



Voorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Kruisdijkpark Poortugaal	College van burgemeester en wethouders 16 april 2024	Zaaknummer 480992
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. Bijlage 4 "Lijst met verliesgevende projecten" van de Nota Kostenverhaal van 2 oktober 2014 aan te vullen met het project Kruisdijkpark en af te zien van de fondsbijdragen.
 2. Het bestemmingsplan "Kruisdijkpark" te Poortugaal onder voorwaarde van het nemen van een positief besluit over beslispunt 1, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde plan overeenkomstig de Nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
 4. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
 5. De ingediende zienswijzen deels (on)gegrond te verklaren en te beantwoorden overeenkomstig bij dit besluit behorende "Nota van Zienswijze en beantwoording bestemmingsplan Kruisdijkpark".
 6. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan "Kruisdijkpark" Poortugaal (Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPKruisdijkpark-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het plangebied wordt grotendeels begrensd door de metrobaan en de Kruisdijk Poortugaal. Het gaat om het slopen van twee grote bedrijfsopstallen en het bouwen van 5 nieuwe gebouwen met gestapelde woningen, een tweekapper aan de dijk en het herinrichten van het perceel.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in totaal 105 woningen te realiseren. Het plan bestaat uit vijf appartementengebouwen met in totaal 103 woningen en een twee-onder-één-kapwoningen langs de Kruisdijk.

U bent eerder akkoord gegaan met de ruimtelijke opzet. Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken aangeboden dat passend is binnen de gemaakte ruimtelijke randvoorwaarden. Daarop is het publieke traject van het doorlopen van een bestemmingsplan ingezet.

Een onderdeel van dit proces is het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer, waarbij een exploitatiebijdrage door de gemeente wordt gevraagd. De exploitatiebijdrage bestaat uit (1.) Plankosten ambtelijk apparaat, (2.) Fondsbijdrage Vitaal Albrandswaard, (3.) Fondsbijdrage Strategisch Verbinden. Inmiddels is duidelijk geworden dat er, door de toevoeging van de sociale huurappartementen en de vereiste (beeld)kwaliteit in het plan, in de exploitatie van de initiatiefnemer (Kavel Vastgoed) een financieel tekort als eindresultaat ontstaat. Kavel Vastgoed doet hiermee een beroep op een financiële bijdrage van de gemeente.

Uw raad is bevoegd gezag om projecten aan de Lijst van verliesgevende projecten van de Nota Kostenverhaal toe te voegen. Om een exploitatiebijdrage te bepalen voor bouwinitiatieven wordt de Nota Kostenverhaal toegepast. In de Nota Kostenverhaal wordt omschreven wanneer een initiatiefnemer van een bouwplan wat moet betalen. Dit betekent dat we financiën missen, maar dit heeft geen financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting. Deze fondsbijdragen worden op voorhand nooit als inkomsten ingeboekt. Daar staat tegenover dat de initiatiefnemer het gebied rondom de 103 appartementen woonrijp maakt (dus inricht als een parkachtige setting) en teruglevert aan de gemeente, waardoor het openbaar toegankelijk wordt. Dit heeft een maatschappelijke meerwaarde ten opzichte van projecten waarbij een ingericht (niet) openbaar gebied wordt uitgegeven aan bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren of een andere particuliere grondbezitter.

Beoogd effect

We missen fondsbijdragen door dit project op de lijst verliesgevende projecten van de Nota Kostenverhaal te plaatsen. Daar staat tegenover dat het toekomstig openbaar gebied door de initiatiefnemer als een parkachtige setting wordt ingericht en om niet wordt teruggeleverd aan de gemeente (!) en het maakt de bouw van 105 woningen mogelijk omdat er een actueel planologisch juridisch kader wordt gevestigd.

