



Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 19 maart 2024

Portefeuillehouder: Hugo van der Wal

Behandelend team: Omgevingsloket

Zaaknummer: 325619

Onderwerp

Bestemmingsplan en grondexploitatie KOAG Driekamp

Gevraagd raadsbesluit:

1. de nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan KOAG Driekamp vast te stellen en de ingekomen zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan KOAG Driekamp, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLKOAGDRIEKAMP-va01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen gewijzigd vast te stellen (onder verwerking van de in de onder 1 genoemde nota voorgestelde ambtshalve wijzigingen), 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 KOAG Driekamp;
4. De grondexploitatie KOAG Driekamp over te laten gaan van de planontwikkelingsfase (geel) naar de uitvoeringsfase (rood) en daarbij de financiële kaders voor het project vast te stellen.
5. In de jaarrekening 2023 een verliesvoorziening voor de grondexploitatie KOAG Driekamp te vormen ter hoogte van € 315.686.

Aanleiding

Op 2 juni 2022 stelde u de stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling van locatie KOAG Driekamp vast. Vervolgens zijn deze kaders verder uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft met ingang van 1 november 2023 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. In dit voorstel gaan wij in op de resultaten van deze procedure. De volgende stap in het planproces is -met de beantwoording van de ingediende zienswijze- de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. In de nota beantwoording zienswijzen is deze reactie voorzien van een gemeentelijk antwoord. In dit voorstel vragen wij u in te stemmen met deze beantwoording en het bestemmingsplan voor de KOAG Driekamp locatie vast te stellen. Hiermee ontstaat een rechtsgrond voor de afgifte van omgevingsvergunning(en) voor het woningbouwproject, dat thans in een Europese aanbestedingsprocedure wordt uitgevraagd.

De vaststelling van het bestemmingsplan markeert binnen het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties de overgang van het project naar de uitvoeringsfase. Met

de overgang naar de uitvoeringsfase hangt samen dat de grondexploitatie (uitvoeringskrediet) door u wordt vastgesteld. Onder het kopje 'Financiën' gaan wij hier nader op in.

Argumenten

1.1. Er is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

In de kern laat de zienswijze zich als volgt samenvatten:

'De indiener van deze zienswijze geeft aan in maart 2023 in het Kontakt te hebben gelezen dat er een Knarrenhof zou worden gerealiseerd in het plangebied. In het bestemmingsplan is echter opgenomen dat er koopwoningen komen. Indiener vindt het jammer dat er geen sociale huur komt'.

De becommentariëring van deze zienswijze is door ons college verwoord in de nota beantwoording zienswijzen. Deze nota maakt onderdeel uit van de toelichting op het bestemmingsplan. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota beantwoording zienswijzen is als bijlage 1 aan dit voorstel toegevoegd. Korthedshalve verwijzen wij u hiernaar.

2.1. Ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan worden voorgesteld.

Tijdens de selectiefase van de aanbestedingsprocedure voor het op deze locatie geplande woningbouwproject is door een aantal marktpartijen aandacht gevraagd voor een aantal kleine aanpassingen in de regels behorend bij het bestemmingsplan, die de flexibiliteit ten goede komen en beter aansluiten bij de beoogde invulling van de locatie. Daarnaast worden in de begripsomschrijvingen enkele aanpassingen voorgesteld en is de stikstofberekening geactualiseerd in verband met het verschijnen van nieuwe rekensoftware. Als laatste is op de verbeelding aangeduid waar in het plangebied naast grondgebonden woningen ook beneden-bovenwoningen zijn toegestaan. Het gaat hier om een strook evenwijdig aan de watergang langs de Driekamp, die in het kader van de ontwikkeling wordt vergraven richting deze weg. (zie de verbeelding van het bestemmingsplan: bijlage 2 bij dit voorstel)

Voor een overzicht van de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij u naar de nota beantwoording zienswijzen.

3.1 Vaststellen exploitatieplan niet nodig door sluiten van een realiseringsovereenkomst

In artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om een exploitatieplan op te stellen. Daarmee kunnen de kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden verhaald op de belanghebbenden.

Het verzekeren van de kosten en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan geschiedt in dit geval door middel van het sluiten van een realiseringsovereenkomst met de marktpartij die het project gegund krijgt in het kader van de Europese aanbestedingsprocedure. Daarin vormt de opbrengst van de bouwgrond de dekking van de gemeentelijke kosten.

Daarmee kan er, gelet op het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, worden afgeweken van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

4.1 Inhoudelijke/ruimtelijke uitgangspunten staan vast

Met het vaststellen van de het bestemmingsplan staan de inhoudelijke/ruimtelijke uitgangspunten vast. Hierdoor gaat het project van de planontwikkelingsfase (geel) naar de uitvoeringsfase (rood)

en dient het project binnen de gepresenteerde financiële kaders te worden gerealiseerd. Dit is conform de beschreven werkwijze in het rapport meerjarenperspectief grondexploitaties 2024.

