

Ontwerp-besluit

De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015

besluit:

1. het bestemmingsplan Prinsessenhof met identificatienummer NL.IMRO.0542.BPPrinsessenhof-va01 digitaal ongewijzigd vast te stellen, waarbij de Grootchalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Prinsessenhof op papier vastgesteld, zoals opgenomen in de bijlage;
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 gehele locatie vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van 15 oktober 2015

De griffier,



De voorzitter,





Raadsvoorstel

Agendanummer: 13
Datum raadsvergadering: 15 oktober 2015

Onderwerp: Project Prinsessenpark

Gevraagde Beslissing:	Te besluiten om: 1. het bestemmingsplan Prinsessenhof met identificatienummer NL.IMRO.0542.BPPrinsessenhof-va01 digitaal ongewijzigd vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Prinsessenhof op papier vastgesteld, zoals opgenomen in de bijlage; 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 gehele locatie vast te stellen.
----------------------------------	---

Aan de gemeenteraad
van
Krimpen aan den IJssel

Krimpen aan den IJssel, 22 september 2015

Inleiding

Op 2 april van dit jaar heeft u besloten de nieuwe stedenbouwkundige kaders voor de locatie Prinsessenpark (nieuwe naam n.a.v. de planselectie) vast te stellen en in te stemmen met overgang van het project naar de planontwikkelingsfase en het daarbij horende krediet beschikbaar te stellen.

In mei hebben wij besloten het ontwerp bestemmingsplan Prinsessenhof met ingang van 4 juni gedurende 6 weken ter inzage te leggen. In een raadsinformatiebrief van 28 mei hebben wij u dit gemeld. In dezelfde brief informeerden wij u over de selectie van een bouwplan voor de locatie door QuaWonen en de geplande verdere uitwerking van het bouwplan en het afsprakenkader Prinsessenhof.

Gedurende de afgelopen maanden zijn de laatstgenoemde zaken opgepakt en thans kan worden gemeld dat QuaWonen en gemeente overeenstemming hebben bereikt over de samenwerking binnen het project Prinsessenpark en de daarbij behorende financiële afspraken.

Hierna gaan wij nader in op deze afspraken en de resultaten van de bestemmingsplanprocedure.

Ontwerp bestemmingsplan heeft geen zienswijzen opgeleverd

Het ontwerp bestemmingsplan is - zoals hiervoor aangegeven - met ingang van 4 juni gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan heeft geen enkele zienswijze opgeleverd. Alleen het Hoogheemraadschap heeft gemeld dat hun eerdere overlegreactie op het bestemmingsplan correct is verwerkt. Het plan kan nu dan ook ongewijzigd door u worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan vormt het planologische kader voor het project Prinsessenpark. De aanvragen omgevingsvergunning voor de geplande woongebouwen 1 t/m 3 zullen worden vergund op basis van de concreet uitgewerkte bestemming Wonen in dit bestemmingsplan. Voor de locaties van de gebouwen 4 t/m 6 geldt een nog uit te werken bestemming Wonen. Voor deze locaties stellen wij te zijner tijd nog een zogenaamd uitwerkingsplan vast.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, moet het raadsbesluit binnen twee weken bekend worden gemaakt, behalve wanneer het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld (3.8.lid 4 Wro). Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit staat op grond van artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening voor belanghebbenden de mogelijkheid open om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

QuaWonen werkt bouwplan uit

Samen met de Nederlandse Bouw Unie en Mix architectuur werkt QuaWonen het bouwplan voor de gebouwen 1 (hoek Molenvlietsingel-Bernhardstraat) en 2 (hoek Bernhardstraat-Juianastraat) uit. De planning is om met de bouw van beide gebouwen in januari 2016 aan te vangen. Het programma van gebouw 1 is 50 sociale huurappartementen, 18 zorgwoningen en 1 ontmoetingsruimte. Gebouw 2 heeft 41 sociale huurappartementen. Op korte termijn zullen de omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor beide gebouwen.

QuaWonen en gemeente stellen visie inrichting buitenruimte op

Met TBK, Landschapsarchitect Esscapes stellen gemeente en QuaWonen een visie op de inrichting van de buitenruimte in het gebied Prinsessenpark op. Het onderliggende ruimtelijk model is de basis voor de kostenraming van het woonrijpmaken van de gehele locatie geweest. De visie wordt (mogelijk gefaseerd) door TBK uitgewerkt tot definitieve ontwerpen voor de woonomgeving. Deze ontwerpen zullen zoals gebruikelijk onderwerp van een inspraakprocedure zijn.

QuaWonen en gemeente hebben overeenstemming over samenwerking en randvoorwaarden

Het afsprakenkader Prinsessenhof bevatte nog een aantal nader door QuaWonen en gemeente af te stemmen onderwerpen. Over deze onderwerpen is inmiddels overeenstemming bereikt. De nadere afspraken zullen worden vastgelegd in een overeenkomst, die zal worden ondertekend na de instemming van de besturen van beide partijen.

Hieronder een korte toelichting op de belangrijkste afspraken.

