

Datum raad	15 december 2022	Zaaknummer	2219150
Datum college	25 oktober 2022	Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Schijndel		

Samenvatting

Nadat de gemeenteraad op 24 juni 2021 op basis van het Actieplan Woningbouw besloot tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op een gebied in Schijndel ten behoeve van een woningbouwontwikkeling is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten liggen nu voor.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Uitvoering van het Actieplan Woningbouw "Bouwoffensief Meerijstad"

Behandeling in commissie

1 december 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Kennis te nemen van het Haalbaarheidsonderzoek Wvg Schijndel
2. De Wvg-locatie Schijndel met het direct aangrenzende gebied als ontwikkellocatie voor woningbouw te laten vervallen
3. Alle handelingen, die in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijk zijn, te laten verrichten door het college van burgemeester en wethouders
4. Te zoeken naar alternatieve ontwikkellocatie(s) in Schijndel



Waarom naar de raad

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2021 besloten het eerder door het college voorlopig gevestigde voorkeursrecht op een aantal percelen in Sint-Oedenrode en Schijndel te bestendigen. De gemeenteraad wordt nu gevraagd te beslissen over het vervolgtraject na het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek voor de Wvg-locatie in Schijndel.

Aanleiding

Op 24 juni 2021 heeft de raad ingestemd met het Actieplan woningbouw "Bouwoffensief Meierijstad". Het actieplan is erop gericht invulling te geven aan de forse woningbouwopgave in Meierijstad. Daarnaast is de ambitie om de realisatie van woningbouw te versnellen. Een belangrijk speerpunt hierin is het als gemeente regie kunnen voeren en hiervoor te komen tot woningbouwontwikkeling op locaties in gemeentelijk eigendom. Dat vraagt om actief grondbeleid. Om voor de kern Schijndel versneld 630 woningen te realiseren, is besloten tot het vestigen van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Om de haalbaarheid van deze ambitie te onderzoeken heeft een extern bureau de haalbaarheid voor Schijndel onderzocht.

Het onderzoek voor de locatie Schijndel is nu afgerond. De resultaten hiervan vindt u terug in dit advies. U raad wordt gevraagd een besluit te nemen op basis van het haalbaarheidsonderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek is gestart op basis van de door u vastgestelde begrenzing van het Wvg gebied. Al snel bleek dat het beoogde woningbouwaantal niet haalbaar was binnen deze begrenzing. Om invulling te geven aan de woningopgave is daarom ook gekeken of met het vergroten van het plangebied een haalbare ontwikkeling wel mogelijk is (in dit voorstel noemen we dit het Wvg+ gebied). In vervolg hierop is gekeken wat de impact is van de reeds rustende wateropgaven (reserveringsgebied en afkoppeling regenwater bestaande wijk Schijndel) op de mogelijkheden tot woningbouw binnen het Wvg+ gebied. Hier is een conclusie aan verbonden en aanvullend gekeken naar mogelijke alternatieve woningbouwscenario's.

Argumenten

1.1 Het Haalbaarheidsonderzoek Wvg Schijndel geeft inzicht in de kansen en belemmeringen die spelen bij de ontwikkeling van een woningbouwlocatie

Het haalbaarheidsonderzoek (zie bijlage 1) bekijkt de locatie vanuit verschillende invalshoeken. Hoe is het gebied ontstaan? Wat is de historie van het landschap? Daarnaast gaat het onderzoek in op welke (landelijk, provinciaal, gemeentelijk) regelgeving op het gebied van toepassing is. Welke grotere opgaven zijn er, waar bij de ontwikkeling van het gebied rekening mee dient te worden gehouden. Vanuit al deze aspecten worden randvoorwaarden opgesteld, waarmee rekening gehouden moet worden op het moment dat het gebied verder wordt uitgewerkt als woningbouwlocatie en later tot ontwikkeling wordt gebracht. Die randvoorwaarden gaan bijvoorbeeld in op landschap, groen, water, klimaatadaptatie, mobiliteit etc.. Een aantal belangrijke randvoorwaarden komen in de navolgende argumenten terug.

