



Raadsvoorstel

Agendanummer: 005
Datum raadsvergadering: 13 november 2014

Onderwerp: Bestemmingsplan Symfonia fase 2

Gevraagde Beslissing:	<p>Te besluiten om:</p> <ol style="list-style-type: none">1. de drie zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Symfonia fase 2 ontvankelijk te verklaren;2. de drie zienswijzen ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen bestemmingsplan Symfonia fase 2;3. in te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan Symfonia fase 2, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Symfonia fase 2;4. het bestemmingsplan Symfonia fase 2 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de aanpassingen in de toelichting en de verbeelding, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Symfonia fase 2;5. het bestemmingsplan Symfonia fase 2 met identificatienummer NL. IMRO.0542.BPKLZSymfonia2-va01 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Symfonia fase 2 op papier vastgesteld, zoals opgenomen in een bijlage (artikel 1.2.1 Bro juncto artikel 1.2.3 Bro)6. de indieners van de zienswijzen in kennis stellen van de besluiten 1 tot en met 5;7. op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
----------------------------------	--

Aan de gemeenteraad
van
Krimpen aan den IJssel

Krimpen aan den IJssel, 30 september 2014



Inleiding

Bij brief van 17 december 2013 heeft ons college de gemeenteraad op de hoogte gebracht van de stagnatie bij de realisatie van het project Symfonia. Na de bouw van 19 woningen is de verkoop van de resterende 13 woningen als gevolg van de economische crisis stil komen te liggen. De NBU heeft daarop onder verwijzing naar de realiseringsovereenkomst verzocht om het project te mogen herontwikkelen. Na een positieve stedenbouwkundige beoordeling van het nieuwe plan voor de resterende 13 woningen zijn de onderhandelingen over een nieuwe marktconforme grondprijs gestart. Kort samengevat is de grondprijs daarbij verlaagd tot de maximummogelijkheid binnen de kaders van Europese regelgeving op het gebied van staatssteun (< 2 ton). Alle nieuwe afspraken zijn vastgelegd in een aanvulling op de realiseringsovereenkomst d.d. 10 december 2013.

Het bestemmingsplan Symfonia fase 2, zoals wij dat ter vaststelling aanbieden is speciaal gemaakt voor de herontwikkelde tweede fase van het nieuwbouwproject Symfonia.

Procedure bestemmingsplan in vogelvlucht

In Nederland zijn gemeenten belast met de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Dat gebeurt in principe aan de hand van ruimtelijke visies en plannen. Het belangrijkste instrument van de gemeente is het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan is het enige plan met betrekking tot de ruimtelijke ordening, dat rechten en plichten vastlegt. Iedereen is aan het bestemmingsplan gebonden, niet alleen burgers, bedrijven en instellingen, maar ook de gemeente zelf. Hoe al deze ruimtelijke plannen tot stand komen is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er is een vaste procedure voor de totstandkoming van bestemmingsplannen. Eerst stellen wij een voorontwerp vast, daarna een ontwerp en tenslotte stelt uw gemeenteraad op ons voorstel het bestemmingsplan vast. Burgers kunnen daar op verschillende manieren invloed op uitoefenen, bijvoorbeeld op een inspraakbijeenkomst. Meer concreet ziet de hele procedure er als volgt uit.

Aankondiging bestemmingsplan

Wij kondigen vooraf aan dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid, o.a. op de website van de gemeente en in een huis-aan huisblad.

Voorontwerp bestemmingsplan

Na de aankondiging stellen wij een voorontwerp voor een nieuw bestemmingsplan op. Het voorontwerp wordt toegezonden aan andere overheden en instanties, zoals de provincie, het Hoogheemraadschap en de Gasunie. De gemeente is verplicht om het advies van deze instanties in te winnen. Het voorontwerp wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedere burger een inspraakreactie aan de gemeente sturen. Alle reacties van overheden, instanties en burgers worden vervolgens in een inspraakrapport vastgelegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis gelegd en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode van zes weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad op grond van artikel 3.8 lid 1d Wro. De zienswijzen worden samengevat in een Nota Zienswijzen. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in een Nota van Aanpassingen vastgelegd. De raad stelt het bestemmingsplan vast.



