoering hiervan is een krediet van € 350.000 beschikbaar gesteld. Dit als overbruggingskrediet tot het moment dat er een ruimtelijk plan is vastgesteld waar een GREX aan gekoppeld is. Dit krediet is gebaseerd op het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek en de ervaringen zoals we regulier gewend zijn bij andere projecten. Tijdens het projectverloop zijn er andere factoren naar voren gekomen, waarvan we de mate van invloed op interne tijdsbesteding en advieskosten vooraf niet hebben kunnen voorzien. Denk bijvoorbeeld aan draagvlak bij de Provincie of het integreren van nieuwe opgaven (voorbeelden klimaatadaptatie en energietransitie) in het stedenbouwkundig plan. Het leidt tot een langere doorlooptijd en daarmee grotere claim aan interne uren en meer onderzoekskosten voorafgaand aan het vast stellen van een ruimtelijk plan met GREX. Het beschikbaar gestelde krediet is hierdoor niet toereikend om de periode tot vaststelling van het ruimtelijk plan te overbruggen.
De vraag aan de gemeenteraad is om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de overbrugging tot het ruimtelijk plan is vastgesteld, naar verwachting eind 2024.
Om u mee te nemen in het hele procesverloop van dit project is deze als bijlage toegevoegd vanaf de start van dit initiatief tot nu en een doorkijk tot eind 2024.

Argumenten
1. Het budget is niet toereikend tot het moment dat er een GREX kan worden ingesteld

1.1 Het inzetten van een GREX kan op het moment dat er een gewijzigd ruimtelijk plan (omgevingsplan) is vastgesteld.

1.2 Nieuwe maatschappelijke opgaven geen onderdeel in het haalbaarheidsonderzoek
Er liggen nieuwe maatschappelijke opgaven (klimaat, duurzaamheid, natuur) voor de toekomst in het verschiet, waarvan de maatschappij nu de urgentie voelt dat we daarmee aan de slag moeten. Samenvattend komt het neer op een duurzaam veilige leefomgeving 2050.
De bewustwording aan urgentie voor deze nieuwe opgaven hebben het laatste jaar een versnelling gekregen en daarmee de tijdsgeest ingehaald waarop het haalbaarheidsonderzoek voor de Wvg-locatie was ingestoken. In het haalbaarheidsonderzoek waren deze nieuwe opgaven niet in beeld en was hier financieel dan ook geen rekening mee gehouden.
De kredietaanvraag op 29 september 2022 van € 350.000,- is herleid uit:
- de GREX in het haalbaarheidsonderzoek;
- verhoogd met € 50.000,- voor mogelijk extra benodigde onderzoekskosten voor een energie neutrale wijk en verlenging vestiging Wvg.

Dit met de verwachting dat er eind 2023 een ruimtelijk plan met een GREX kan worden vastgesteld. Kijkend naar de procesvoortgang in relatie tot de nieuwe opgaven, is het meer reëel dat een ruimtelijk plan met GREX niet eind 2023 maar eind 2024 kan worden vastgesteld.

1.3 Ruimteclaim inventariseren voorafgaande aan de stedenbouwkundige schets.
De ruimteclaim die alle functies (wegen, wonen, spelen) en opgaven (energietransitie, mobiliteit, klimaatadaptatie) vragen, is veel groter dan wat het plangebied aan ruimte te bieden heeft. Dit noodzaakt tot een integrale afweging die inzicht biedt hoe meerdere opgaven en functies binnen dezelfde vierkante meters zijn onder te brengen.
Deze projectaanpak vindt bij de reguliere werkwijze voornamelijk plaats na vaststelling van het ruimtelijk plan (bestemmingsplan), waarbij de kosten onder de GREX zijn ondergebracht. Met de huidige aanpak halen een gedeelte van de werkzaamheden uit de reguliere werkwijze en daaraan gerelateerde te besteden tijd en kosten naar voren.

1.4 Implementatie nieuwe opgaven vragen investering in tijd en geld
Voor de nieuwe opgaven en ambities bevinden we ons op het spoor van innovatie. Dit betekent zoeken naar wat de nieuwe opgave nu concreet betekent in het woningbouwproject en zoeken naar een nieuwe procesaanpak die hierbij nodig is.
Dit heeft de uitwerking dat er intern meer tijd nodig is om tot een resultaat te komen en de inhuur van externe partijen die al verder gevorderde expertisekennis hebben.

