
14 2019_B&W_00014 **Aanwijzing recreatiepark Waterstaete voor
gasaansluitplicht - besluitvormen**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder;
de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl

Afwezig:

mevrouw J. de Groot, Secretaris

Beschrijving

Inleiding

Sinds 1 juli 2018 is de Wet VET (Versnelling Energie Transitie) in werking getreden. Met deze wet is vastgelegd dat er geen nieuwe gasaansluitingen voor kleinverbruikers (waaronder woningen) mogen worden aangelegd. Het gaat om gebouwen waarvoor na 1 juli 2018 een omgevingsvergunning is aangevraagd. Het college heeft de bevoegdheid om bepaalde gebieden aan te wijzen waar wel woningen op het gasnet mogen worden aangesloten.

De ontwikkelaar (Morse Vastgoed) van het recreatiepark Waterstaete bij Ossenzijl heeft het verzoek ingediend om het gebied, waarin het recreatiepark ligt, aan te wijzen voor de gasaansluitplicht. Morse Vastgoed gaat ook reguliere woningbouw ontwikkelen: hiervoor geldt dit verzoek niet, deze worden gasloos. In dit voorstel leggen wij het verzoek van de ontwikkelaar aan u voor.

Invoering wet VET (Versnelling Energie Transitie)

Op 25 januari 2018 heeft de Tweede Kamer een amendement aangenomen om de gasaansluitplicht voor netbeheerders te schrappen. Dit is vastgelegd in de wet VET, welke op 3 april 2018 door de Eerste Kamer is aangenomen. Dit besluit is op 8 mei 2018 gepubliceerd. Per 1 juli is de wet VET in werking getreden en dienen voor woningen, waarvoor nog een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, gasloos gebouwd te worden.

Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht

Het college heeft de bevoegdheid om bepaalde gebieden aan te wijzen waar wel gasaansluitingen aangelegd mogen worden. Het gaat om gebieden waar de aansluiting op het gastransportnet strikt noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang, waaronder begrepen de maatschappelijke kosten en baten. In de regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht zijn hierover nadere regels gesteld. Op 8 mei 2018 is de conceptregeling

gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht ter inzage gelegd. Op 25 juni 2018 is deze regeling vastgesteld.

In artikel 1 van de Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht is omschreven in welke gevallen het college een gebied mag aanwijzen voor de gasaansluitplicht. Een gebied aanwijzen voor de gasaansluitplicht betekent dat panden (bijv. recreatiewoningen) in het betreffende gebied op het gasnet aangesloten mogen worden, het is geen verplichting.

Artikel 1 van de Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht:

- a. Realisatie van gemeentelijk beleid;
- b. Aardgasvrij technisch onmogelijk;
- c. Bouwproject onhaalbaar door meerkosten;
- d. Andere situaties.

De redenen genoemd onder sub b, c en d van artikel 1 van deze regeling zijn (deels) van toepassing op het recreatiepark Waterstaete.

Argumenten

Hieronder wordt het voorstel, om het recreatiepark Waterstaete als gebied aan te wijzen waar wel gasaansluitingen aangelegd mogen worden, onderbouwd.

Het gelopen proces en gekozen werkwijze in de ontwikkeling van het recreatiepark Waterstaete is doorkruist door de wet VET

Begin april werd de wet VET door de eerste Kamer aangenomen, waarbij de consequenties nog niet goed inzichtelijk waren. In mei van dit jaar werd, op basis van het bestaande bestemmingsplan, het gasnet aangelegd. Voor een aantal woningen was al een omgevingsaanvraag ingediend en konden met gasaansluiting gerealiseerd worden. Voor de overige woningen heeft Morse Vastgoed ervoor gekozen om geen omgevingsvergunning aan te vragen, zodat hij de kopers een woning op maat kan leveren. Door deze flexibiliteit te bieden, is nu de situatie ontstaan dat het resterende deel in principe gasloos moeten zijn. Indien eerder bekend was wat de exacte consequenties zouden zijn, had Morse Vastgoed ervoor kunnen kiezen om voor 1 juli 2018 in één keer een omgevingsvergunning aan te vragen voor alle recreatiewoningen tegelijk. In dat geval konden de recreatiewoningen wel van een gasaansluiting worden voorzien.

Overstappen naar gasloze woningen zet de haalbaarheid van het plan met de gekozen hoge kwaliteit onder druk

De meerkosten per woning om de woning te verwarmen en van warm water te voorzien is € 15.000,- (excl. BTW). In totaal € 450.000,- (excl. BTW). Daarmee is de haalbaarheid van het project in haar huidige vorm een aandachtspunt: de woningen zitten met de gekozen kwaliteit aan de bovenkant van de marktprijs. Met de meerinvestering per woning wordt de woning minder interessant voor de markt.