Beroep instellen

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.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan Symfonia fase 2 wordt planologisch de weg vrij gemaakt voor de nieuwbouw van de 13 nog te bouwen woningen in het project Symfonia.

Argumenten

Nota zienswijzen en nota van aanpassingen zijn opgesteld

Met ingang van 10 juli 2014 heeft het ontwerp bestemmingsplan Symfonia fase 2 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Wij hebben de zienswijzen die zijn ingediend afgewogen. De drie zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bij het afwegen van de zienswijzen heeft de goede ruimtelijke ordening centraal gestaan. Voor de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota Zienswijzen die als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Ambtshalve zijn de toelichting, de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan gewijzigd. Alle aanpassingen zijn vermeld in de bijgevoegde Nota van aanpassingen bestemmingsplan Symfonia fase 2.

Uw raad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan afwijken van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn, dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure, met inbegrip van de inspraak, opnieuw doorlopen te worden. Daarvan is hier echter zeker geen sprake.

Kanttekening

Los van het bovenstaande is het volgende van belang om te weten. In verband met de noodzaak om het project voor een goede verkoopbaarheid van de woningen te herontwikkelen speelt ook de hoogte van de energieprestatienorm (EPC) van de woningen een rol. In de oorspronkelijke realiseringsovereenkomst is deze norm door de gemeente op EPC 0.4 gesteld. Die norm kon alleen door aanzienlijke investeringen worden gehaald. Met de recessie bleek de bereidheid bij consumenten om in wooncomfort en duurzaamheid te investeren aanzienlijk te zijn afgenomen. Daarom is door de NBU aan de gemeente gevraagd om de woningen in de tweede fase van het project te mogen realiseren op basis van de EPC norm van het Bouwbesluit 2012 en dat is EPC 0.6. Op die manier kunnen de woningen thans voordeliger te koop worden aangeboden. Dit evenwel met minder comfort en met een hoger energiegebruik. Ten tijde van het besluit over de aanvulling van de realisatieovereenkomst was de wettelijke EPC norm 0.6 en er bestond geen vooruitzicht op aanscherping van deze norm.

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat een aantal eigenaren van woningen uit de eerste fase van het project grote moeite hebben met de inmiddels opgetreden waardedaling van hun woningen.



En ook met het feit dat 3 woningen van de tweede fase er ongeveer hetzelfde uitzien als hun eigen woningen en dat die thans tegen een lagere prijs worden verkocht. Men brengt dit in verband met de tot 0.6 teruggebrachte EPC norm. Ons college stelt hierover in de nota van zienswijzen dat de EPC norm geen onderwerp is dat in het bestemmingsplan thuis hoort. Deze norm speelt nog slechts een rol bij de toetsing van de voor het project nodige omgevingsvergunning. En overigens merkt het college in dit verband op dat vooral de daling van de woningprijzen een ieder hard heeft getroffen en dat de daling van de huizenprijzen met name het gevolg is van de recessie.

Nu wil het toeval dat de minister de EPC norm per 1 januari 2015 in het Bouwbesluit wil aanscherpen tot 0.4. Dit komt overeen met de door de gemeente oorspronkelijk contractueel afgedwongen norm voor fase 1 van het project. Voor de NBU is dit juridisch gezien geen probleem omdat men voor het eind van 2014 een aanvraag omgevingsvergunning zou kunnen indienen en dat plan mag dan nog aan de thans geldende EPC norm van 0.6 voldoen. De samenloop van omstandigheden komt tegenover de indieners van de zienswijzen echter ongelukkig over. Wij menen er goed aan te doen om uw raad van dit feit expliciet op de hoogte te brengen. De indieners van de zienswijzen hebben wij reeds eerder persoonlijk van deze samenloop van omstandigheden op de hoogte gebracht.

Op een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning zal overigens pas een besluit worden genomen nadat het nieuwe bestemmingsplan Symfonia fase 2 in werking is getreden.

Procedure na vaststellen bestemmingsplan

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Symfonia fase 2 zijn – zoals hiervoor aangegeven – drie zienswijzen ingekomen die niet hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Zie hiervoor nogmaals de Nota van Aanpassingen.

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan Symfonia fase 2 dient te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar te worden gesteld aan het waterschap en die diensten van Rijk en provincie belast met behartiging van belangen, die in het geding zijn in het plan. Tevens wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht, ingevolge artikel 3.43 en 3.44 lid 1 onder b Awb.