Argumenten

1.1 Het project Kruisdijkpark heeft met name door het toegevoegde programma sociaal te maken met een tekort.

Met Kavel Vastgoed wordt sinds 2016 gesproken over de ontwikkeling van Mariput (later overgegaan in project Kruisdijkpark). Deze ontwikkeling heeft betrekking op het toevoegen van woningen langs de metrobaan in Poortugaal. In eerste aanleg (2016-2019) had de initiatiefnemer het voornemen om 88 appartementen te realiseren, waarvan circa 11 in het sociale segment. Naar aanleiding van de kaders in de Woonvisie 2016-2025 (grofweg 30% sociaal) en naar aanleiding van een beeldvormende raadsvergadering is het initiatief, in 2019/2020, aangepast naar meer (sociale) woningen. Van de 103 appartementen zijn 32 stuks sociale huurappartementen (30%). Deze aspecten waren de projectmatige uitgangspunten in het verdere planproces.

Kavel Vastgoed is in samenwerking met de gemeente verder gegaan met de uitwerking van het plan. Zo is de inrichting van het toekomstig openbaar gebied verder uitgewerkt en zijn de appartementsgebouwen verder uitontwikkeld.

Een onderdeel van de te maken afspraken is een bijdrage van de initiatiefnemer aan de gemeente in het kader van de exploitatie. De exploitatiebijdrage bestaat uit:

- Plankosten ambtelijk apparaat;
- Fondsbijdrage Vitaal Albrandswaard;
- Fondsbijdrage Strategisch Verbinden.

Inmiddels is duidelijk geworden dat er, door de toevoeging van de sociale huurappartementen en de vereiste (beeld)kwaliteit in het plan, in de exploitatie van de initiatiefnemer (Kavel Vastgoed) een financieel tekort als eindresultaat ontstaat. Kavel Vastgoed doet hiermee een beroep op een financiële bijdrage van de gemeente. Ambtelijk onderzoek heeft vastgesteld dat er daadwerkelijk in de exploitatie een tekort op het eindresultaat ontstaat. Kavel Vastgoed heeft met betrekking tot dit project volledige openheid in haar financiële boekhouding gegeven en op ambtelijk niveau wordt geconcludeerd dat er inderdaad een financieel tekort op de eindwaarde van het project is.

1.2 Dit project voldoet aan het beleid van de Nota Kostenverhaal en zou om die reden op de Lijst van verliesgevende projecten te plaatsen (bijlage 4) van de Nota Kostenverhaal die in 2014 is vastgesteld.

Uw raad is bevoegd gezag om projecten aan de Lijst van verliesgevende projecten van de Nota Kostenverhaal toe te voegen.

Om een exploitatiebijdrage te bepalen voor bouwinitiatieven wordt de Nota Kostenverhaal toegepast. In de Nota Kostenverhaal wordt omschreven wanneer een initiatiefnemer van een bouwplan wat moet betalen. Voor dit specifieke project Kruisdijkpark is berekend dat de fondsbijdrage (Vitaal Albrandswaard en Strategisch Verbinden) in totaal € 212.094 bedraagt.

Het Fonds Vitaal Albrandswaard wordt enerzijds ingezet om herstructurering van woongebieden mogelijk te maken. Daarnaast heeft het fonds als doel om de functies horeca, zorg, recreatie en leisure te bevorderen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het realiseren van ontmoetingsplekken in de dorpen of het toeristisch-recreatieve profiel van de gemeente Albrandswaard, opwaarderen van bestaande recreatieve gebieden, maar ook financiering van de onrendabele top bij sociale woningbouw. De bijdrage van het fonds Strategisch Verbinden wordt ingezet in het programma 'Dorpse Verbindingen', wat gericht op de verbetering van de verbindingen tussen de dorpskernen en de beleving van de dorpskernen zelf. De aandacht gaat hierbij uit naar comfort, de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit en vermindering van de barrierewerking. Verbetering van de verblijfskwaliteit en recreatie beleving van de dorpen zijn de kernwoorden.

