

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 14 maart 2023

Portefeuillehouder: Wubbo Tempel

Behandelend team: Herontwikkeling IJsseldijk/Werf aan den IJssel

Zaaknummer: 1090056

Onderwerp

Bestemmingsplan en grondexploitatie 'Werf aan den IJssel'

Gevraagd raadsbesluit:

1. de Nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Werf aan den IJssel vast te stellen en de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Werf aan den IJssel, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLwerfadijssel-va01, gewijzigd 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. De welstandsparagraaf Werf van Duijvendijk als aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen;
4. door gebruik te maken van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (afwijkmogelijkheid voor maatwerk) af te wijken van de provinciale regels, specifiek artikel 6.12 (bedrijven) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
5. in te stemmen met de bijgestelde grondexploitatie voor Werf aan den IJssel (geheim) en met de overgang van het project van de (gele) haalbaarheidsfase naar de (rode) realisatiefase;
6. voor het tekort op de grondexploitatie de verliesvoorziening voor het project 'Werf aan den IJssel' in de jaarrekening 2022 met €177.488,- te verhogen tot €261.314,- en dit te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie;
7. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Werf aan den IJssel.

Aanleiding

In september 2021 heeft uw raad de Ontwikkelvisie IJsseldijk unaniem vastgesteld. De Ontwikkelvisie legt de ambities en kaders vanuit de gemeente vast en schetst ontwikkelmogelijkheden voor het buitendijkse bedrijventerrein aan de IJsseldijk.

De herontwikkeling van de Werf aan den IJssel vormt het vliegwiel voor de verdere ontwikkeling van het buitendijkse gebied. In december 2021 heeft uw gemeenteraad ingestemd met het voorkeursscenario 'Smederij blijft volledig op de werf'.

Als eerste stap in deze transformatie heeft uw raad op 21 april 2022 de 'Parapluherziening Geluid IJsseldijk' vastgesteld. Met deze parapluherziening wordt woningbouwontwikkeling in de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt.

Het voorkeursscenario voor de werf is verder uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft met ingang van 26 oktober 2022 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. In dit voorstel gaan wij in op de resultaten van deze procedures. Met de beantwoording van de ingediende zienswijzen is de volgende stap in het planproces de vaststelling van het bestemmingsplan.

In december 2022 heeft uw raad een krediet van €350.000,- beschikbaar gesteld voor het afronden van de haalbaarheidsfase en het uitvoeren van de bodemsanering. Met de vaststelling van het bestemmingsplan gaat het project nu over naar de (rode) realisatiefase. Daarbij hoort het vaststellen van de bijgestelde grondexploitatie en – in dit geval ook – het vormen van een verliesvoorziening.

Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen kunnen worden weerlegd

In de nota van zienswijzen is de reactie op de binnengekomen zienswijzen opgenomen. In de kern is de zienswijze als volgt samen te vatten:

- a) Er wordt in strijd met de Inspraakverordening 2006 gehandeld;
- b) Het planvoornemen leidt tot verminderd woongenot door beperking van uitzicht, vermindering van privacy, aantasting natuurwaarden en geluidsoverlast;
- c) Het planvoornemen leidt tot veiligheidsrisico's in verband met buitendijks bouwen, verminderd zicht van scheepvaart, windhinder en recreatiemogelijkheden;
- d) Het planvoornemen heeft een negatieve impact op de waarde van de woning van indieners.

De zienswijzen hebben wij beantwoord in de nota van zienswijzen, zoals deze onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota van zienswijzen is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Korthedshalve verwijzen wij u hiernaar.

2.1 Wettelijke bestemmingsplanprocedure is naar behoren afgerond

Het ontwerpbestemmingsplan Werf aan den IJssel 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. Er is één zienswijze ingediend, die in de Nota van zienswijzen wordt voorzien van een reactie. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht door toezending van deze nota.

3.1 Welstandsparagraaf gewenst als aanvullend kader voor herontwikkeling

De voormalige scheepswerf vormt een bijzondere locatie binnen de gemeente. De ambitie is om de Werf te verbinden met het centrum van Krimpen aan den IJssel en de cultuurhistorische waarden te herstellen. Deze ambities vertalen zich in het creëren van een directe verbinding met het centrum van Krimpen aan den IJssel en het winkelcentrum Crimpenhof en het openbaar gebied een nieuwe (publieke) functie geven. Het is hierbij belangrijk dat het karakter van de scheepsbouw ervaarbaar en zichtbaar wordt en blijft. Om kaders aan de uitwerking van deze bijzondere plek mee te geven, is een welstandsparagraaf (bijlage 3) opgesteld die onderdeel uitmaakt van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De paragraaf gaat in op de stedenbouwkundige uitgangspunten en welstandscriteria voor de ontwikkeling van de werf. De paragraaf wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de Raad als aanvulling op de bestaande welstandsnota. De ingediende zienswijzen hebben geen betrekking op de welstandsparagraaf.

4.1 Compensatie van het bedrijventerrein IJsseldijk is niet nodig

In de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland is het plangebied aangemerkt als watergebonden bedrijventerrein. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de transformatie van een watergebonden bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven, dient compensatie van het bedrijventerrein plaats te vinden. Vanwege het ontbreken van een door de provincie geaccepteerde regionale visie van de MRDH moet ook dit plangebied elders in de regio gecompenseerd worden. Vanwege de beperkte omvang van het plangebied en de langdurige leegstand (circa 20 jaar) wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de doelstelling van de provinciale verordening. De provincie biedt daarom de mogelijkheid tot maatwerk aan (artikel 6.34 van de provinciale Omgevingsverordening). Op deze manier wordt afgezien van compensatie van het bedrijventerrein in de regio.

