



* N E 0 9 / 0 6 3 1 9 *

Reg. dd: 30/09/2009

Beh: griffie Nederlek

Raad d.d. 27-10-2009

Akkoord:

de griffier

Unaniem akkoord

(14 voor)

Gemeente



Nederlek

Raadsvoorstel gemeente Nederlek

Vergadering d.d.	14 oktober 2009
Agendanummer	1 (RTG 1)
Registratienummer	NE09/06319
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van het definitief Stedenbouwkundig Plan (Dorpshart – centrum), kennisnemen van de kaders van de realisatie-overeenkomst en instemmen met de aan die realisatie-overeenkomst te hechten grondexploitatie
Behandelend ambtenaar	Pieter de Jong

Aan de raad.

Lekkerkerk, 24 september 2009

Korte inhoud van het bestaande beleid:

In januari 2009 heeft u ingestemd met het Voorlopig Ontwerp van het nieuwe centrumplan voor Krimpen aan de Lek (en de grondexploitatie voor het gehele Dorpshart, de grondexploitatie en de samenwerkingsovereenkomst).

Aanleiding tot nieuw beleid en keuzemogelijkheden:

Inleiding

De projectorganisatie voor het centrumgebied van Krimpen aan de Lek heeft de plannen verder uitgewerkt. Thans leggen wij ter instemming de volgende stukken aan u voor:

- het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan;
- de geactualiseerde grondexploitatie;
- de uitgangspunten (kader) voor de met de contractspartijen te sluiten realisatieovereenkomst.

In overleg met de betrokken winkeliers (deels via Artica, de ontwikkelaar voor de winkels en de koopwoningen) met de huurders (via Qua Wonen) met de direct omwonenden (via de keukentafelgesprekken en de belangstellenden (via de Klankbordgroep) heeft de projectorganisatie voor het Centrumplan de stedenbouwkundige visie verder uitgewerkt tot het nu voorliggende definitieve ontwerp. Daarin is ook vervat de, in samenspraak met het Kwaliteitsteam, opgestelde beeldkwaliteitsvisie die richting geeft aan de ontwerpen van de gebouwen en van de openbare ruimte.

Inmiddels heeft ook het Voorontwerp Bestemmingsplan ter visie gelegen en zijn er reacties binnengekomen van de betrokkenen en de partners uit het wettelijk vooroverleg. Deze reacties waren door het gevoerde overleg vrijwel alle reeds bekend en zijn daarom meegewogen bij het opstellen van het voorliggende plan.

Wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan van januari 2009

Na de vaststelling van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan in januari jl. is aan de slag gegaan met de verdere uitwerking. Waaraan is gewerkt?

a. de aansluiting van het binnenterrein op het centrumplan is door de stedenbouwkundigen van beide gebieden in onderling overleg zodanig uitgewerkt dat het een meerwaarde heeft voor beide deelgebieden van het Dorpshart.

b. de verkeerstellingen op de Hoofdstraat hebben aangegeven dat er meer verkeer aanwezig is dan tot nu toe werd aangenomen. Een verdere ontwikkeling van die intensiteit zou tot grote drukte in de spitsperiode kunnen leiden. Analyse van het verkeer heeft aangetoond dat het vooral gaat om bestemmingsverkeer, het percentage doorgaand is klein en wordt ook nog eens gevormd door het pontverkeer. Dit pontverkeer is ófwel ook bestemmingsverkeer danwel bewust sluipverkeer. Bewust gaat het nieuwe plan ervan uit dat de meeste activiteiten midden in het centrum van Krimpen aan de Lek plaatsvinden. Hiermee wordt de levendigheid, de toekomstbestendigheid en de leefbaarheid van het dorp bevorderd.

Een drukke Hoofdstraat is daarmee geen bedreiging, maar juist een kans om de doelstelling voor het realiseren van een "echt centrum" inhoud te geven. De grens voor het acceptabel zijn van de intensiteit wordt dan gevormd door de oversteekbaarheid van de Hoofdstraat door voetgangers in de spitsperiode. Zelfs bij de hoogste variant (50% meer verkeer in 2020) is die oversteekbaarheid nog te kwalificeren als "redelijk" (2e plaats in de reeks van 5). Doordat in het nieuwe plan het haaks parkeren is verdwenen is de verwachting dat de verkeersveiligheid (die in objectieve zin thans al erg hoog is) nog verder zal toenemen. Het comfortverlies voor de doorgaande automobilist in de spits is naar de mening van de projectorganisatie een erg lage prijs voor het verkrijgen van een plein waarop èn het parkeren, èn het verblijven voor voetgangers en fietsers en het prima accommoderen van het autoverkeer gedurende het grootste deel van de dag. Daarnaast is een zo goede autobereikbaarheid tezamen met het langsrijden van bijna alle autoverkeer een belangrijk aspect voor de winkeliers in de zin van het behouden c.q. vergroten van de koopkrachtbinding.