In de Nota Kostenverhaal wordt toegelicht hoe de exploitatiebijdrage wordt berekend. Er wordt ook omschreven dat er bouwplannen zijn gevrijwaard van fondsbijdragen. Deze bouwplannen zijn opgenomen in een lijst 'verliesgevende projecten' die als bijlage 4 bij de Nota Kostenverhaal is toegevoegd. Op deze lijst is Kruisdijkpark niet toegevoegd. Het vigerende beleid uit de Nota Kostenverhaal dateert uit 2 oktober 2014. De lijst met verliesgevende projecten is, gezien dat het project Kruisdijkpark is gestart na 2014, niet actueel.

1.3 Het project Kruisdijkpark kan zich niet beroepen op andere gemeentelijke fondsbijdragen.

De "verordening bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard" (18 december 2023) is niet van toepassing op het project Kruisdijkpark. Om in aanmerking te komen van een bijdrage overeenkomstig deze Verordening moet het aantal sociale huurwoningen in het bouwplan minimaal 1/3 deel van het totaal aantal woningen betreffen. Het plan heeft nu 32 sociaal (30%) en dat zouden er (op basis van het totaal van 105) 35 sociaal (33,3%) moeten zijn. Het plan komt dus 3 sociale woningen tekort. Ruimtelijk/stedenbouwkundig en financieel is beoordeeld dat er geen ruimte is voor deze extra toevoeging van 3 sociaal.

Verder biedt de gemeente geen andere mogelijkheden dan de Nota Kostenverhaal.

1.4 Er wordt geen precedent geschapen met dit voorstel

Dit project valt buiten de verordening 'Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023' vanwege het aandeel sociaal in het programma. Om in aanmerking te komen voor de verordening is een 1/3 sociaal programma één van de voorwaarden. Het project Kruisdijkpark heeft 30%. Vanwege de lange looptijd van het project is het percentage sociale woningbouw hetzelfde gebleven. Er kunnen relaties gelegd worden met andere projecten (die dan ook in aanmerking komen voor het vervallen van de fondsbijdragen) die we niet met elkaar kunnen vergelijken.

Zo zit in het woningbouwprogramma van een ander project een sociaal deel van 1/3. Hierdoor kan in het project bij een negatieve grondexploitatie aanspraak gemaakt worden op de verordening. Eventuele particuliere of kleinere projecten zijn ook niet te vergelijken met Kruisdijkpark, omdat in dergelijke projecten vaak geen sociale woningen gemaakt worden. Als er bij die projecten sprake is van een negatieve grondexploitatie, dan is er onvoldoende aanleiding om afstand te doen tot de fondsbijdragen.

2.1 De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark Poortugaal is op basis van overeengekomen ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. De raad heeft ingestemd met het initiatief en daarbij het college opgedragen het plan verder in procedure te brengen. Het plan voldoet aan de voorwaarden doordat er 5 woongebouwen in een bepaalde inrichting en volgend de richtlijnen van beeldkwaliteitseisen worden gecreëerd.

2.2 het plan is een wenselijke ontwikkeling en kwalitatief passend in de omgeving

Door de gestelde eisen met betrekking tot de uitstraling van de nieuwbouw en inrichting van het perceel voor deze ontwikkellocatie aan de Kruisdijkpark Poortugaal ontstaat op termijn een duurzaam hoogwaardige woonomgeving. Passend bij een locatie waar een hoogwaardige Openbaar Vervoer verbinding is gelegen. Het is de verwachting dat het stationsgebied van metro station Poortugaal in de toekomst nog meer woongebouwen gerealiseerd gaan worden.

2.3 De ontwikkeling betekent ook sociale woningen

Het vastgestelde ruimtelijke kader laat 30% sociaal toe. Het programma bestaat uit maximaal 105 woningen, in de volgende (indicatieve) verdeling:

- 32 sociale huurappartementen;
- 71 vrije sector appartementen;
- 2 grondgebonden woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning.