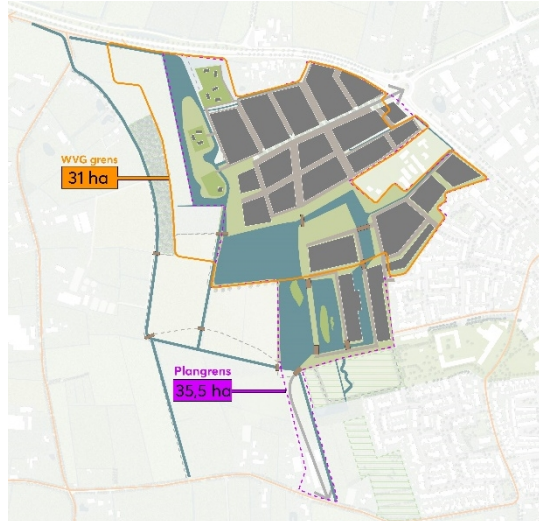
2.1 De ontwikkeling van 630 woningen binnen de Wvg begrenzing is niet haalbaar

Het Wvg gebied (figuur 1a) heeft in oppervlakte te weinig ruimte om naast de woonopgave voldoende drooglegging van de woonvlakken en waterneutraal bouwen te kunnen garanderen. Vanwege de grote behoefte tot woningbouw is binnen het haalbaarheidsonderzoek direct verder gezocht, waar dan wél nog kansen liggen.

Dit heeft geleid tot vergroting van het zoekgebied buiten de Wvg begrenzing (we noemen dit het Wvg+ gebied, zie figuur 1b) als uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek (zie ook bijlage 1).



Figuur 1a Door raad vastgestelde Wvg-gebied (31 ha)



Figuur 1b – Uitbreiding plangebied (37 ha) Wvg+ gebied

2.2 Woningbouw op deze locatie vraagt om het amoveren van agrarische bedrijven aan Boschweg 206 en aan Oetelaarstraat 29 en de kans daarop achten we nihil

Uit het uitgevoerde milieuonderzoek volgt:

1. De geurcontouren en achtergrondbelasting gerelateerd aan het agrarisch bedrijf Boschweg 206, zijn een belemmering om te kunnen voldoen aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat. Dit maakt dat woningbouw op deze locatie niet haalbaar is. De ondernemer heeft bij de landelijke uitkoopregeling varkenshouders vanwege geur (november 2019) zijn situatie opnieuw overwogen, waarop hij heeft besloten zijn bedrijfsvoering voort te zetten.
2. De geitenhouderij aan de Oetelaarstraat 29 ligt binnen een straal van 2000 meter van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Vanuit gezondheidsoogpunt wordt er rekening gehouden met een verhoogde kans op longontsteking bij personen die binnen een straal van 2000 meter van een geitenhouderij wonen.
Het vraagt om een afweging tussen gezondheids- en volkshuisvestelijk belang. Gemeente Meierijstad heeft hiervoor in het verleden de 'memo omgekeerde werking' (bijlage 1b) opgesteld. Daarin staat dat terughoudendheid is geboden bij het ondersteunen van grootschalige woningbouwprojecten.
De geitenhouderij heeft opvolging van zijn bedrijf en is voornemens om zijn bedrijf op de huidige locatie voort te zetten.

2.3 De bodemopbouw en waterhuishouding maken de locatie kwetsbaar voor wateroverlast bij woningbouw

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van de Verstedelijkingsstrategie een stoplichtmodel opgesteld om in beeld te brengen of woningbouw verstandig is in relatie tot het voorkomen van wateroverlast. Uitgangspunt is dat het bodem- en watersysteem leidend is bij nieuwe ontwikkelingen. Bij de Wvg-locatie Schijndel staat dit licht op donkerrood, oftewel niet bouwen op deze locatie.

2.4 De verkeersontsluiting vraagt om een grotere investering

De gekozen oplossing voor ontsluiting van de wijk, zorgt voor de gewenste spreiding van het verkeer binnen Schijndel. De ontsluitingsweg loopt via de gronden van twee twee-onder-één kapwoningen aan de Boschweg en het agrarisch bedrijf Oetelaarsestraat 29. Deze dienen te worden verworven om de ontsluiting mogelijk te maken.

Extra aansluitingen op de Provincialeweg zijn niet toegestaan. Hiermee is de enige oplossing een aansluiting op de rotonde bij de Boschweg. Bij een eerste inventarisatie blijkt dat deze rotonde hiervoor te klein is. Een grotere rotonde vraagt om meer ruimte en medewerking van de Provincie. Zowel financieel als in de medewerking ligt een risico in de haalbaarheid voor een goede verkeersafwikkeling.

2.5 De gebiedsontwikkeling voor 630 woningen is kritiek, kijkend naar de vereisten vanuit de provinciale regelgeving voor woningbouw

Vanuit de provincie wordt er een motivatie verlangd in de vorm van een lagenbenadering en ladder stedelijke verduurzaming. Dit als onderbouwing dat woningbouw noodzakelijk is als uitleglocatie en de gekozen Wvg locatie een verantwoorde plek is.