c. Voor de bevoorrading van de supermarkt zijn meerdere modellen uitgewerkt. De voorkeursvariant vanuit de stedenbouwkundige invalshoek is in het voorliggende plan weergegeven. Echter bij de opstelling van het inrichtingsplan en de werkzaamheden van de architect voor het gebouw zullen de andere varianten aan de orde komen. Alle varianten hebben voor- en nadelen, er is er niet één die voor alle nadelen een oplossing biedt. Wellicht dat de ontwerpers van de openbare ruimte in overleg met de architect tot een lumineus idee kunnen komen. Daar willen we nu de ruimte voor laten, onder andere door in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college op te nemen. De uiteindelijke keuze zal u in het kader van het inrichtingsplan worden voorgelegd.

d. Momenteel wordt onderzocht of het mogelijk is om de eerste fase uit te breiden met het woon-zorgcomplex. De inkrimping van de Rabobank en de leegstand van de SNS lijken de kans te bieden om met relatief geringe aanpassingen aan de C1000 ook het bouwterrein voor dit complex vrij te maken. Daardoor worden twee jaar eerder de zorgwoningen en 31 sociale huurwoningen opgeleverd en is een dubbele verhuizing en tijdelijke huisvesting voor ca. 500 m2 winkels niet nodig.

Het vorenstaande zal door de ontwerper, de heer B. Ottes van BIS uit Amersfoort, in de RTG van 14 oktober a.s. nader worden toegelicht.

Communicatie

Net als bij andere plannen in het kader van de Structuurvisie, hebben wij ingezet op een open planproces waarbij de communicatie van wezenlijk belang is voor het bereiken van een breed draagvlak voor, in dit geval een ingrijpende "verbouwing van de woonkamer" van Krimpen aan de Lek. Parallel aan het bestuurlijke besluitvormingsproces vindt daarom ook een consultatie plaats van de betrokkenen via de Keukentafelgesprekken en de Klankbordgroep na de vergaderingen van het College en de project- en stuurgroep, maar vóór de RTG, zodat de commissie alle opmerkingen in haar besluitvorming/advisering aan de gemeenteraad kan meewegen. Met de winkeliers is zowel individueel (door Artica) als collectief via de winkeliersvereniging intensief contact. Gedurende de vakantietijd is daarin wat vertraging gekomen, wat er toe geleid heeft dat enkele winkeliers zich via de pers negatief over de voortgang heeft uitgelaten. De projectorganisatie heeft zich de kritiek aangetrokken en een inhaalslag gemaakt.

Vervolg

Het door uw gemeenteraad vast te stellen Stedenbouwkundig plan Dorpshart - Centrum vormt de basis voor het Ontwerp Bestemmingsplan dat binnenkort ter visie zal worden gelegd, maar ook voor de parallelle uitwerking van het openbare gebied (het inrichtingsplan) en de eerste ontwerpen door de architecten van de gebouwen in het plan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter visie gelegen in juni-juli 2009. In die periode zijn reacties op het plan binnengekomen. In de bijlage is een overzicht opgenomen waarin de reacties zijn aangegeven en de wijze waarop daarmee is of wordt omgegaan. Indien u met het voorliggende plan akkoord gaat zal het ontwerpbestemmingsplan dat daarop is gebaseerd worden afgerond en ter visie worden gelegd. Naar verwachting zal het bestemmingsplan in februari/maart 2010 aan u ter vaststelling worden aangeboden.

De reden voor het parallel uitvoeren van de verschillende ontwerpen ligt enerzijds in de te verwachten kwaliteitsvoordelen van de wederzijdse beïnvloeding en anderzijds in de noodzaak om aan de planning te voldoen. Die planning gaat uit van de start van de uitvoering in 2010 wat één van de voorwaarden is om in aanmerking te komen voor de subsidie in het kader van de ISV.

Kosten, baten, dekking:

Risicobeheersing

Positieve risico's:

De ISV subsidie is een positief risico in de financieel economische paragraaf van het plan zoals dat is vastgelegd in de grondexploitatie die voor de raadsleden als vertrouwelijke informatie ter inzage ligt.

Voor het bouw- en woonrijpmaken is een budget opgenomen dat is gebaseerd op normbedragen per m2. In de komende periode wordt op basis van het inrichtingsplan een nauwkeurige begroting opgesteld door TBK, de verwachting is dat deze ruim binnen het budget zal blijven.

De gemeente zal de eigendommen verwerven van de beleggers in het te amoveren deel van het huidige winkelcentrum en deze blijven verhuren aan de zittende winkeliers tot het moment waarop de nieuwbouw van de eerste fase voor hen beschikbaar komt. Dit biedt vooral zekerheid aan de ondernemers dat de 2e fase ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Tenslotte zorgt deze handelwijze ervoor dat de voortzetting van de contracten met de ontwikkelaar uitsluitend zal zijn gebaseerd op de te leveren toegevoegde waarde.