Deze programmering wordt overeengekomen in de overeenkomst als ook in het bestemmingsplan.

3.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar met het nemen van beslispunt 1 verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

4.1 Er zijn 3 zienswijzen ingekomen die in behandeling moeten worden genomen.

Aan het indienen van een zienswijzen zijn vereisten. Om een zienswijze in behandeling te kunnen nemen en dus om aan een inhoudelijke toetsing te kunnen toekomen, moet deze ontvankelijk zijn. Het bestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen gereageerd kon worden. Geconstateerd kan worden dat de zienswijzen aan de wettelijke indieningsvereisten voldoen. De zienswijzen zijn ingekomen binnen de gestelde termijn van 6 weken. De indieners zijn bewoners van het naburig perceel en aan te merken als belanghebbenden. Ook de provincie en Havenbedrijf zijn belanghebbend. De zienswijzen zijn in behandeling genomen. De zienswijzen kunnen ontvankelijk worden verklaard.

5.1 Het beantwoorden van de zienswijze is tevens een belangenafweging.

Uw raad dient de zienswijze inhoudelijk te beoordelen en van een reactie te voorzien. De zienswijze is in een afzonderlijke nota van zienswijzen plan Kruisdijkpark samengevat en beantwoord. Wij verwijzen u voor de volledige beantwoording naar deze nota van zienswijzen en beantwoording (bijlage bij raadsbesluit).

De zienswijzen gaan niet over de ruimtelijke kaders die de raad voor het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Ruimtelijk is er de wens om ter plaatse de bouw van 5 woongebouwen en 105 appartementen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hier op passende wijze in. Indieners zijn echter wel van mening dat het bouwplan negatieve gevolgen heeft en kan hebben, vooral op het gebied van de uitvoering: het inschijnen van lichten op hun erf, privacy, water(overlast) trillen en dergelijke. Omdat wij van mening zijn dat deze zaken niet toezien op het vestigen van de planrechten, maar zeker wel in de uitvoering oplosbaar zijn, zal de initiatiefnemer in contact treden met de bewoners voor passende oplossingen. De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Het havenbedrijf verzoekt om verduidelijking van geur en geluid aspecten: De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

5.2 De parkeeronderbouw wordt geactualiseerd conform provinciaal beleid.

De provincie heeft geconstateerd dat er te veel parkeerplaatsen waren aangelegd. Wettelijk mogen

gemeentelijke plannen niet in strijd met provinciaal beleid worden vastgesteld. De onderbouwing in het bestemmingsplan Kruisdijkpark moet meer aansluiten bij de eisen van de provinciale Verordening. De ingediende reactie geeft aanleiding tot aanpassingen in de parkeeronderbouwing van het bestemmingsplan, waarbij de toelichting op het onderdeel parkeren van het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt. De verbeterde parkeeronderbouwing is ook als bijlage opgenomen in de nota zienswijzen.

Overleg gevoerd met

DCMR. HBR, gemeente Rotterdam, Waterschap Hollandse Delta, VRR.

Kanttekeningen

1.1 en 2.1 Zonder uw besluit om af te zien van de fondsbijdrage Nota Kostenverhaal is het project niet uitvoerbaar en kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Uw raad kan alleen bestemmingsplannen vaststellen die maatschappelijk en financieel uitvoerbaar zijn.

Maatschappelijk:

Het project is maatschappelijk gewenst en heeft draagvlak. Stedenbouwkundig en maatschappelijk is er veel draagvlak voor dit plan. Het plan is een ruimtelijk goede en wenselijk invulling ter plaatse waar nu een bestemming bedrijf is met feitelijk loodsen in vervallen toestand staan.

Financieel:

Het project is zonder uw besluit om af te zien van de fondsbijdrage voor de initiatiefnemer financieel niet uitvoerbaar. De anterieure overeenkomst wordt alleen onder voorwaarde van het afzien van de fondsbijdrage overeenkomstig de Nota Kostenverhaal aangegaan.