5.1 Grondexploitatie heeft zich negatief ontwikkeld: verliesvoorziening nodig

In ons voorstel voor het aanvullend krediet dat uw raad in december heeft behandeld, hebben wij aangekondigd om eventuele kostenstijgingen én de overige financiële ontwikkelingen te betrekken bij het opstellen van de (taakstellende) grondexploitatie die wij uw raad gelijktijdig met het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf ter vaststelling zullen aanbieden. Dat hebben wij inmiddels gedaan en dat heeft geleid tot een tekort op de grondexploitatie waarvoor een verliesvoorziening moet worden gevormd. Wij lichten dat verder toe in de financiële paragraaf.

Kantttekeningen

1.1 Bestemmingsplan wijzigt ten opzichte van het ontwerp

Er zijn 6 ambtshalve wijzigingen, die moeten worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

- De ontwikkelende partijen hebben de plannen voor het plangebied nader uitgewerkt. Hierdoor kan het beoogde plan gedetailleerder worden opgenomen.
- Daarnaast heeft er periodiek overleg plaatsgevonden met Dorp, Stad en Land over de beeldkwaliteit van de locatie. De wensen van Dorp, Stad en Land voor deze locatie zijn overgenomen in de planregels, verbeelding en welstandsparagraaf.
- Vanwege de compensatieplicht voor het bedrijventerrein heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Dit heeft tot een wijziging in de toelichting geleid.
- Tot slot is het stikstofonderzoek opnieuw uitgevoerd als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 2 november jl. in verband met het vervallen van de bouwvrijstelling voor stikstofdepositie.

De wijzigingen zijn nader toegelicht in de Nota van zienswijzen. Korteidshalve verwijzen wij u hiernaar. Met de beantwoording van de zienswijzen en verwerking van de ambtshalve wijzigingen kan het bestemmingsplan thans door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

Participatie

Afgelopen 2 jaar hebben drie informatieavonden plaatsgevonden die betrekking hadden op het plangebied. In februari 2021 heeft een digitale informatieavond plaatsgevonden over de Ontwikkelvisie IJsseldijk, waar de voormalige scheepswerf onderdeel van uit maakt. Op 5 april 2022 zijn geïnteresseerde omwonenden en de 'overburen' uit Capelle aan den IJssel geïnformeerd over de status van de planvorming en gevraagd naar hun wensen voor het openbaar gebied.

Op 21 september 2022 hebben beide initiatiefnemers en de gemeente een nadere toelichting gegeven op de plannen voor deze locatie en de inrichting van de openbare ruimte. Aanwezigen hebben de mogelijkheid gehad om één-op-één vragen te stellen aan de gemeente of de initiatiefnemers.

Financiële gevolgen

Een jaar geleden heeft uw raad de grondexploitatie voor de 'gele fase' vastgesteld in het MPG 2022. Sindsdien heeft er een forse ontwikkeling van lonen en prijzen plaatsgevonden. Dat heeft zijn consequenties voor het MPG 2023 en dus ook voor het project 'Werf aan den IJssel'.

De grondexploitatie is volledig geactualiseerd op prijspeil 2023. Anders dan wij in ons kredietvoorstel van december vorig jaar (gebaseerd op prijspeil 2022) hebben aangegeven, is de post onvoorzien niet langer voldoende om de kostenstijgingen op te vangen. Het gaat dan met name om de kostenstijging (11,2%) voor civieltechnische werkzaamheden.

Al met al leidt dit tot een verslechtering van de eindwaarde met €177.848,- tot €261.314,-. Wij stellen daarom voor de reeds getroffen verliesvoorziening met dit bedrag te verhogen.

Vervolg

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. 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 omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen
2. Bestemmingsplan 'Werf aan den IJssel'
3. Welstandsparagraaf
4. Grondexploitatie (geheim)

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

mr. A. Boele

secretaris

J.J. Luteijn

burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

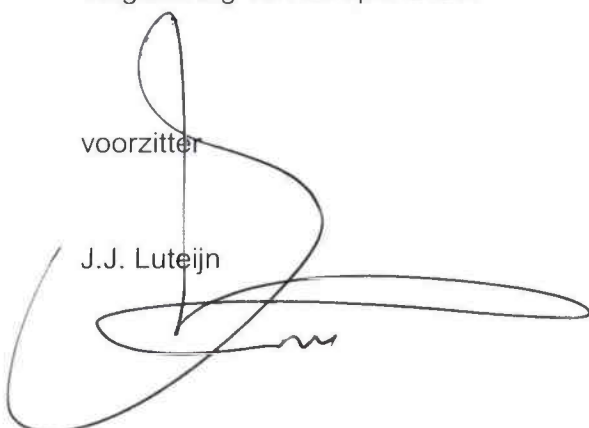
Besluit, na het lezen van het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2023, om:

1. de Nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Werf aan den IJssel vast te stellen en de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Werf aan den IJssel, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLwerfadijssel-va01, gewijzigd 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. De Welstandsparagraaf Werf van Duijvendijk als aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen;
4. door gebruik te maken van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk) af te wijken van de provinciale regels, specifiek artikel 6.12 (bedrijven) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
5. in te stemmen met de bijgestelde grondexploitatie voor Werf aan den IJssel (geheim) en met de overgang van het project van de (gele) haalbaarheidsfase naar de (rode) realisatiefase;
6. voor het tekort op de grondexploitatie de verliesvoorziening met €166.000,- te verhogen en dit bedrag te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie;
7. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Werf aan den IJssel.

Dit besluit de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van 20 april 2023.

voorzitter

J.J. Luteijn



griffier

mr. O. Vliegenthart