Negatieve risico's:

a. Financiële crisis

De financiële crisis vergroot het risico dat de financiële doelstellingen in het deelproject niet worden gehaald. De economische omstandigheden bepalen mede de uitkomsten van de onderhandelingen met de ondernemers over de waardering van de inbrengwaarde van het bestaande winkelvastgoed, de raming van de kosten van verplaatsing van winkeliers en de prijsstelling van het nieuwe winkelvastgoed. Wij hechten met de samenwerkingspartners veel waarde aan de medewerking van zoveel mogelijk ondernemers en constateren dat zij daarnaast hun gezamenlijke verantwoordelijkheid willen nemen voor een sluitende grondexploitatie. Wij verwijzen u daarbij naar de vertrouwelijk ter inzage liggende financiële stukken.

b. Verkoopbaarheid van de koopwoningen.

Het behoeft geen betoog dat het ontwikkelen van koopwoningen een risicovolle onderneming is in de huidige tijd. Of de markt in het tweede deel van 2010, wanneer de eerste tranche van de woningen in de verkoop zullen worden gebracht, dan hersteld zal zijn kan nu niet voorspeld worden. Wel zullen risicobeperkende alternatieven zoals het wijzigen, al dan niet tijdelijk, van koop naar huur voorbereid worden.

c. Prijsontwikkelingen.

Het uitgangspunt bij de opstelling van de planexploitatie is dat de prijzen op termijn een gelijke ontwikkeling zullen doormaken, oftewel dat de kostenstijgingen (of -dalingen) worden gecompenseerd door opbrengstenstijgingen (of -dalingen). Als men, zoals bij dit plan, om andere redenen vasthoudt aan de planning kan het zijn dat die ontwikkelingen negatief uitpakken. Vooralsnog heeft dit echter een positief effect op de grondexploitatie.

In de vertrouwelijke bijlage is een toelichting op de grondexploitatie annex risicoanalyse bijgevoegd die aangeeft wat de risico's zijn en hoe die in financiële zin kunnen resulteren. De conclusie daaruit is dat het vooralsnog verantwoord is om de planontwikkeling voort te zetten. Er zouden zeer zwaarwegende argumenten aangedragen moeten worden om het planproces te stoppen omdat inmiddels het Sociaal Plan van Qua Wonen in werking is getreden en de te slopen woningen al leeggemaakt worden.

Dekking.

De door uw raad in januari 2009 vastgestelde grondexploitatie is op onderdelen gewijzigd, echter het uiteindelijke resultaat wordt door de nieuwe getallen en planning niet negatief beïnvloed.

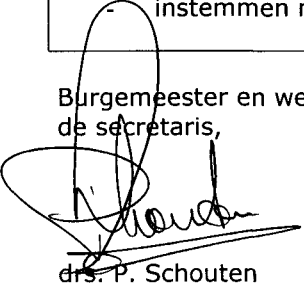
Realisatieovereenkomst

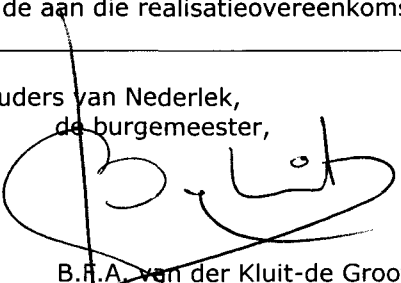
Het beheersen van de risico's en het verdelen ervan tussen de partners in het Centrumplan is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst (SOK). Deze zal binnenkort worden opgevolgd door de realisatieovereenkomst (ROK). Het raamwerk voor deze ROK ligt voor u ter vertrouwelijke inzage. Deze was voorzien voor alleen de eerste fase van het Centrumplan, maar vanwege de verwevenheid van de eerste fase met de (opbrengsten van) de tweede fase is thans een ROK voor zowel de eerste als de tweede fase in voorbereiding (het concept ligt voor u ter vertrouwelijke inzage). Een bijkomend voordeel hiervan is dat de zorgen die de winkeliers hebben geuit in hun reactie op het voorontwerp bestemmingsplan, te weten de kans dat de ontwikkelaar wel de winkels van de eerste fase realiseert, maar niet de 2e fase (waardoor een veel te groot winkelapparaat ontstaat met alle verdringingsgevolgen van dien), grotendeels kunnen worden weggenomen.

Voorstel aan de raad:

- vaststellen van het Stedenbouwkundig plan Dorpshart-Centrum
- kennisnemen van de kaders van de realisatieovereenkomst welke het college met de partners wil aangaan;
- instemmen met de aan die realisatieovereenkomst te hechten grondexploitatie

Burgemeester en wethouders van Nederlek,
de secretaris, de burgemeester,


drs. P. Schouten


B.F.A. van der Kluit-de Groot

Bij raadsvoorstel meegezonden stukken:

Stedenbouwkundig plan Dorpshart-Centrum

Stukken die ter inzage liggen:

Vertrouwelijk:

- Concept kaders realisatieovereenkomst
- Grondexploitatie
- Reacties voorontwerp bestemmingsplan Dorpshart Centrum