Indien u besluit om dit project niet op de lijst van verliesgevende projecten te plaatsen stopt het project voor initiatiefnemer. In dat geval wordt de overeenkomst niet gesloten met de initiatiefnemer en kan uw raad het bestemmingsplan ook niet vaststellen omdat de financiële uitvoerbaarheid niet is verzekerd.

In dat geval wordt de bestemming van het plangebied niet aangepast naar wonen en blijft de vigerende bestemming bedrijf gehandhaafd.

Uitvoering/vervolgstappen

Het vaststellingsbesluit van de raad voor het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor 6 weken. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State. Bij geen beroep kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouwplannen na de termijn van ter inzagelegging worden verleend.

Financiën

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst. Met het toevoegen van project Kruisdijkpark aan de lijst verliesgevende projecten van de Nota Kostenverhaal missen we de fondsbijdragen (i.c. € 212k), maar blijft de vergoeding voor de inzet van het ambtelijk apparaat (mensen) in stand. Het missen van fondsbijdragen heeft geen financiële consequenties voor de gemeente omdat deze bijdragen niet op voorhand worden ingeboekt.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit tot vaststellen en de stukken nogmaals ter inzage gelegd.

De indieners van een zienswijze ontvangen schriftelijk bericht over de besluitvorming.

(Bij geen beroep) In behandeling nemen en verlenen van de omgevingsvergunning na afloop van termijn van ter inzagelegging.

Bijlagen

1. Zienswijze geanonimiseerd.pdf

2. Zienswijze HBR ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Kruisdijkpark.pdf
3. Zienswijze PZH ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark.pdf
4. 21032024 - Nota Zienswijzen - Kruisdijkpark.docx
5. RO-BP-622.101.00 Vaststelling bestemmingsplan Kruisdijkpark [26-3-24].pdf
6. Parkeeronderbouwing afwijking omgevingsverordening [20-3-24].docx
7. 96015 Nota Kostenverhaal.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Kruisdijkpark Poortugaal	Gemeenteraad: 3 juni 2024	Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 april 2024,

gelet op

Wet op de ruimtelijke ordening

Wet geluidhinder

Nota Kostenverhaal van 2 oktober 2014 ;

overwegende, dat

het ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark te Poortugaal, op basis van de door de raad geaccordeerde ruimtelijke randvoorwaarden is opgesteld;

het ontwerpbesluit tot vaststellen van de hogere waarde wet geluidhinder en het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Kruisdijkpark voor 6 weken ter inzage zijn gelegd;

iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de raad naar voren kon brengen; daarvan kennis is gegeven door publicatie in het Gemeenteblad en de Schakel van de gemeente Albrandswaard van 14 december 2023 en door plaatsing op de gemeentelijke website; tegen het ontwerpbestemmingsplan 3 zienswijzen zijn ingediend.

deze zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de bij dit besluit behorende bijlage "Nota van Zienswijzen Kruisdijkpark";

de zienswijzen ontvankelijk en (on)gegrond worden verklaard;

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

BESLUIT:

1. Bijlage 4 "Lijst met verliesgevende projecten" van de Nota Kostenverhaal van 2 oktober 2014 aan te vullen met het project Kruisdijkpark en af te zien van de fondsbijdragen.

2. Het bestemmingsplan "Kruisdijkpark" te Poortugaal onder voorwaarde van het nemen van een positief besluit over beslispunt 1, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde plan overeenkomstig de Nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

4. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

5. De ingediende zienswijzen deels (on)gegrond te verklaren en te beantwoorden overeenkomstig bij dit besluit behorende "Nota van Zienswijze en beantwoording bestemmingsplan Kruisdijkpark".

6. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan "Kruisdijkpark" Poortugaal
(Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPKruisdijkpark-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.
