



Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 20 juli 2021

Datum raadsvergadering: 23 september 2021

Portefeuillehouder: A. Timm

Behandelend ambtenaar: R. Steijl

Zaaknummer: 469253

E-mailadres: robertsteyl@krimpenaandenijssel

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Centrum-Zuid

Gevraagde

Beslissing:

1. de nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Centrum-Zuid vast te stellen en de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Centrum-Zuid, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLCentrumzuid-va01, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen vast te stellen, waarbij de Grootchalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Centrum-Zuid.

Inleiding

Op 10 december 2020 heeft u de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van Centrum-Zuid vastgesteld. Vervolgens zijn deze kaders verder uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft, in combinatie met een ontwerpbesluit hogere grenswaarden, met ingang van 21 april gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. In dit voorstel gaan wij in op de resultaten van deze procedures. De volgende stap in het planproces is -met de beantwoording van de ingediende zienswijzen- de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Samenvatting

Na vaststelling van de stedenbouwkundige kaders voor Centrum-Zuid eind vorig jaar is nu de volgende stap in het planproces aan de orde, namelijk de vaststelling van het bestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er vier zienswijzen ingediend. Door middel van de nota beantwoording zienswijzen worden deze reacties voorzien van beantwoording. In dit voorstel wordt u gevraagd in te stemmen met deze beantwoording en het bestemmingsplan Centrum-Zuid vast te stellen. Hiermee ontstaat een rechtsgrond voor afgifte van de omgevingsvergunning(en), waarna gestart kan worden

met de bouw van de appartementengebouwen.

Bestaand kader/context

Uw besluit tot vaststelling van de stedenbouwkundige kaders eind vorig jaar vormde de basis van het opstellen van het bestemmingsplan voor Centrum-Zuid. Daarnaast heeft u op 3 juni 2021 ingestemd met de ontwikkeling van Centrum-Zuid in één keer door de verwerving van de particuliere eigendommen in deelgebied 3. Tijdens die vergadering heeft u ingestemd met de bijgestelde grondexploitatie voor Centrum-Zuid. Daarbij is het project overgegaan van de gele haalbaarheidsfase naar de rode realisatiefase. Voor de wetgeving die van toepassing is op de vaststelling van het bestemmingsplan verwijs ik u naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan ontstaat een rechtsgrond voor afgifte van de omgevingsvergunning voor de bouw van 6 appartementengebouwen in Centrum-Zuid.

Argumenten

1.1. Er zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid.

In de kern laten deze zienswijzen zich als volgt samenvatten:

- Bezwaar tegen bouwhoogte woontoren in zuidwesthoek plangebied vanwege reflectie zonlicht en toename schaduwwerking;
- Te hoge geluidbelasting voor de toekomstige woningen;
- Gebrek aan kleinere en betaalbare woningen;
- Te weinig aandacht voor de cultuurhistorische waarde van het plangebied en van het voormalige Groene Kruisgebouw in het bijzonder.

De becommentariëring van deze zienswijzen is door ons college verwoord in de nota beantwoording zienswijzen, zoals deze onderdeel uitmaakt van de toelichting bij het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota beantwoording zienswijzen is als bijlage 2 aan dit voorstel toegevoegd. Korthedshalve verwijzen wij u hiernaar. Met de beantwoording van de zienswijzen kan het bestemmingsplan door uw raad ongewijzigd worden vastgesteld.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.24 Wro heeft ons college voor deelgebied 1 en 2 overeenkomstig de voorkeur van de wetgever een overeenkomst over de grondexploitatie gesloten met de QuaWonen. In die overeenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de gemeente bereid is om medewerking aan het project te verlenen. Het kostenverhaal door de gemeente voor deelgebied 1 en 2 is daarmee verzekerd. Het is daarom niet nodig om de kosten via de publiekrechtelijke weg te verhalen door middel van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro.

Deelgebied 3 wordt zoals bekend door de gemeente ontwikkeld. Voor dit deelgebied geldt dat de gemeente inmiddels eigenaar is geworden van de verworven particuliere eigendommen.

Alle drie de deelgebieden maken onderdeel uit van de grondexploitatie die door uw raad op 3 juni 2021 is vastgesteld. Daarbij heeft u ermee ingestemd om voor het tekort een verliesvoorziening te treffen van € 1.066.000 en dit te dekken uit de algemene reserve grondexploitatie. Het project is toen van de haalbaarheidsfase (geel) naar de realisatiefase (rood) gebracht. De financiële kaders zoals door uw raad vastgesteld op 3 juni 2021 zijn ongewijzigd.

Participatie/Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid heeft de wettelijke procedure van artikel 3.8, lid 1 Wro doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, waarbij het voor een ieder mogelijk was om zienswijzen in te dienen. Zoals gezegd zijn er vier zienswijzen ingediend, die in de nota beantwoording zienswijzen worden voorzien van een reactie. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht door toezending van deze nota. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Procedureel

Op grond van artikel 3.8, lid 3 Wro moet het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven manier openbaar bekend worden gemaakt en aan de verantwoordelijke diensten van het Rijk, de provincie en de waterschappen worden toegezonden.

Op een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan zijn in aanvulling op artikel 3.8, lid 3 Wro de artikelen 3:40; 3:42; 3:43; 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt op grond van artikel 3.8, lid 5 Wro in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van 6 weken afloopt. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan in beginsel een aanvraag omgevingsvergunning worden verleend.

Duurzaamheid

Centrum-Zuid wordt gasloos uitgevoerd. Daarnaast wordt onderzocht om de appartementengebouwen nog iets energiezuiniger te bouwen dan het Bouwbesluit vereist. Daarvoor wordt bezien of voor het gehele gebied (zowel locatie gemeente als QuaWonen) gebruik kan worden gemaakt van een gecombineerd systeem van aquathermie en warmte- en koudeopslag.

Urgentie

Besluit op 23 september 2021 is noodzakelijk in verband met de uitvoeringsplanning van het project.

Bijlagen/achtergrondinformatie

1. het vast te stellen bestemmingsplan Centrum-Zuid
2. de nota beantwoording zienswijzen

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

Mr. A. Boele
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester





besluit

De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 juli 2021;

besluit:

1. de nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Centrum-Zuid vast te stellen en de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Centrum-Zuid, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLCentrumzuid-va01, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Centrum-Zuid.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering d.d. 23 september 2021.

Voorzitter

M.W. Vroom

griffier

O. Vliegenthart