Financiën

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.

Van verhaalbare kosten zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is geen sprake. De kosten voor de planvorming komen voor rekening van de algemene middelen. Het verzekeren van de kosten en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan geschiedt door middel van een krediet van uw raad. Daartegenover staan de inkomsten door verkoop van bouwgrond.

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

Met indieners van zienswijzen heeft persoonlijk overleg plaatsgevonden. Het vaststellingsbesluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden en zij die het niet eens zijn met de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan zoals die bij het vaststellen van het bestemmingsplan zijn aangebracht, hebben de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van de zienswijzen ontvangen een afschrift van het vaststellingsbesluit en de Nota Zienswijzen en de Nota van Aanpassingen zodat zij kunnen lezen op welke wijze met de door hun ingediende zienswijzen is omgegaan.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan Symfonia fase 2
2. Verbeelding bestemmingsplan Symfonia fase 2
3. Nota Zienswijzen bestemmingsplan Symfonia fase 2
4. Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Symfonia fase 2

In de vergadering van de besluitvoorbereidende commissie van 16 oktober 2014 is dit voorstel aan de orde geweest.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

Mr. A. Boele
secretaris

L.M. Huizer
burgemeester



De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 september 2014;

besluit:

1. de drie zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Symfonia fase 2 ontvankelijk te verklaren;
2. de drie zienswijzen ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen bestemmingsplan Symfonia fase 2;
3. in te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan Symfonia fase 2, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Symfonia fase 2;
4. het bestemmingsplan Symfonia fase 2 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de aanpassingen in de toelichting en de verbeelding, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Symfonia fase 2;
5. het bestemmingsplan Symfonia fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0542.BPKLZSymfonia2-va01 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Symfonia fase 2 op papier vastgesteld, zoals opgenomen in een bijlage (artikel 1.2.1 Bro juncto artikel 1.2.3 Bro)
6. de indieners van de zienswijzen in kennis stellen van de besluiten 1 tot en met 5;
7. op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van 13 november 2014

De griffier,

De voorzitter,

Krimpen aan den IJssel

Symfonia, fase 2

nota van aanpassingen

projectnummer:

054200.18707.00

projectleider:

mr. S. Lamkadmi

datum:

25-09-2014

opdrachtgever:

gemeente Krimpen aan den IJssel
Redactie: H.W. Dijk

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Ambtshalve aanpassingen	5

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Symfonia, fase 2' heeft met ingang van 10 juli 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De gemeente Krimpen aan den IJssel heeft naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen een nota zienswijzen opgesteld, waarin de zienswijzen worden samengevat en beantwoord.

In deze nota van aanpassingen wordt verduidelijkt welke wijzigingen er in het bestemmingsplan 'Symfonia, fase 2' zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, om zo tot een vaststelling te komen. Uit de nota zienswijzen blijkt dat de zienswijzen niet tot wijziging van het plan leiden. De in deze nota opgenomen aanpassingen betreffen zodoende enkel ambtshalve aanpassingen.

2. Ambtshalve aanpassingen

Aanpassingen aan de regels

De versiecode van de imrocode wordt gewijzigd van on01 naar va01.

In artikel 3.2.1 wordt - onder vernummering van sub c t/m e naar sub d t/m f – een nieuw sub c toegevoegd dat als volgt luidt: 'in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de goothoogte van de gezamenlijke goot ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ten hoogste 7 m; '.

Aanpassingen aan de verbeelding

Op één locatie in het plan – het bouwvlak voor de meest westelijk gelegen 2 geschakelde woningen – wordt de aanduiding specifieke bouwaanduiding – 1 (sba-1) toegevoegd.

Aanpassingen aan de toelichting

Hoofdstuk 1

In de aanleiding is verduidelijkt dat de aanpassing van fase 2 van het project Symfonia is bedoeld om woningen te kunnen bouwen die in de huidige markt betere verkoopbaar zijn dan de woningen die hier in eerste instantie waren beoogd.

Hoofdstuk 3

In hoofdstuk 3 is bij de beschrijving van het bouwplan verduidelijkt waar de verschillen ten opzichte van het vorige regime uit bestaan.