RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W
VOOR De Gemeenteraad
DATUM 17 december 2024
ONDERWERP Omgevingsprogramma Woningbouw

Beste meneer, mevrouw,

De gemeente Krimpenerwaard heeft de ambitie om 4.000 woningen te realiseren tot 2040. Hiervoor is een programma gestart, het omgevingsprogramma woningbouw. De scope van het programma is deze 4.000 woningen minus de circa 700 woningen waar al een vastgesteld bestemmingsplan van is. De scope is dus circa 3300 woningen. Om concreet invulling te geven aan deze ambitie zijn inmiddels voor zeven mogelijke woningbouwlocaties intentieovereenkomsten getekend in januari 2024. Op deze zeven locaties kunnen bij elkaar ongeveer 1.800 woningen gebouwd worden. Deze locaties liggen aan de rand van de kernen Berkenwoude, Bergambacht, Haastrecht, Krimpen aan de Lek, Stolwijk en Schoonhoven, bestaande uit Schoonhoven Hofland en Schoonhoven West. De zeven locaties vormen een belangrijk onderdeel van de circa 3300 woningen. Verder is er een bestaand bestand van woningbouwplannen van circa 1600 woningen waardoor er nog een “zoekopgave” resteert voor ongeveer 600 woningen.

De opgave is nu om van beleid naar realisatie te komen. Het is wenselijk om een aantal zaken binnen het programma “overkoepelend” aan te pakken zodat we de gewenste versnelling van woningbouw daadwerkelijk bereiken.

De overkoepelende zaken zijn:
1. RO-procedure en coördinatie ruimtelijke onderzoeken
2. Onderzoek voorzieningen
3. Afspraken hoogheemraadschappen
4. Woonprogramma
5. Subsidies
6. Aanpassing nota kostenverhaal en vertaling naar Nota van Uitgangspunten
7. Parkeernormen en verkeersonderzoek
8. Ambtelijke capaciteit
9. Water en bodemsturend uitwerken voor Nota van Uitgangspunten

Deze overkoepelende zaken “landen” in een document genaamd omgevingsprogramma woningbouw dat in Q3 2025 gereed is.

Toelichting op de deelprojecten en waarom dit “project overstijgend” is

1. Ruimtelijke procedure en coördinatieonderzoeken

Voor een succesvolle RO-procedure is het nodig om de impact op onder andere verkeer, geluid, stikstof en dergelijke te onderzoeken. Het is inhoudelijk beter en efficiënter om dit in één keer voor de hele woningbouwopgave te berekenen.

2. Onderzoek voorzieningen

Naast woningbouw is het belangrijk om aan de voorkant na te denken over de wenselijkheid van voorzieningen in de nieuwe wijken. Denk aan een gezondheidscentrum, maatschappelijke voorzieningen of commerciële voorzieningen. Het einddocument is een memo over de wensen ten aanzien van mogelijke voorzieningen in de nieuwe wijken. Dit wordt verwerkt in de nota van uitgangspunten c.q. in de diverse met de ontwikkelaars te sluiten anterieure overeenkomsten.

3. Afspraken Hoogheemraadschappen

Er ligt tegenwoordig veel nadruk op het begrip “water- en bodemsturend”. De Hoogheemraadschappen spelen hierin een belangrijke rol. Daarnaast is afvalwaterverwerking een belangrijk thema. De afvalwaterverwerkingsinstallaties die het afvalwater vanuit de Krimpenerwaard zuiveren lopen tegen de grenzen van de capaciteit aan en het is ongewis of dit tot problemen gaat leiden voor de nieuwbouw. Dit vraagt nader onderzoek en bespreken van oplossingsrichtingen.

4. Woonprogramma

De Woonvisie geeft een algemeen kader over segmentering en soorten woningen. Het is wenselijk dit verder uit te werken en ook kwalitatief te kijken naar de gewenste woonmilieus en de samenhang tussen de verschillende ruimtelijke projecten.

5. Subsidies

Er zijn bij zowel de Provincie als het Rijk veel subsidies beschikbaar voor het stimuleren van woningbouw en bijvoorbeeld ook op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Nu we voor enkele projecten steeds dichter bij realisatie komen wordt dit steeds belangrijker. We gaan organiseren dat we dit als gemeente signaleren en aanvragen.