1.5 Investering in draagvlak binnen de Provincie
Binnen het huidige beleid van de Provincie is woningbouw op de Wvg-locatie niet voorstelbaar. Dit vraagt om een goede onderbouwing naar de Provincie, waarom woningbouw op de Wvg-locatie past en noodzakelijk is. De Provincie hanteert hierbij de klimaatstructuurkaart met nieuwe criteria dat bodem en water sturend zijn bij woningbouw. Ook binnen de gemeentelijke organisatie is het handelen volgens de klimaatstructuurkaart nog geen gemeengoed. Zowel intern als naar de Provincie vraagt dit extra tijdsinvesteringen om iedereen mee te nemen, dat Gemeente Meierijstad op deze locatie voor woningbouw juist vanuit het spoor ‘bodem en water leidend’ (klimaatstructuurkaart) handelt.

In onderstaande tabel zijn argument 1.2 t/m 1.5 samengevat. Hierbij is inzichtelijk gemaakt waar de overeenkomsten en verschillen zitten ten opzichte van de reguliere werkwijze tot een bestemmingsplan en het ruimtelijk plan voor de Wvg-locatie Sint-Oedenrode.

Activiteit voor vaststelling Grex	**Regulier bestemmingsplan**	**Wvg locatie Sint-Oedenrode**
Provinciaal woningbouw voorstelbaar	-	Extra ‘vraagt draagvlak Provincie’
Wvg veilig stellen + verlengen termijn	-	Extra
Onderzoeken voor ruimtelijk plan	X	X
Inzicht ruimteclaim nieuwe opgaven in projectgebied:		
Bodem en Water leidend	-	Extra
Biodiversiteit	-	Extra
Energietransitie	-	Extra
Klimaatadaptatie	-	Extra

CO2-neutraal bouwen	-	Extra
Integratie nieuwe opgaven in stedenbouwkundig plan	-	Extra
Opstellen Stedenbouwkundig plan	X	X

Tabel 1 Verschillen werkzaamheden regulier bestemmingsplan versus plan Wvg Sint-Oedenrode

1.6 Tools om grondaankoop mogelijk te maken
Op het moment dat de mogelijkheid tot grondaankoop zich aandient, vraagt het tools om dit mogelijk te maken.

Kanttekeningen
1.2 t/m 1.5 Het organiseren van de processen naast elkaar leidt tot het risico dat er meer investeringen verloren gaan als één van de eerste processen (draagvlak Provincie en grondverwerving) vastloopt waardoor het project niet kan doorgaan.
Bij dit project is de onderstaande werkvolgorde logisch om deze achter elkaar te laten plaatsvinden. We wijken hier vanaf volgens de te doorlopen of te verwachten doorlooptijden die hier achter staan:

I. draagvlak bij de Provincie (sept. 2022 tot juni 2023);
II. grondverwerving;
III. wijziging omgevingsplan (sept. 2022 tot eind 2024);
IV. opgaven van o.a. klimaat, duurzaamheid, biodiversiteit verankeren in omgevingsplan (jan. 2023 tot mei 2024);

Er is gekozen om deze processen parallel naast elkaar te organiseren in plaats van achter elkaar. Dit met de positieve effecten van een kortere doorlooptijd voor het project en dat er voortgang blijft in het project. Ligt het ene onderdeel stil, vanwege wachttijd, kan een ander onderdeel verder opgepakt worden.

De grootste kwetsbaarheid in dit stadium van het project in relatie tot het gevraagde krediet ligt bij:

a) Draagvlak Provincie
b) Grondverwerving
c) Beheersing grond en oppervlaktewater in de winterperiode

Ad. a
In beginsel is dit nu geborgd, gezien de Provincie schriftelijk heeft bevestigd dat ze positief tegenover het initiatief staat (zie bijlage). Echt zekerheid is het moment van akkoord voor het Omgevingsplan door de Provincie, zoals dit voor ieder ruimtelijk plan geldt.