Bijdrage QuaWonen aan het project

QuaWonen betaalt in aanvulling op de eerder afgesproken vergoeding van plankosten voor de gebouwen 1 en 2 aan de gemeente een bijdrage van € 1.750.000 voor de gehele looptijd van het project. Deze bijdrage is opgebouwd uit een aantal componenten:

- Vergoeding van plankosten (ambtelijke uren, adviseurs);
- Afkoopsom voor onderhoud toekomstig openbaar gebied;
- Aanlegkosten woonomgeving

Bijdrage gemeente aan vernieuwing infrastructuur

De gemeentelijke bijdrage aan het project is € 800.000, gedekt door een bijdrage uit de Voorzieningen Herstraten en Riolering. Daarmee geeft de grondexploitatie voor het project een sluitend beeld te zien.

Bijdragen maken prachtig woongebied mogelijk

Met de financiële bijdrage van beide partijen kan een prachtig nieuw parkachtig woongebied worden gerealiseerd in het centrum van Krimpen, waarbij ook de omliggende straten Molenvlietsingel, Pr. Bernhardstraat, Kon. Julianastraat en de groenstrook Molenvlietsingel een geheel nieuwe inrichting krijgen (inclusief vernieuwing riolering) De nieuwbouw biedt ons nu de mogelijkheid om de (sterk verouderde cq afgeschreven) riolering te vervangen met een bijdrage van QuaWonen.

Afkoopsom onderhoud toekomstig openbaar gebied

QuaWonen draagt toekomstig openbaar gebied in de directe omgeving van de nieuwe woongebouwen in eigendom over aan de gemeente. Daarvoor is een afkoopsom in verband met toekomstig onderhoud door de gemeente afgesproken. De hoogte van de afkoopsom is bepaald op € 114.932 (netto contante waarde voor een periode van 10 jaar) De grondprijs voor het door QuaWonen over te dragen toekomstig openbaar gebied is op €1 gesteld. (vertegenwoordigd voor de gemeente geen waarde)

Parkeerterrein Pr. Bernhardstraat

Ten aanzien van het nieuwe parkeerterrein aan de Pr. Bernhardstraat is afgesproken dat het parkeerterrein in principe in één keer definitief aangelegd wordt en de aanleg ervan mee wordt genomen bij het woonrijpmaken van het gebied rond de eerste 2 woongebouwen. (Start aanleg eind 2016/begin 2017)

Project heeft mooie GPR Gebouw score van 7,5

Tegenwoordig gaan we niet (meer) uit van alleen de EPC, maar van de bredere GPR Gebouw benadering waar de EPC maar één van de aspecten is, waarop een plan wordt beoordeeld. Voor de gebouwen 1 en 2 is een gemiddelde GPR Gebouw-score van 7,5 gehaald (als bijlage treft u een overzicht van de scores aan). Binnen de GPR Gebouw methodiek correspondeert een score van 6,5 met het Bouwbesluit-niveau. De beide gebouwen scoren dan ook goed op duurzaamheid. De score van 7,5 vormt ook het uitgangspunt voor de rest van het project.

Programmering gebouwen 3 t/m 6

Op dit moment is het beeld van de programmering van de blokken 3 t/m 6 als volgt:

Gebouw 3: 35 middeldure koopappartementen

Gebouw 4: 25 markt huurappartementen

Gebouw 5: 34 sociale huurappartementen

Gebouw 6: 33 sociale huurappartementen

Financiën

Voor wat betreft de inhoudelijke besluitvorming betrekken wij de raad tenminste twee keer bij een concreet project:

- Vaststellen stedenbouwkundige kaders (programma en bouwregels) markeert de overgang van de groene naar de gele fase in het MPG.
- Vaststellen van het (project)bestemmingsplan markeert de overgang van de gele naar de rode fase.(thans aan de orde)



Voor wat betreft de financiële besluitvorming betreft ons college de raad als volgt:

- a. Voteren van een voorbereidingskrediet op het moment dat een project de 'gele fase' ingaat.
- b. Vaststellen van de grondexploitatie (uitvoeringskrediet) op het moment dat een project de 'rode fase' ingaat. (thans aan de orde)
- c. Het afsluiten van de grondexploitatie nadat het project is opgeleverd.

In april is dit project overgegaan van de groene naar de gele fase. Ten opzichte van het toen geschetste beeld zijn nu alle kosten en opbrengsten opgenomen in de grondexploitatie. De Raad wordt gevraagd het project van de gele naar de rode fase te brengen en de hierbij behorende grondexploitatie vast te stellen op basis van het projectblad met een financieel sluitende grondexploitatie.

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 een gemeentelijke bijdrage uit de voorzieningen herstraten en riolering en een bijdrage van QuaWonen. 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.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoering

QuaWonen houdt de onderstaande (voorlopige) planning aan:

Gebouwen 1 en 2: start bouw januari 2016 – opleveren mei/juni 2017;

Gebouwen 3 en 4: start bouw augustus 2017- opleveren september/oktober 2018;

Gebouwen 5 en 6: start bouw november 2018 – opleveren februari/maart 2020.

Met het woonrijpmaken van de directe omgeving van de gebouwen wordt aangesloten op deze planning.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Prinsessenhof
2. Overzicht GPR Gebouw scores
3. Projectkaart GREX uit MPG (vertrouwelijk)

In de vergadering van de besluitvoorbereidende commissie van 8 oktober is dit voorstel aan de orde geweest.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

Mr. A. Boele
secretaris

L.M. Huizer
burgemeester