Procesverloop woningbouw Wvg-locatie Sint-Oedenrode

Datum 7 september 2023 Zaaknummer 2431017

Aanleiding

De provincie Noord-Brabant presenteerde in 2020 nieuwe woningbouwprognoses. In de prognoses stonden 5.750 extra woningen voor Meierijstad. Hierop is de woonvisie uit 2018 geactualiseerd naar het Actieplan woningbouw 2021. Hierin is de noodzaak tot uitbreiding met 550 woningen in Sint-Oedenrode als één van de opgaven opgenomen.
In juni 2021 is dit initiatief voor de 550 woningen gestart bij vaststelling door u als raad van het Actieplan woningbouw en de vestiging van een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op benodigde gronden (rode omkadering figuur 1) voor woningbouw in Sint-Oedenrode.



Figuur 1 Gronden waarop initieel gevestigd voorkeursrecht in 2021

In de periode december 2021 tot juli 2022 heeft er een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden of de bouw van 550 woningen op de beoogde locatie mogelijk is. Dit heeft o.a. geleid tot een schets die als toetsinstrument is gebruikt voor de haalbaarheid (zie figuur 2). De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek was dat het ontwikkelen van de woningbouwlocatie financieel haalbaar wordt geacht.



Fig. 2 Gebruikte schets als toetsinstrument haalbaarheid

Het hierop uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is op 29 september 2022 is aan u voorgelegd. U heeft daarbij besluiten ‘een vervolg te geven aan het Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode om te komen tot een mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw’. Ook heeft u besloten de Wvg-begrenzing voor een perceel uit te breiden (figuur 3).
Om uitvoering van dit vervolg mogelijk te maken heeft u een krediet van € 350.000,- beschikbaar gesteld.



Figuur 3 In het blauwe kader het perceel met aanvullend gevestigd voorkeursrecht september 2022

Genomen acties na raadsbesluit 29 september 2022:

- Organiseren van de onderbouwing van de woningbouwlocatiekeuze voor de provincie;
- Communicatie/participatie (zie kopje communicatie);

- Uitzetten van de onderzoeken die nodig zijn voor de onderbouwing van een ruimtelijk plan (is bestemmingsplan -> wordt omgevingsplan);
- De keuze om eerst om eerst de onderzoeken met een langere doorlooptijd te organiseren (denk aan flora en fauna (groeiseizoen tot sept 2023) en peilbuismetingen (jaarrond (feb 2023 – feb 2024) voor inzicht in gedrag van grond- en oppervlakte water);
- Organiseren grondverwerving en zo nodig bestendiging voorkeursrecht;
- Aandachtspunten ophalen bij omwonenden en belanghebbenden (zie kopje participatie);
- Inventariseren van en beeldvorming over nieuwe maatschappelijke opgaven;
- Het regionaal afstemmen van de woningbouwlocatie.

Doorkijk procesverloop tot eind 2024

Opzet omgevingsplan

Het samenstellen van de wijziging van het omgevingsplan hebben we opgeknipt in 4 onderdelen die met elkaar een verband hebben:

1. onderbouwing van het plan -> uitkomsten onderzoeken
2. stedenbouwkundig plan -> tekening waarin de ruimteclaim van alle opgaven (biodiversiteit, energie e.d.) en functies binnen gebied is verbeeld (wonen, parkeren, wegen spelen waterberging e.d.);
3. beeldkwaliteitsplan;
4. regels omgevingsplan.

Ad.1

In het vierde kwartaal van 2023 zijn de meeste onderzoeken voor de onderbouwing van het ruimtelijk plan afgerond.

- Bodem- en grondwateronderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Historisch onderzoek Ontplofbare oorlogsresten
- Mobiliteitsonderzoek (verkeersonderzoek)
- Stikstofberekeningen
- Akoestiek (geluidsberekeningen)
- Externe veiligheid
- Flora en Faunaonderzoek

De watertoets is in afwachting van de peilbuismetingen tot en met februari 2024 en de beoordeling Milieu effecten rapportage (MER) of het maken van een Plan MER moet nog plaatsvinden.

Ad.2

De informatie uit de onderzoeken en het bestaande beleid (rijk, provinciaal en gemeentelijk) vormt de basisinformatie om een stedenbouwkundig plan te maken.

