

Raadsvoorstel



Datum Raad
21 december 2017

Portefeuillehouder
Jeroen Heuvelink

Registratienummer
BR1700148

Onderwerp
Kader duurzame gebiedsontwikkeling

Gevraagde beslissing

1. Het kader Duurzame gebiedsontwikkeling (T17.38476) als richtinggevend vast te stellen.
2. Dit kader van toepassing te verklaren op de nieuwe en - in dit verband - kansrijke projecten (T17.38764).
3. In het jaarlijks vast te stellen MeerjarenProgramma Grondbedrijf over de behaalde resultaten duurzaamheid te rapporteren.

Samenvatting

In de afgelopen jaren heeft duurzaamheid binnen de gebiedsontwikkeling een steeds belangrijkere plek gekregen. Er zijn verschillende projecten te noemen waar duurzaamheid een belangrijke rol heeft gespeeld zoals: een eiland in De Tuinen, delen van Meerpolder en Parkzoom (verschillende 0 op de meter woningen of woningen met EPC 0).

Inmiddels is behoefte ontstaan aan een kader die richting geeft aan de gewenste maatregelen bij gebiedsontwikkelingen om de (te stellen) gemeentelijke duurzaamheidsdoelen nabij te brengen. Ook heeft uw raad een motie (M2017-39) aangenomen, die ingaat op duurzaamheid binnen bouwplannen.

Het kader Duurzame GebiedsOntwikkeling (DGO) is geen statisch document. Hiervoor gaan de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid te snel. Over een of enkele jaren kunnen er maatregelen ontwikkeld zijn die op eenvoudigere of goedkopere wijze onze duurzaamheidsdoelen bewerkstelligen dan de huidige maatregelen.

Daarnaast wordt gewerkt aan een visie Duurzaamheid, die eventueel voor aanpassing van het kader DGO kan zorgen. Dit kader loopt op deze visie vooruit, maar de maatregelen in de notitie dienen uiteraard binnen deze visie te passen. Bovendien zal ook het wettelijk kader op het gebied van duurzaamheid - naar verwachting - periodiek wijzigen.

Het kader wordt na vaststelling van de visie, aanpassing van het wettelijk kader of a.g.v. nieuwe mogelijkheden om duurzaamheidsdoelen te bewerkstelligen, bijgesteld op de actuele situatie.

In bijgevoegd kader DGO worden 3 situaties geschetst; de huidige (wettelijke) situatie, aanvullend niveau en verbeterd aanvullend niveau. De eerste geeft aan wat wettelijk bepaald is en waaraan elk project moet voldoen. Het aanvullend niveau geeft aan wat minimaal gewenst is om onze duurzaamheidsdoelen te verwezenlijken. De "verbeterde aanvullende kwaliteit" geeft aan wat de stap zou kunnen zijn als we onze ambitie op een hoger niveau leggen.

Voorgesteld wordt de notitie als richtinggevend kader vast te stellen. Reden om het als "richtinggevend" vast te stellen is dat de gemeente publiekrechtelijk geen eisen kan stellen die boven hetgeen wettelijk is bepaald, uitstijgen. Dit betekent dat zowel voor particuliere locaties als voor de gemeentelijke locaties, waarvoor contracten zijn afgesloten zonder bepalingen op het gebied van duurzaamheid, onderhandelingen gaan bepalen welk deel bij de consument, ontwikkelaar en/of

gemeente komt te liggen. Hierbij is de ambitie op het gebied van duurzaamheid van gemeente, de ontwikkelaar en de consument bepalend. Voor de consument zal behalve de ambitie op het gebied van duurzaamheid, ook de eventuele besparingen op energielasten dan wel de waardevastheid die deze consument ziet, bepalend zijn. De inschatting hiervan door zowel ontwikkelaar als gemeente zal tevens onderwerp van gesprek zijn tijdens de onderhandelingen. Daarbij zal de ontwikkelaar kijken of de woningen, waarbij de kosten van duurzaamheidsmaatregelen zijn opgenomen in de VON prijs, kunnen concurreren met andere woningbouwprojecten in de nabijheid. Kosten voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid die niet in de VON prijs kunnen worden opgenomen zullen door de ontwikkelaar dan wel gemeente dienen te worden betaald.

Financiële consequenties

Zoals in bovenstaande aangegeven wordt voorgesteld de notitie DGO als richtinggevend kader vast te stellen, waardoor eenduidig wordt welke maatregelen de gemeente nastreeft en met de ontwikkelaars besproken worden. De kosten van de maatregelen zullen op basis van de gesprekken met ontwikkelaars in de woningprijs worden verdisconteerd, dan wel in de ontwikkelingsopgave van gemeente of ontwikkelaar moeten worden opgevangen. Over de resultaten wordt jaarlijks in het MPG gerapporteerd.