Ad. b
Het is op dit moment onduidelijk wanneer we gronden kunnen verwerven. Op het moment dat dit wel duidelijk is, is er budget nodig wat de gemeenteraad beschikbaar kan stellen via ofwel een krediet ofwel via de vaststelling van een GREX.
Het kan ook zijn dat een grondeigenaar de grond niet wil verkopen. Het gevolg is dat de planvorming niet tot uitvoering kan komen. Mocht dit zo zijn, dan gaat het reeds bestede deel van het beschikbaar te stellen krediet voor het project verloren.

Hoewel het niet de gewenste methode is, heeft de gemeente hier nog een instrument van onteigening achter de hand. Dit heeft dan een enorme vertraging in de tijd tot gevolg.

Ad. c
In januari 2023 zijn er peilbuizen in het gebied geplaatst. Bij een aantal metingen was het grondwaterpeil tot aan het maaiveld. Dit tegen de verwachtingen in met de verkregen informatie uit de beschikbare literatuur en data. We anticiperen hier nu op door het gedrag van het grondwater in beeld te brengen en inzicht te krijgen hoe we dit op een slimme wijze kunnen beheersen in combinatie met de woningbouwopgave.

Communicatie
Er is een doorkijk gemaakt wat er allemaal is gebeurd en nog te verwachten is aan werkzaamheden met de daaraan gekoppelde kosten tot het moment dat er een omgevingsplan met GREX wordt vastgesteld. Deze doorkijk is gemaakt door:

- afstemming met de betrokken medewerkers voor de interne uren;
- afstemming met collega financiën en planeconoom voor de financiële vertaling;
- marktconsultatie intern en extern voor uitvoerings- en advieskosten.

Het procesverloop is als bijlage toegevoegd. De globale planning is onder de kanttekeningen aangegeven.

Participatie
In dit project is doorlopend aandacht voor participatie. Dot door belanghebbenden te betrekken zoals bijvoorbeeld provincie, waterschap De Dommel, Enexis, IVN, Groene Hart, omwonenden, grondeigenaren.

Duurzaamheid
De duurzaamheidsopgaven zijn zeer bepalend binnen het woningbouwproject zoals eerder beschreven. Het is een project op zich binnen de woningbouwontwikkeling met impact op tijd, geld, kwaliteit, informatievoorziening, organisatie, risico's en communicatie.

Financiële toelichting
De bedoeling is dat reeds verleende krediet € 350.000,- en nu gevraagde aanvullende krediet (€ 7.280.000,-) wordt overgezet naar een nog te openen grondexploitatie.
Als blijkt dat het niet mogelijk is om de kosten over te zetten naar een grondexploitatie dan moet deactivering van de kosten plaats vinden ten laste van de algemene (risico-) reserve.

Kosten in verhouding tot GREX haalbaarheidsstudie
Het gevraagde aanvullend krediet zit momenteel binnen de raming van het haalbaarheidsonderzoek. De extra kosten aan interne uren, inhuur advieswerk en onderzoekskosten blijven naar de toekomst extra aandacht vragen dat deze beheersbaar blijven.

Subsidie
De Provincie heeft een subsidie 'flexpoolregeling'. Deze is met name bedoeld voor de inzet van personele kosten (kan in- en extern zijn) om woningbouw te versnellen. De ontwikkeling van de

Wvg-locatie is een versnelling voortkomende uit het Actieplan Woningbouw 2021. Het gaat om een aanvraag van max. € 250.000,- en is ingediend ten behoeve van dit project.

Planning
De planning is om dit voorstel 2 november 2023 door de gemeenteraad te laten vaststellen. In de tussentijd loopt het project door wat betekent dat we al kosten maken die niet meer dekkend zijn binnen het beschikbaar gestelde krediet.

Rechtsbescherming
Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie
Gedurende het projectverloop is er bij regelmaat afstemming met de financieel adviseur en planeconoom om de kosten te monitoren, te evalueren en waar nodig bij te sturen.

Bijlagen
Procesverloop en planning woningbouwontwikkeling Wvg-locatie Sint-Oedenrode
Brief Provincie d.d. 23 mei 2023

Onderliggende documenten

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 26 september 2023

Gelet op artikel 189 Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:
Beschikbaar stellen krediet van € 7.280.000,- omwille van de voortgang woningbouwontwikkeling Wvg-locatie Sint-Oedenrode

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 november 2023

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij