

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 21 mei 2024

Portefeuillehouder: Kirsten Jaarsma

Behandelend team: Omgevingsloket

Zaaknummer: 1373160

Onderwerp

Bestemmingsplan en grondexploitatie Kerkdreef

Gevraagd raadsbesluit:

1. de Nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Kerkdreef vast te stellen en de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren en de in de genoemde nota voorgestelde wijzigingen n.a.v. zienswijzen en ambtshalve wijzigingen door te voeren;
2. het bestemmingsplan Kerkdreef, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLKerkdreef-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 wijzigingen n.a.v. zienswijzen en 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 Kerkdreef;
4. de grondexploitatie Kerkdreef over te laten gaan van de planontwikkelingsfase (geel) naar de uitvoeringsfase (rood) en daarbij de financiële kaders voor het project vast te stellen.

Aanleiding

Op 30 maart 2023 stelde u de stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling van locatie Kerkdreef vast. In oktober van dat jaar hebben wij een grondreserveringsovereenkomst met de Vereniging NOM-wijk Krimpen (groep particuliere opdrachtgevers) gesloten. Deze overeenkomst strekt ertoe dat de gronden van de locatie Kerkdreef zijn gereserveerd voor deze vereniging van particulieren. De overeenkomst wordt omgezet in een koopovereenkomst als aan een aantal voorwaarden is voldaan (o.a. goedkeuring van het bebouwingsvoorstel van de vereniging door de gemeente en het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan).

De stedenbouwkundige kaders zijn verder uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft met ingang van 14 december 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 zienswijzen- de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ingediend. In de Nota beantwoording zienswijzen zijn deze reacties voorzien van een

gemeentelijk antwoord. In dit voorstel vragen wij u in te stemmen met deze beantwoording en het bestemmingsplan voor de Kerkdreef locatie vast te stellen. Hiermee ontstaat een rechtsgrond voor de afgifte van omgevingsvergunning(en) voor het woningbouwproject, dat de Vereniging NOM-wijk Krimpen thans voorbereidt.

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 zijn 3 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

In de kern laten de zienswijzen zich als volgt samenvatten:

Zienswijze 1:

1. Indiener geeft aan dat door de portefeuillehouder is toegezegd dat het volume van de woningen aan de zuidelijke grens van het plangebied in twee delen zou worden vormgegeven. Dit ter voorkoming van een massief bouwobject.
2. Indiener geeft aan dat er tussen zijn perceel en het plangebied door de loop der jaren een erfafscheiding is ontstaan. Indiener gaat ervan uit dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een vervangende erfafscheiding zal worden geplaatst.

Zienswijze 2:

1. Bij de beoordeling in het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de maximale geluidniveaus die worden geproduceerd door bedrijven die aan de noordelijke grens van het plangebied grenzen. Uit de berekening blijkt verder dat in de nachtperiode niet kan worden voldaan aan de standaard toetswaarde van 60 dB(A) voor de maximale geluidniveaus.
2. Indiener verzoekt aanpassingen door te voeren waardoor deze bedrijven niet in hun vergunde bedrijfsvoering worden belemmerd.

Zienswijze 3:

De indieners hebben een groot aantal procedurele en inhoudelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de beoordeling van deze zienswijze dient te worden opgemerkt dat grote delen van de inhoudelijk aangedragen gronden buiten de reikwijdte van de bestemmingsplanprocedure vallen. Hierbij kan bijv. worden gedacht aan uiteenzettingen over communicatie met de gemeente of privéaangelegenheden waar in het kader van de AVG niet op kan worden ingegaan. De samenvatting en beantwoording zien enkel op de aspecten uit de zienswijze die betrekking hebben op de bestemmingsplanprocedure en ruimtelijk relevant zijn.

De becommentariëring van deze zienswijzen is door ons college verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen. Deze nota maakt onderdeel uit van de toelichting op het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben in beperkte mate 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.

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 Vereniging NOM-wijk Krimpen die het project voorbereidt. 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.

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:	€ 370.000
Totaal gemaakte kosten planontwikkelingsfase:	€ 95.000
Restant:	€ 275.000

Het restant krediet blijft onderdeel van de grondexploitatie en is benodigd voor de uitvoering in de rode fase. In de bijlage treft u de projectkaart van de grondexploitatie Kerkdreef (onder geheimhouding) aan.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkdreef 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 zijn er 3 zienswijzen ingediend, die in de Nota beantwoording zienswijzen zijn voorzien van een reactie. De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk bericht door toezending van deze nota. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Kanttelingen

Niet van toepassing

Vervolg planontwikkeling

Zoals hiervoor aangegeven bereidt de Vereniging NOM-wijk Krimpen een bebouwingsvoorstel voor het woningbouwproject op de locatie Kerkdreef voor. Dit bebouwingsvoorstel zal na indiening door ons worden beoordeeld aan de hand van het bestemmingsplan en de eerder geformuleerde stedenbouwkundige kaders. Start bouw is afhankelijk van de afronding van de bestemmingsplanprocedure (al dan niet instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Vooruitlopend op de bouw van de woningen, zullen wij de locatie bouwrijp maken. Het terrein is eerder opgeschoond en gedeeltelijk (vanuit veiligheidsoverwegingen) in de bouwhekken gezet. Recent hebben wij het verwijderen van de funderingsresten van de oude Admiraal de Ruyterschool aanbesteed. Dit werk zal naar verwachting nog vóór de zomervakantie worden uitgevoerd. Later dit jaar zullen nog rioleringswerkzaamheden worden uitgevoerd op en in de directe omgeving van de locatie. Deze werkzaamheden zijn hoofdzakelijk gericht op het aanleggen van een drainage en het vernieuwen van het hoofdriool (dat door de locatie loopt), waar een aantal bestaande woningen aan de IJsseldijk op zijn aangesloten.

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 Kerkdreef. 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 beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan Kerkdreef
3. Projectkaart grondexploitatie Kerkdreef (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 Kerkdreef

De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

Besluit, na het lezen van het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024, om:

1. de Nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Kerkdreef vast te stellen en de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren en de in de genoemde nota voorgestelde wijzigingen n.a.v. zienswijzen en ambtshalve wijzigingen door te voeren;
2. het bestemmingsplan Kerkdreef, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLKerkdreef-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 wijzigingen n.a.v. zienswijzen en 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 Kerkdreef;
4. de grondexploitatie Kerkdreef over te laten gaan van de planontwikkelingsfase (geel) naar de uitvoeringsfase (rood) en daarbij de financiële kaders voor het project vast te stellen.

Dit besluit de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van 27 juni 2024.

voorzitter

J.J. Luteijn



griffier

mr. O. Vliegenthart