Als eerste is het gewenste woningbouwprogramma van belang. De afgelopen periode is gewerkt aan het uitwerken van dit programma. De woonvisie is leidend, maar we leggen de nadruk op betaalbaar wonen, we gaan voor minimaal 30% sociale huur en zetten vol in op bijzondere woonvormen. We willen bouwen voor starters, jongeren, gezinnen en vitale senioren. We gaan op

deze locatie voor een echte toekomstbestendige wijk. Dit moet zich uiten in de woonvormen, woningtypologiën en doelgroepen.

Voor de Wvg-locatie komt hier bovenop de integratie van maatschappelijke opgaven. De meeste opgaven zijn het laatste jaar in een stroomversnelling nadrukkelijk in beeld gebracht en hebben daarmee de tijdsgeest waarin het haalbaarheidsonderzoek heeft plaatsgevonden ingehaald.
Het zijn ontwikkelingen waar in het haalbaarheidsonderzoek (planmatig en financieel) nog weinig rekening mee gehouden is. Voorbeelden:

- Klimaatadaptatie
- Biodiversiteit
- Energie
- Luchtkwaliteit
- Circulariteit
- Bodemkwaliteit
- Waterkwaliteit
  xxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Gezondheid
- Sociaal

Bovenstaande voorbeelden (uitgezonderd gezondheid en sociaal) zijn algemene begrippen die de medewerkers duurzaamheid gebruiken voor beleidsontwikkeling duurzaamheid. Ieder begrip is een soort kapstok waar thema's aan hangen als verklaring wat het algemene begrip omhelst. Zo is bijvoorbeeld het begrip klimaatadaptatie nader beschreven als 'Klimaatadaptief bouwen, inrichten en beheren':
1. Water en bodem sturend bij gebiedsontwikkeling (locatiekeuze en daarna inrichting);
2. Hitte- en droogtebestendig ontwerpen;
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het proces tot beleidsvorming voor de toepassing van duurzaamheidsambities in gebiedsontwikkeling zit nog in de beginfase.
Parallel aan dat beleidsproces, kijken we voor de woningbouwlocatie in Sint-Oedenrode wat we direct in de praktijk kunnen brengen. De uitdaging ligt bij het in beeld brengen, wat de opgaven betekenen (definiëren), wat technisch haalbaar is (uitvoerbaarheid) en wat de impact hiervan is in het stedenbouwkundig plan (ruimteclaim) en voor de grondexploitatie (financieel).

De aanpak loopt als volgt:

- Binnen de gemeentelijke organisatie is nog relatief weinig ervaring met de thema's als bodem- water sturend (onderdeel begrip klimaatadaptatie), energie en biobased bouwen (onderdeel begrip circulariteit). Deze thema's pakken we op met een brede groep stakeholders die tevens ook al wat meer ervaring hiermee hebben. We hebben hiervoor de samenwerking gevonden met de Provincie, Waterschap de Dommel, Enexis en medewerkers intern.
- Opgaven voor thema's als biodiversiteit, mobiliteit (onderdeel luchtkwaliteit) en hitte bestendig ontwerpen (onderdeel begrip klimaatadaptatie), krijgen invulling op basis van praktijkervaringen binnen de organisatie. ervaringen elders in het land en richtlijnen en

handreikingen die landelijk worden ontwikkeld. Voor de uitwerking van bepaalde onderdelen binnen deze thema's, zoeken we afstemming met belanghebbenden (bijvoorbeeld direct omwonenden of een IVN) voor het zenden/ophalen van informatie en toetsing/eventuele bijsturing van het resultaat.

- Voor de thema's sociaal en gezondheid maken we de eerste stappen om dit integraal mee te nemen.

Ad.3
Het beeldkwaliteitsplan biedt een uitwerking aan het stedenbouwkundig plan. Het beschrijft de sfeer en identiteit van het plan en wat daarvoor nodig is om dat te borgen bij vergunningverlening. Als het stedenbouwkundig plan bijna gereed is, starten we met het beeldkwaliteitsplan, zodat beiden op hetzelfde moment gereed zijn.

Ad.4
Vanaf 2024 is de Omgevingswet van kracht. De gemeente Meierijstad is hier druk mee doende o.a. door de omgevingsvisie en het definitieve omgevingsplan op de stellen.
De wijziging van het omgevingsplan die nodig is voor de ontwikkeling van de Wvg-locatie wordt voorbereid parallel aan het opstellen van het definitieve omgevingsplan. Deze wijziging van het omgevingsplan grijpt dus in op het nog tijdelijke omgevingsplan en kan gebruik maken van slechts een deel van de standaardregels voor het definitieve omgevingsplan.
De insteek is om vooruitlopend op (thema) specifieke regels van het definitieve omgevingsplan deze al voor Sint-Oedenrode-Noord op te stellen.