Verdere procedure

Na vaststelling van het kader Duurzame Gebiedsontwikkeling zullen vanuit de gemeente gesprekken worden aangegaan met de ontwikkelaars van de betreffende projecten (zie bijlage), waarbij de maatregelen uit de notitie zullen worden besproken. Voor nieuwe projecten wordt het kader vanaf het begin van het proces ingebracht.

Juridische aspecten

Zoals aangegeven in de notitie zijn de duurzaamheidsmaatregelen slechts voor een beperkt deel wettelijk afdwingbaar. De maatregelen die tussen partijen worden afgesproken dienen middels gronduitgiftecontracten ofwel anterieure overeenkomsten te worden vastgelegd.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Over deze notitie heeft geen burgerparticipatie plaats gevonden.

Duurzaamheid

Dit kader duurzame gebiedsontwikkeling vormt een van de schakels om de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid te verwezenlijken.

Bijlagen

- Notitie Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling Gemeente Lansingerland (T17.38476)
- Matrix locaties (T17.38764)

Toelichting

Inleiding

De notitie Kader Duurzame gebiedsontwikkeling geeft de projectleiders eenduidige handvatten voor de gesprekken met ontwikkelaars over het gezamenlijk ontwikkelen van een duurzame wijk of buurt. Dit kader is een van de onderdelen die past binnen de visie Duurzaamheid die voor de gemeente wordt opgesteld. Door hetzelfde bureau te laten adviseren op de Visie Duurzaamheid, het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling, Wilderszijde, maar ook Parkzoom wordt er voor gezorgd dat eenduidigheid tussen deze verschillende beleidsproducten en uitwerking van projecten ontstaat.

Beoogd maatschappelijk effect

Het bereiken van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

De kernargumenten en kanttekeningen

1.1 Het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling geeft richtlijnen voor duurzame gebiedsontwikkeling

De richtlijnen die staan genoemd in het kader brengen de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen dichterbij.

1.2 Het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling geeft handvatten aan de projectleider.

Door vaststelling van het kader, wordt aangegeven welke richtlijnen de gemeente belangrijk vindt. Dit geeft de projectleider een handvat om het overleg/de onderhandeling met ontwikkelaars aan te gaan en uit te dragen wat de gemeente belangrijk vindt.

2.1 De toepasbaarheid van het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling is niet voor elk project gelijk.

De projecten binnen de gemeente verkeren in verschillende stadia. Sommige projecten worden al op korte termijn afgerond, terwijl andere zich in de opstartfase bevinden. Hoe verder het gebied in ontwikkeling is, hoe lastiger het is om nog plannen te wijzigen.

Ook de eerder gemaakte (contracts)afspraken spelen een rol in hoeverre er mogelijkheden zijn om tot afspraken te komen om (alsnog) duurzaamheidsmaatregelen in de ontwikkeling toe te passen.

3.1. Het uiteindelijk resultaat wordt jaarlijks in het MPG gerapporteerd aan de raad

Om het Kader in de gebiedsontwikkeling toe te passen vraagt uiteraard om een samenspel tussen ontwikkelaar en gemeente. Hierbij zal een inschattingen van de markt, financiële inschattingen en de mate waarin op dat moment duurzaamheidsmaatregelen als “gewoon” worden ervaren, een rol spelen.

Raadsbesluit



Datum Raad
21 december 2017
Registratienummer
BR1700148

Onderwerp
Kader duurzame gebiedsontwikkeling

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- de gemeente duurzaamheidsdoelen na streeft;
- duurzame gebiedsontwikkeling een van de mogelijkheden is om deze doelen dichterbij te brengen;
- een eenduidig Kader voor duurzame gebiedsontwikkeling richting geeft aan de gewenste duurzaamheidsmaatregelen;
- het Kader een goede basis vormt om de om met de ontwikkelende partijen het gesprek aan te gaan om de gewenste maatregelen te komen.

Gelet op

- de kaderstellende bevoegdheid van de raad.

Besluit(en)

1. Het kader Duurzame gebiedsontwikkeling (T17.38476) als richtinggevend vast te stellen.
2. Dit kader van toepassing te verklaren op de nieuwe en - in dit verband - kansrijke projecten (T17.38764).
3. In het jaarlijks vast te stellen MPG over de behaalde resultaten duurzaamheid te rapporteren.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 21 december 2017,

de griffier,

drs. Marijke Walhout