De noodzaak tot nieuwvestiging in het 'landelijk gebied' is goed aantoonbaar/te onderbouwen.

Echter de voorgestelde woningbouw op deze locatie kent de volgende belemmeringen:

- de ontwikkeling strookt niet met het vereiste behoud van de aanwezige waarden (hoge Archeologische en Cultuurhistorische waarde);
- de ontwikkeling is kritiek als we rekening houden met de bodemopbouw (dragende eigenschappen);
- de ontwikkeling is kritiek als we rekening houden met de waterhuishouding (waterdoorlatende eigenschappen bodem, hoog waterpeil plaatsgewijs tot maaiveldhoogte).

Deze belemmeringen maken dat woningbouw op deze locatie moeilijk te onderbouwen is.

Daarmee ontstaat een groter risico op het niet verkrijgen van provinciale instemming met de woningbouw op deze locatie.

2.6 Er rusten andere wateropgaven op de locatie los van de verplichtingen vanuit woningbouw

De verplichte wateropgaven in het Wvg+ gebied in relatie tot woningbouw zijn in het haalbaarheidsonderzoek meegenomen om tot een schetsplan te komen (zie bijlage 1):

1. Waterneutraal bouwen;
2. Droge voeten in het nu al natte gebied (bovenop waterneutraal bouwen!);

Hiernaast rusten er andere bestaande wateropgaven in het gebied:

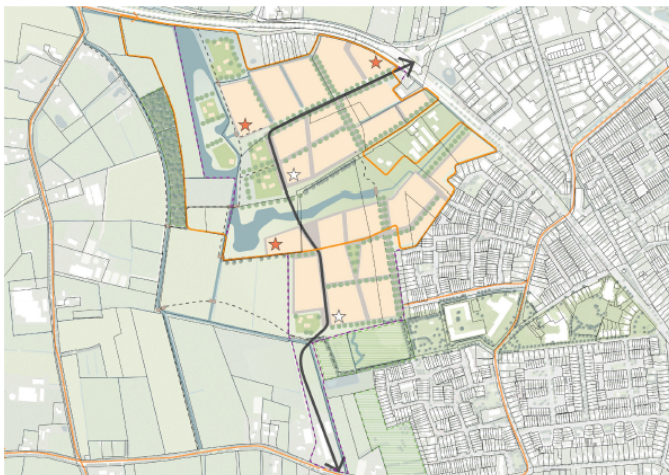
3. Reserveringsgebied water (aangewezen vanuit de provincie);
4. Afkoppeling van naastgelegen bestaande wijk van Schijndel.

Om inzicht te krijgen in de impact van al deze wateropgaven op het ruimtebeslag, is een indicatief hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Er is gekozen voor het meest optimale scenario van voldoen aan de wateropgaven waarbij maximaal wordt ingezet op het vrijmaken van bouwgrond (zie bijlage 2a). Daarbij:

- zijn alle andere randvoorwaarden (behoud van archeologie, bescherming slanke sleutelbloem e.d.) buiten beschouwing gelaten;
- is met huidige normen voor het opvangen van regenwater gerekend;
- is nog geen rekening gehouden met de toekomstige grondwaterstandsverhoging en de strengere normen opvangen regenwater.

Uit het hydrologisch onderzoek blijkt dat we er niet aan ontkomen dat alle wateropgaven samen tot een nog grotere ruimteclaim (figuur 2b) voor waterberging leidt, dan waar in het

haalbaarheidsonderzoek (figuur 2a) vanuit gegaan is. Het leidt tot een verdere beperking aan beschikbare ruimte voor woningbouw (zie bijlage 2 niet openbaar).



Figuur 2a Schets financieel uitgangspunt gebaseerd op alleen wateropgave woningbouw



Figuur 2b Schets financieel uitgangspunt gebaseerd hele wateropgave plangebied inclusief woningbouw

2.7 De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek is dat een woningbouwontwikkeling ruimtelijk niet haalbaar is

De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek is dat binnen de Wvg begrenzing en bij verruiming van het plangebied onvoldoende invulling is te geven om aan alle randvoorwaarden te voldoen. Het beoogd aantal woningen kan niet op een kwalitatieve manier worden ingepast in het gebied om daarmee ook een hoogwaardig woonmilieu te realiseren.