Het alternatief is dat Morse Vastgoed overgaat tot een aangepast ontwerp van de recreatiewoningen met een lagere ruimtelijke uitstraling. Mogelijk moeten daarvoor de planregels van het bestemmingsplan aangepast worden, wat vertraging geeft in de verdere realisatie. Op dit moment verloopt de realisatie naar wens. Vertraging is markttechnisch gezien een ongewenste situatie, omdat stagnatie in verkoop kan leiden tot een niet volledig ingevuld park.

De optimale technische oplossing, vanuit duurzaamheid gezien, is niet mogelijk

Het plan zou vanaf het begin anders zijn opgezet als bouwen zonder gas het uitgangspunt was: in dat geval zou er een centrale warmtevoorziening met een warmtenet gerealiseerd worden en op het dak van de recreatiewoningen zouden zonnecollectoren geplaatst worden.

Aangezien de ondergrondse nutsvoorzieningen (waaronder het gasnet) al zijn aangelegd is het nu kostbaar om over te gaan tot een collectieve warmtevoorziening. Als er nu naar gasloos overgeschakeld moet worden, zal er gewerkt gaan worden met individuele systemen: warmtepompen met buffervaten. In de buffervaten wordt warm water opgeslagen dat op temperatuur moet worden gehouden.

Vanwege de wisselende bezetting is een collectieve warmtevoorziening of een warmtevoorziening op aardgas efficiënter voor het recreatiepark dan een warmtepomp met buffervaten per recreatiewoning. Bij de situatie met een warmtepomp en buffervat per woning is de opwarmtijd erg lang en het kost veel energie. Bij een collectieve warmtevoorziening is er centraal warm water beschikbaar en met gas is de opwarmtijd veel korter.

Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Morse Vastgoed

In de samenwerkingsovereenkomst is een artikel opgenomen dat partijen bij onvoorziene omstandigheden met elkaar in overleg treden om een aanvaardbare oplossing proberen te vinden voor de ontstane problemen.

Gelet op het feit dat in samenspraak met de gemeente in mei 2018 het gasnet voor het park is aangelegd, zou de conclusie getrokken kunnen worden dat het ingestelde verbod om vanaf 1 juli 2018 nieuwbouwwoningen op het gasnet aan te sluiten, onvoorziene was voor beide partijen. De ontwikkelaar kan op basis van onvoorziene omstandigheden een beroep doen op de gemeente en een bijdrage vragen voor de extra kosten de gemeente voor te leggen om woningen van lagere kwaliteit te gaan bouwen. Dit kan leiden tot gerechtelijke procedures en vertraging van het project. Morse heeft inmiddels bij brief (zie bijlage) van een beroep gedaan op de onvoorziene omstandigheden.

Kanttekeningen en risico's

Risico op precedentwerking

De verwachting is niet dat het aanwijzen van het recreatiepark Waterstaete leidt tot precedentwerking. De ontwikkeling van recreatiepark is een unieke situatie: het is de enige ontwikkeling van recreatiewoningen die, tijdens de realisatie, consequenties ondervindt van het besluit om per 1 juli 2018 nieuwbouwwoningen niet meer van gasaansluiting te voorzien. Er zijn wel woonwijken die al voorzien zijn van een gasnet, bijv. Oosterbroek en Kornputkwartier. Voor de permante woningen vraagt Morse Vastgoed geen ontheffing: die woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd.

Op termijn gaan we van het aardgas af, waarom nu toch niet inzetten alternatieven?

De recreatiewoningen zullen op enig moment door middel van een andere bron van warmte moeten worden voorzien. Dit kan alsnog met warmtepompen gebeuren of met een ander gas dan aardgas.

Overwogen kan worden om toch nu in zetten op gasloos bouwen en daaraan een bijdrage te verlenen met inachtneming van de staatssteunregelgeving. Vanwege bovengenoemde argumenten stellen wij dit niet voor. Daarnaast is het de vraag of we als gemeente een bijdrage voor dit gebied willen doen aan het aardgasloos maken of dat we een bijdrage doen aan andere maatregelen op het gebied van duurzaamheid.

Besluit

Beslispunt 1

Het college besluit het recreatiepark Waterstaete de mogelijkheid te bieden om aan te sluiten op het gasnet door het gebied met de postcode 8376 JA met daarin de huisnummers 7 tot en met 64 aan te wijzen voor de gasaansluitplicht.