



Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

Algemene informatie

- Vragensteller: dhr. E. Piena
- Onderwerp/vergaderstuk: Bestemmingsplan Electropark 17
- Vergaderdatum: 2 september 2021
- Portefeuillehouder: dhr. M. Oosterwijk
- Datum indiening vraag: 2 september 2021
- Datum ontvangst antwoord: 13 september 2021

Vragen en antwoorden

Vraag 1

Wat zouden de kosten zijn als gekozen wordt voor de andere ontsluiting, via de Nassaustraart.

Antwoord 1

Voor de inschatting van de totale kosten moet een onderscheid gemaakt worden in:

1. Directe extra kosten van aanleg nieuwe ontsluiting via Nassaustraart
2. Indirecte kosten als gevolg van planwijziging.

1. Directe extra kosten van aanleg nieuwe ontsluiting via Nassaustraart

Naar verwachting is de ontsluiting via de Nassaustraart minimaal € 120.000,- duurder om te realiseren dan wanneer gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluiting via de Oranjestraat. Hierbij is in ieder geval rekening gehouden met onderstaande kostenposten.

Kostenpost (meerkosten)	Kosten
Rooien monumentale boom (inclusief beschermingsmaatregelen)	€ 4.000,-
Compensatiewaarde monumentale boom (exclusief kosten planten)	€ 100.000,-
Aanpassing aansluiting richting Electropark 15 (aanleg weg 60 m2)	€ 6.000,-
Ondergrondse voorzieningen monumentale boom	€ 3.000,-
Verleggen kabels en leidingen	€ 3.000,-
Aanpassing aansluiting richting Oranjestraat	€ 4.000,-
Totaal	€120.000-

De meerkosten zitten vooral in de noodzakelijke compensatie van een monumentale boom uit 1947. De compensatiewaarde van deze boom wordt voorlopig geschat op minimaal € 100.000,-. Hier bovenop moeten nog kosten gemaakt worden voor de aanplant van de vervangende bomen om aan de compensatieplicht te voldoen.

Alle kosten moeten verhaald worden op ontwikkelaar Herkon. Het is sterk de vraag of een ontwikkeling met 3 woningen nog haalbaar is met dergelijke kostenposten. Ook is in de anterieure overeenkomst met Herkon geen rekening gehouden met een gewijzigd ontwerp van de buitenruimte.

2. Indirecte kosten als gevolg van planwijziging

Bovenop de extra aanlegkosten van de gewijzigde ontsluitingsroute moet rekening gehouden worden met een aantal indirecte kosten. Deze kosten zijn lastig in te schatten.

Er dienen nieuwe afspraken vastgelegd te worden in een anterieure overeenkomst. Dit heeft als gevolg dat een deel van het planproces opnieuw moet worden gevoerd, waarvoor aanvullende (ambtelijke) plankosten worden gemaakt. Een schatting van de aanvullende ambtelijke plankosten komt uit op circa € 8.000,-. Denk aan uren die nodig zijn voor het wijzigen van het programma van eisen voor de buitenruimte, deelname participatietraject, overleg met de ontwikkelaar, opstellen nieuwe overeenkomst, planbegeleiding en voorbereiding van bestuurlijke besluitvorming.

Los van de vraag of deze kosten verhaald kunnen worden op Herkon, loopt het project vertraging op. Als de raad besluit dat de woningen alleen via de Nassastraat ontsloten mogen worden, moet de besluitvorming over het bestemmingsplan Electropark 17 aangehouden worden. Zonder aangepaste overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van die ontsluitingsvariant namelijk niet aangetoond. De wettelijke beslittermijn van 12 weken wordt in ieder geval niet gehaald.

Tot slot neemt het risico op planschade toe als gevolg van de keuze om de woningen via de Nassastraat te ontsluiten. De kap van de monumentale boom uit 1947 heeft mogelijk effect op de waarde van de bestaande woningen. Ook de aanpassing van de verkeersstructuur heeft mogelijk effect op de waarde van bestaande woningen. De woning aan Electropark 15 krijgt bijvoorbeeld ineens autoverkeer voor de deur.

Gezien de directe en indirecte kosten, leidt een ontsluitingsvariant via de Nassastraat tot een plan dat financieel niet haalbaar is.