2.8 Een woningbouwontwikkeling op de Wvg-locatie is financieel niet realistisch

Naast de ruimtelijke inpasbaarheid is de woningbouwontwikkeling ook op financiële haalbaarheid onderzocht. Voor het gebied zijn meerdere grondexploitatieberekeningen opgesteld en de residuele waarde vastgesteld voor de verwerving van de gronden:

1. Wvg+ gebied basis scenario conform woningbouwprogramma;
2. Wvg+ gebied verdichting scenario ten koste van kwaliteit en randvoorwaarden woningbouwprogramma (o.a. meer stapelen);
3. Wvg+ gebied basis scenario conform bouwprogramma inclusief alle wateropgaven;
4. Wvg+ gebied gerekend naar meer opbrengsten inclusief alle wateropgaven.

De uitkomsten hiervan laten zien dat er onder aan de streep voor alle vier de scenario's geen haalbare businesscase ontstaat (zie ook tabel 1). In de meeste gevallen is het resultaat zodanig dat er financieel geen ruimte is voor verwerving.

2.8 Ook alternatieven zijn te onzeker of onhaalbaar

Er is gekeken of er nog alternatieven zijn om toch in enige vorm door te kunnen gaan met een woningbouwontwikkeling op de Wvg-locatie Schijndel. Al deze alternatieven kennen te veel onzekerheden (in tijd of ruimte beslag) of grote financiële knelpunten. In bijlage 3 (niet openbaar) zijn de alternatieven verder uitgewerkt. De resultaten hiervan zijn in onderstaande tabel 1 uiteengezet.

Resultaten scenario's en alternatieven				
Scenario's	wooneenheden	grondgebonden	gestapeld	Financieel tekort
Wvg+ basis zonder alle wateropgaven	755	80%	20%	> 5 miljoen
Wvg+ verdichting zonder alle wateropgaven	1500	20%	80%	€ 0
Wvg+ basis incl. alle wateropgaven locatie	621	80%	20%	> 17 miljoen
Wvg+ verdichting incl. alle wateropgaven locatie	1642	0%	100%	> 9 miljoen
Alternatieven	Wonen	Wateropgave	Financiën	
Doorgaan Wvg+	--	---	--	
Groter gebied dan Wvg+	---	-	---	
Kleiner gebied dan Wvg	-	++	---	
Wachten tot stoppen agrariërs	--	---	+-	
Wachten tot realisatie op nu rustende wateropgaven	+	+++	--	

Tabel 1 Resultatenoverzicht onderzochte scenario's en alternatieven

3.1 Na besluitvorming van de gemeenteraad kan het voorkeursrecht in worden getrokken

Het voorkeursrecht is gevestigd om regie te hebben bij toekomstige ontwikkeling van woningbouw. Nu uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat woningbouw op de Wvg-locatie niet haalbaar is, vervalt de grondslag voor het voorkeursrecht. Als u gemeenteraad besluit deze Wvg-locatie als ontwikkellocatie voor woningbouw te laten vervallen, zal het college vervolgens moeten besluiten het voorkeursrecht in te trekken, dit te publiceren en de grondeigenaren hierover te informeren. Na het intrekken van het voorkeursrecht kunnen de gronden 2 jaar lang niet opnieuw worden aangewezen in het kader van de Wvg.

4.1 Woningbouwlocaties in Schijndel zijn op de langere termijn noodzakelijk om invulling te geven aan de woningbehoefte

Voor de kern Schijndel stonden bijna 1600 woningen opgenomen in de woningbouw-programmering in de periode tot 2035. Momenteel spelen er nog een aantal harde woningbouwontwikkelingen om op de korte termijn in te spelen op de woningbehoefte. De Wvg-locatie Schijndel maakt een belangrijk en aanzienlijk onderdeel uit voor de langere termijn van deze programmering. Daarnaast is de visie van het Actieplan Woningbouw dat we als gemeente zelf de regie willen voeren. We bepalen dan onze eigen keuzes en ons eigen tempo. Nu we de Wvg-locatie in Schijndel niet kunnen inzetten zakt de programmering in Schijndel naar ongeveer 950 woningen. Het opnieuw zoeken naar alternatieve ontwikkellocatie(s) is nodig om maximaal, kwalitatief én kwantitatief te sturen op de woningbouwontwikkeling in deze kern.

Kanttelingen

2.2 Woningbouw had geleid tot verdwijnen bijzondere plantensoort

In en rondom het Wvg gebied staat de Slanke sleutelbloem (slechts in enkele plaatsen in Nederland nog voorkomend) wat een bijzondere soort is qua voorkomen. Nu er geen woningbouw komt, blijft het behoud en de instandhouding hiervan gegarandeerd.