5.1 Verliesvoorziening benodigd bij negatieve eindwaarde

Voor actieve grondexploitaties in de gele of rode fase met een negatief eindsaldo wordt een verliesvoorziening getroffen, zoals voorgeschreven door de commissie BBV. De hoogte van de verliesvoorziening is gelijk aan de geprognosticeerde eindwaarde van de grondexploitatie.

Financiële gevolgen

Met het laten vaststellen van het bestemmingsplan is het moment aangebroken dat het project binnen het meerjarenperspectief grondexploitaties naar de volgende fase over kan gaan. Het voorstel is om het project van de planontwikkelingsfase (geel) naar de uitvoeringsfase (rood) over te laten gaan. Dit betekent dat de gepresenteerde cijfers die betrekking hebben op het project dienen te worden beschouwd als taakstellend. De inhoudelijke en ruimtelijke uitgangspunten staan vast en het project dient binnen de gepresenteerde financiële kaders te worden gerealiseerd.

Op het moment van opstellen van dit raadsvoorstel is de volgende stand van zaken rondom het krediet voor de planontwikkelingsfase (geel) van toepassing:

Totaal vastgesteld krediet planontwikkelingsfase:	€ 198.500
Totaal gemaakte kosten planontwikkelingsfase:	€ 181.424
Verschil:	€ 17.076

De verwachting is dat het vastgesteld krediet voor de planontwikkelingsfase niet volledig benodigd zal zijn.

In de bijlage treft u de projectkaart van de grondexploitatie KOAG Driekamp (onder geheimhouding) aan.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan KOAG Driekamp heeft de wettelijke procedure van artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, waarbij het voor een ieder mogelijk was om zienswijzen in te dienen. Zoals gezegd is er één zienswijze ingediend, die in de nota beantwoording zienswijzen is voorzien van een reactie. De indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht door toezending van deze nota. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Vervolg

Zoals hiervoor aangegeven loopt op dit moment de Europese aanbestedingsprocedure voor het woningbouwproject, dat op de locatie zal worden gerealiseerd. Naar verwachting kan de gunning plaatsvinden in het derde kwartaal van dit jaar. Wij informeren u nog over de uitkomsten van de aanbestedingsprocedure.

Vooruitlopend op de bouw van deze woningen, zullen wij naast het bouwrijp maken van de locatie als eerste ook de aanleg van het nieuwe parkeerterrein en de ontsluiting (nieuwe brug vanaf Driekamp) van het MHCK-terrein concreet gaan oppakken. Omwonenden, MHCK en overige belanghebbenden kunnen tijdens een participatieprocedure reageren op de inhoud

van de plannen, waarin ook -zoals toegezegd door de portefeuillehouder- het parkeren langs de Driekamp wordt meegenomen.

Bijlagen en geheimhouding

Het college heeft besloten conform art. 87 en 88 van de Gemeentewet met inachtneming van artikel 5.1, lid 1 onder c respectievelijk artikel 5.1 lid 2, onder b en f, van de Wet Open Overheid voor een periode van vijf (5) jaar geheimhouding op te leggen op: de projectkaart grex KOAG Driekamp. De afweging daarbij is dat het openbaar maken van deze informatie een onevenredige bevoordeling voor derden zal geven als deze informatie openbaar zal worden gemaakt.

1. Nota van zienswijzen.
2. Bestemmingsplan KOAG Driekamp
3. Projectkaart grex KOAG Driekamp (geheim)

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

mr. drs. A.E. Bosker

loco-secretaris

J.J. Luteijn

burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Bestemmingsplan en grondexploitatie KOAG Driekamp

De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

Besluit, na het lezen van het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024, om:

1. de nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan KOAG Driekamp vast te stellen en de ingekomen zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan KOAG Driekamp, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLKOAGDRIEKAMP-va01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen gewijzigd vast te stellen (onder verwerking van de in de onder 1 genoemde nota voorgestelde ambtshalve wijzigingen), 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 KOAG Driekamp;
4. De grondexploitatie KOAG Driekamp over te laten gaan van de planontwikkelingsfase (geel) naar de uitvoeringsfase (rood) en daarbij de financiële kaders voor het project vast te stellen.
5. In de jaarrekening 2023 een verliesvoorziening voor de grondexploitatie KOAG Driekamp te vormen ter hoogte van € 315.686.

Dit besloot de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van 25 april 2024.

voorzitter

J.J. Luteijn

griffier

mr. O. Vliegthart