Risico in tijd en geld
Alle informatie die we nu met u delen is gebaseerd op een verwachting dat we eind 2024 het Omgevingsplan voor de Wvg-locatie gereed hebben. Een aantal factoren kunnen de planning voor de wijziging van het omgevingsplan eind 2024 negatief beïnvloeden.
De beschreven aanpak voor de maatschappelijke opgaven en het maken van (thema) specifieke regels voor het omgevingsplan zijn nieuw op onderdelen als;

- de rol van die de betrokkenen hierin hebben en hoe daarmee om te gaan;
- het anders denken dan in gebruikelijke patronen;
- nog niet alle gevolgen (tijd, geld, organisatie, kwaliteit, risico's etc.) kunnen overzien;
- of het digitale systeem van de Omgevingswet goed werkt;

Hier ligt een mate van risico, omdat deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk extra tijd vragen en daarmee samenhangend extra kosten die we nu niet kunnen voorzien.
Ook de doorlooptijd van de grondverwerving heeft invloed op het moment van vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. De insteek is éérst grondeigendom en dán vaststelling zodat we als Gemeente Meierijstad zelf de regie op het plan houden.

Rol gemeenteraad
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan de gemeentelijke bestemmingsplannen en enkele verordeningen over in één gemeentelijk omgevingsplan. De raad is het orgaan dat bevoegd is het omgevingsplan (dat wil zeggen de wijzigingen van het omgevingsplan) vast te stellen.

Het juridische kader voor wijziging van het omgevingsplan op de Wvg-locatie voor woningbouw is vervat in het omgevingsplan en/of in een omgevingsvergunning. De raad en het college van burgemeester en wethouders gaan bij het formuleren van dat juridische kader uit van het gemeentelijke beleid voor de fysieke leefomgeving. Dat beleid is idealiter verwoord in de omgevingsvisie en in programma's. De raad is het orgaan dat bevoegd is de gemeentelijke omgevingsvisie vast te stellen.
Om woningbouw op de Wvg-locatie mogelijk te maken vraagt dit voor deze locatie een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). U als raad bent het bevoegd orgaan om het gewijzigd omgevingsplan vast te stellen.

Communicatie
We informeren vanaf het prille begin zoveel mogelijk stakeholders over het procesverloop van dit project.
Stakeholders als provincie, waterschap De Dommel en Enexis betrekken we in het proces en doen een beroep op hun bijdrage om elkaars belangen af te stemmen.
Grondeigenaren, aangemelde omwonenden, belangstellenden en belangengroepen uit de omgeving krijgen driemaandelijks een update van het procesverloop van het project.

Participatie
De provincie, het waterschap De Dommel en Enexis worden actief betrokken op de onderwerpen die hun belangen raken. We halen de randvoorwaarden op en kijken samen met de partijen hoe we dit vorm kunnen geven in het woningbouwplan.
De omgeving is geïnformeerd over het haalbaarheidsonderzoek en op een later moment over de eerste denkrichting voor woningbouw aan de hand van twee schetsplannen. Hierbij zijn aandachtspunten en geuite zorgen opgehaald. Deze informatie maakt waar mogelijk, onderdeel uit van de uitgezette onderzoeken.
Er zijn onderwerpen die tot onrust kunnen leiden of die naar onze verwachting een behoorlijke impact hebben op de directe leefomgeving.
Bij de onderwerpen waar we zien dat dit speelt, organiseren we bijeenkomsten. Waar mogelijk houden we rekening met de ingebrachte aandachtspunten.
Met het interne projectteam heeft eenzelfde sessie plaatsgevonden om de aandachtspunten in beeld te krijgen.

Duurzaamheid
Hiervoor verwijzen we u naar de uitgebreide uiteenzetting onder ad.2 Stedenbouwkundig plan

Financiën
Indien er bij dit project voor u als gemeenteraad beslissingen omtrent financiën spelen, gaat dit via een raadsvoorstel..

Planning
Met deze informatiebrief hebben we u als raad getracht mee te nemen vanaf de start (juni 2021) van dit initiatief met een doorkijk tot december 2024.

Bijlage(n)
Niet van toepassing.