



Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 22 januari 2019
Datum raadsvergadering: 7 maart 2019
Portefeuillehouder: Kirsten Jaarsma
Behandelend ambtenaar: H. Dijk
E-mailadres:

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Meerkoetstraat

Gevraagde

Beslissing:

1. het bestemmingsplan Meerkoetstraat met identificatienummer NL.IMRO.0542. BPKLMeerkoetstraat-va01 digitaal ongewijzigd vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt.
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
3. het project over te laten gaan naar de uitvoeringsfase en de grondexploitatie voor de locatie vast te stellen.

Inleiding

Op 14 december 2017 besloot u de stedenbouwkundige kaders vast te stellen voor deze locatie. Vervolgens heeft u op 18 oktober 2018 ingestemd met de overgang van het project naar de planontwikkelingsfase en het daarbij behorende voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Op basis van deze kaders is een plan voor de bouw van een appartementengebouw nader uitgewerkt door QuaWonen. Rho adviseurs heeft de stedenbouwkundige kaders vertaald in een ontwerp bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is het planologisch document, waaraan het bouwplan moet voldoen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels in combinatie met een ontwerp besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai ter inzage gelegen. In dit voorstel gaan wij in op de resultaten van deze procedures.

Verder informeren wij u over de stand van zaken met betrekking tot de voorbereiding van de bouw van het appartementengebouw en daarmee samenhangende werkzaamheden.

Bestaand kader/context

Zie toelichting bestemmingsplan.



Beoogd effect

Realiseren van appartementengebouw met 40 sociale huurappartementen.

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarden hebben geen zienswijzen opgeleverd

Het ontwerpbestemmingsplan is in combinatie met het ontwerp besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï met ingang van 8 november 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De ter inzage legging van beide documenten heeft geen enkele zienswijze opgeleverd. Het bestemmingsplan kan nu dan ook ongewijzigd door u worden vastgesteld. Het besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï is op 22 januari 2019 door ons college vastgesteld.

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het raadsbesluit binnen twee weken openbaar bekend gemaakt.

QuaWonen werkt bouwplan uit

Samen met Van Wijnen bouw en Kokon architecten heeft QuaWonen het bouwplan uitgewerkt. Zoals in eerdere advisering aangegeven voldoet het plan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstand. Het plan past naadloos in het vast te stellen bestemmingsplan, zodat de omgevingsvergunning voor het gebouw snel na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan worden afgegeven. De afgelopen maanden is met QuaWonen en de aannemer met name overleg gevoerd over een aantal praktische zaken, zoals de bouwplaatsinrichting, de route bouwverkeer en het bouwrijp maken van de locatie. In dat kader hebben wij o.a. met QuaWonen en de aannemer afgesproken dat:

1. De bouwlocatie wordt ontsloten voor bouwverkeer vanaf de Nieuwe Tiendweg. Dit heeft als grote voordeel dat de aangrenzende woonwijk met de basisschool, het zorggebouw Facet en kantoorgebouw Kortland niet worden belast met het bouwverkeer en de nog kortgeleden heringerichte woonstraten niet kapot worden gereden.
2. Gedurende de bouw zullen voetgangers en fietsers in verband met de bouwontsluiting op de Nieuwe Tiendweg via alternatieve routes worden omgeleid. Hierover is advies van de Coördinatie Commissie Verkeerszaken gevraagd en wij zullen een verkeersbesluit nemen om dit mogelijk te maken.

Gemeente stelt plan inrichting buitenruimte op

Met IBKW, Buitenruimte en QuaWonen wordt een ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte voorbereid. Aandachtspunten bij het ontwerp zijn o.a : balans vinden tussen groen en voldoende parkeren, verkeersveiligheid rondom de basisschool en Tiendhove. Het onderliggende ruimtelijk model is de basis voor de kostenraming van het woonrijpmaken van de gehele locatie geweest. Dit ontwerp zal zoals gebruikelijk onderwerp van een inspraakprocedure zijn. Omwonenden en overige belanghebbenden worden schriftelijk uitgenodigd om te reageren op het ontwerp.

Realiseringsovereenkomst en financiën

Op dit moment wordt een concept realiseringsovereenkomst voorbereid, waarin de (financiële) afspraken tussen partijen worden vastgelegd.



Overeenstemming over de grondprijs was er in principe al na de eerste inhoudelijke gesprekken. Recent is echter duidelijk geworden dat door de aanwezigheid van de oude heipalen van het gezondheidscentrum er meerkosten op het gebied van de fundering van het nieuwe appartementengebouw moeten worden gemaakt door de aannemer. Deze meerkosten zijn geraamd op ca. € 9500,- ex BTW. Wij hebben besloten deze onverwachte kosten in mindering te brengen op de koopsom, aangezien er op dit punt feitelijk geen sprake is van bouwrijpe grond. In de geactualiseerde grondexploitatie is hiermee rekening gehouden.

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, waarin de opbrengst van de bouwgrond als dekking van de gemeentelijke kosten fungeert.

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.

Thans is het moment aangebroken, dat het project binnen het meerjarenperspectief grondexploitaties naar de volgende fase over kan gaan. Ons voorstel is het project van de planontwikkelingsfase naar de uitvoeringsfase over te laten gaan. Met de overgang naar de uitvoeringsfase hangt samen dat de grondexploitatie (uitvoeringskrediet) door u wordt vastgesteld.

In de bijlage treft u het projectblad (onder geheimhouding) aan. De kosten en opbrengsten ten opzichte van het MPG 2018 zijn gewijzigd.

De kosten voor de projectleider zijn hoger dan eerder werd ingeschat. Dit heeft onder andere te maken met de complexiteit van bouwen in bestaande woonomgeving. De kosten woonrijp maken zijn o.a. hoger geworden door het verwerken van klimaatadaptief inrichten.

Onder overige kosten is rekening gehouden met een aantal stelposten voor o.a. trekken van palen onder het toekomstige parkeerterrein. Aan de opbrengstenkant is rekening gehouden met een aanpassing van de grondprijs tengevolge van meerkosten voor QuaWonen aan de fundering van het nieuwe gebouw.

Duurzaamheid

Het appartementengebouw wordt gasloos uitgevoerd en is een zogenaamd BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Urgentie

Besluit op 7 maart noodzakelijk in verband met de planning van het woningbouwproject.

Planning

Partijen houden de onderstaande (voorlopige) planning aan:

Opruimen van de locatie door de gemeente – vóór 1 maart 2019;

Overige activiteiten bouwrijp maken van de locatie – maart t/m mei 2019;

Start bouw – juni 2019;



Bouwtijd – ca. 1 jaar;

Met het woonrijp maken van de directe omgeving van het appartementengebouw wordt aangesloten op deze planning.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan en de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning worden op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Voor het inrichtingsplannen met betrekking tot de woonomgeving geldt hetzelfde. Omwonenden, toekomstige bewoners en overige belanghebbenden kunnen tijdens een inspraakprocedure reageren op de inhoud van de plannen.

Bijlagen / achtergrondinformatie

1. Vast te stellen bestemmingsplan Meerkoetstraat
2. Projectkaart Grondexploitatie Meerkoetstraat (geheim)

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. 22 januari 2019

besluit:

1. het bestemmingsplan Meerkoetstraat met identificatienummer NL.IMRO.0542. BPKLMeerkoetstraat-va01 digitaal ongewijzigd vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt.
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
3. het project over te laten gaan naar de uitvoeringsfase en de grondexploitatie voor de locatie vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van 7 maart 2019.

Voorzitter

M.W. Vroom

griffier

M. Verhoev