6. Aanpassing nota kostenverhaal en vertaling naar Nota van Uitgangspunten (NvU) c.q. anterieure overeenkomsten

Er wordt gewerkt aan een nieuwe nota kostenverhaal. Doelstelling van dit deelproject is dat de nieuwe nota kostenverhaal wordt afgestemd met de ontwikkelaars en een goede vertaling krijgt in de overeenkomsten met de ontwikkelaars.

7. Parkeernormen en verkeersonderzoek

De provincie Zuid-Holland hanteert andere (lagere) parkeernormen dan de gemeente Krimpenerwaard. De provincie heeft de gemeente gevraagd aan te tonen dat er hogere parkeernormen nodig zijn. Daarnaast is verkeersonderzoek nodig om de impact van de nieuwe woningbouw op het wegennet van de Krimpenerwaard te laten zien. We voeren dit onderzoek zo spoedig mogelijk uit omdat het ook de basis is voor onderzoeken naar o.a. geluid.

8. Ambtelijke capaciteit

Voor de korte termijn liggen er knelpunten bij de beleidsteams. Dit wordt opgelost. We moeten ook verder vooruit kijken. De voorbereiding en realisatie van 4000.woningen vergt forse inspanningen en zal extra ambtelijke capaciteit vragen.

9. Water- en bodemsturend

Er is tegenwoordig veel aandacht voor water, bodem en klimaatbestendigheid. Ook belangrijke stake-holders als de Hoogheemraadschappen en de Provincie Zuid Holland zijn daar actief mee bezig. Doel van dit deelproject is om te inventariseren welke extra eisen c.q. wensen de gemeente Krimpenerwaard nog kan verwachten op dit gebied.

Hoe verder met de intentieovereenkomsten?

De intentieovereenkomsten voor de zeven uitbreidingslocaties hebben een looptijd tot januari 2025 behalve Bergambacht Oost waar de intentieovereenkomst loopt tot 1-7-2025. De intentieovereenkomst voor Stolwijk hoeft niet verlengd te worden omdat het project een goede voortgang heeft.
Wij verlengen de 5 resterende intentieovereenkomsten met een jaar.. In de intentieovereenkomsten staat ook dat de ontwikkelaars een bijdrage betalen voor de ambtelijke inzet.

Ruimtelijke ordeningsproces

Op grond van de Omgevingswet moet bij grotere projecten een programma dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling die boven een bepaalde grenswaarde ligt, een plan-milieu effect rapportage (mer) of plan-MER-beoordeling plaatsvinden of er “cumulatieve effecten” zijn op milieu-gebied. Het gaat daarbij onder andere over verkeer, wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit en stikstof.

De omgevingsdienst Midden-Holland heeft geadviseerd om eerst een “planMER beoordeling” te doen en, indien noodzakelijk, een planMER. Een planMER- beoordeling is dus voorafgaand aan de planMER en dan wordt het besluit genomen of de planMER noodzakelijk is. De omgevingsdienst adviseert om eerst de planMER beoordeling te doen omdat deze beoordeling helpt om richting te geven aan de onderzoeken en omdat de “pijnpunten” dan duidelijk zijn. De eerste stap is nu het verkeersonderzoek voor de Krimpenerwaard.

De vergunningverlening voor kleine(re) projecten kan wel gewoon doorgaan. Voor grote(re) projecten geldt dat vergunningverlening niet mogelijk is zonder planMER beoordeling, omdat eventuele uitkomsten van de beoordeling verwerkt moeten kunnen worden in de projecten. Een goede en juridisch correcte definitie van kleine en grotere projecten wordt nog opgesteld.

Hoe verder?

Uw raad wordt op de hoogte gehouden van de verdere voortgang van het Omgevingsprogramma Woningbouw. Daarnaast heeft uw raad ook een wettelijke taak in de RO-procedures die daarbij horen. Eventuele belangrijke beleidsmatige keuzes worden ook met uw raad besproken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	ir. J. Beenakker