2.3 Geitenhouderij heeft ook invloed op andere bouwinitiatieven in Schijndel

De aanwezigheid van de geitenhouderij leidt niet alleen tot de belemmering van woningbouw op de Wvg locatie. Andere locaties in Schijndel binnen een straal van 2 kilometer van de geitenhouderij, ondervinden mogelijk dezelfde beperkingen/belemmeringen. Met het niet verwerven van de geitenhouderij wordt hiervoor geen oplossing geboden.

Communicatie

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek zijn grondeigenaren periodiek geïnformeerd over de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek en zijn ook diverse gesprekken gevoerd. Na het collegebesluit, worden de grondeigenaren geïnformeerd over de resultaten. De timing van de communicatie stemmen we af op de openbaarmaking van het besluit.

Participatie

Voor het haalbaarheidsonderzoek is afstemming geweest met de provincie en het waterschap. Ook heeft er afstemming plaatsgevonden met de Natuurvereniging in Schijndel. Daarnaast is er intern integraal gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek en waren diverse disciplines vertegenwoordigd in de projectgroep.

Duurzaamheid

Geen doorgang geven aan de beoogde omvang van 630 woningen op deze locatie sluit aan bij de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de VN. Dit door het Wvg gebied niet ten koste van alle aanwezige gebiedskwaliteiten (o.a. bodem, water, natuur, archeologie, cultuurhistorie) naar de hand te zetten voor de ontwikkeling van 630 woningen.

Aanvullend bij de functie als reserveringsgebied water op deze locatie, liggen er kansen als een inrichting als plas-draszones, natte natuur met variatie in microklimaat en biodiversiteit (biodiversity hub). Dergelijke inrichting draagt bij aan Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen 11 (duurzame steden en gemeenschappen) en 15 (leven op het land) van de VN.

Planning

Na besluitvorming van de gemeenteraad volgt het besluit van het college om het voorkeursrecht in te trekken. Na besluitvorming zal dit worden gepubliceerd in het Gemeentebled en kenbaar worden gemaakt aan de grondeigenaren.

Het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties zal in samenwerking tussen wonen en gebiedsontwikkeling worden opgepakt. Op basis van de Ruimtelijke Bouwsteen Schijndel zal opnieuw worden gekeken naar potentiële locaties. Ook vindt een toets plaats op bestaande potentiële locaties. Daarnaast wordt gekeken of op bestaande locaties op een verantwoorde manier het aantal te ontwikkelen woningen vergroot kan worden. Mocht deze studie leiden tot een andere koers in de woningbouwontwikkeling dan zal de gemeenteraad daarover geïnformeerd worden.

Rechtsbescherming

Tegen het raadsbesluit voor het laten vervallen van de Wvg-locatie Schijndel als ontwikkellocatie woningbouw staan geen rechtsmiddelen open.

Het laten vervallen van het voorkeursrecht gebeurt door het nemen van een collegebesluit, na besluitvorming van de raad. Tegen dit besluit is bezwaar en beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie

Terugkijkend op de keuze van het Wvg-gebied en het haalbaarheidsonderzoek geeft dit aanleiding om de strategie voor het zoeken naar woningbouwgronden aan te passen. Voor de toekomst is het wenselijk om nog meer op basis van de klimaatstructuurkaart, de bodemopbouw en waterhuishouding te bepalen waar woningbouw mogelijk is. Vervolgens kan na die locatiekeuze een haalbaarheidsonderzoek plaatsvinden.

Bijlagen

- 1 Haalbaarheidsrapport Schijndel
- 1a 2_Planologische quickscan Schijndel
- 1b 3_Memo woningbouwinitiatieven geitenhouderijen
- 1c 4_Marktanalyse
- 1d 5_Schetsboek Schijndel
- 2a Scenario Geonius Klimaataadptieve planvorming Wvg Schijndel
- 2b Scenario Geonius Schetsboek oplegnotitie Schijndel

Bijlagen niet openbaar

betreffende passage in art 5.1 lid 2b van de WOO

(Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen)

- 2 Oplegnotitie scenario Geonius
- 3 Uitwerking alternatieven woningbouw

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



MEIERIJSTAD

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2022

Gelet op het Actieplan Woningbouw “Bouwoffensief Meierijstad” en de daaruit voortvloeiende keuzes en acties, de woningbehoefte en het uitgevoerde Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Schijndel.

Besluit gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van het Haalbaarheidsonderzoek Wvg Schijndel
2. De Wvg-locatie Schijndel met het direct aangrenzende gebied als ontwikkellocatie voor woningbouw te laten vervallen
3. Alle handelingen, die in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijk zijn, te laten verrichten door het college van burgemeester en wethouders
4. Te zoeken naar alternatieve ontwikkellocatie(s) in Schijndel

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 december 2022

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij