

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Vaststelling wijzigings- en uitwerkingsplan Lagewei fase 2 en 3a	College B&W: 22 augustus 2023	Zaaknummer:

BESLUIT:

1. Het wijzigings- en uitwerkingsplan Lagewei fase 2 en 3a met identificatiecode NL.IMRO.0489.BPWGO20220042-VI01 en bijbehorende stukken vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
3. De raadsinformatiebrief over dit besluit vast te stellen en te versturen.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders Barendrecht van 22 augustus 2023.

De secretaris,

G.J. Bravenboer

De burgemeester

drs. R.E. Schneider

Collegevoorstel

Onderwerp: Vaststelling wijzigings- en uitwerkingsplan Lagewei fase 2 en 3a	College van burgemeester en wethouders 22 augustus 2023	
Portefeuillehouder Lennart van der Linden		Openbaar

Geadviseerd besluit

1. Het wijzigings- en uitwerkingsplan Lagewei fase 2 en 3a met identificatiecode NL.IMRO.0489.BPWGO20220042-VI01 en bijbehorende stukken vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
3. De raadsinformatiebrief over dit besluit vast te stellen en te versturen.

Voorstel

Inleiding

De marktpartijen en de gemeente Barendrecht ontwikkelen het plan Lagewei. Het gebied is gelegen aan de zuidkant van de gemeente Barendrecht. Het betreft de integrale ontwikkeling van Lagewei waarbij BPD en de gemeente Barendrecht grondeigenaar zijn.

De verschillende stakeholders (BPD, Bouw Business en Wooncompas) hebben met de gemeente Barendrecht overeenstemming bereikt over de planvorming. De planvorming bestaat uit een gevarieerd en gedifferentieerd woningbouwprogramma en voorziet in de toenemende woningbehoefte van de gemeente Barendrecht. Het plan bestaat uit maximaal 90 woningen waaronder 75 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met 15 appartementen. De woningen worden gerealiseerd in een gevarieerd programma van zowel huur- als koopwoningen in verschillende segmenten, namelijk duur, vrije sector, betaalbare huur/koop en sociale huur. Voor een compleet overzicht van de typologieën en prijsklassen wordt verwezen naar de bijlage.

De ontwikkeling is in lijn met de gebiedsvisie Lagewei - Vrouwenpolder, vastgesteld in 2009. De gebiedsvisie Lagewei-Vrouwenpolder gaat uit van een complete wijk met een duidelijk accent op onderwijs met bijbehorende voorzieningen. Vanuit de gebiedsvisie is de realisatie van een groen (tuin) stedelijk beeld met een grote variatie in woningtypen en een passend aandeel gestapeld het uitgangspunt.

Om het plan juridisch- planologisch mogelijk te maken wordt voorliggend uitwerkingsplan vastgesteld.

Beoogd effect

Het wijzigings- en uitwerkingsplan maakt de realisatie van 90 woningen mogelijk.

Relatie met beleidskaders

- Visie 'Samen bouwen aan Barendrecht'
- Woonvisie Barendrecht 2016-2025

Argumenten

1.1 De ontwikkeling maakt de realisatie van 90 gedifferentieerde woningen mogelijk.

De ontwikkeling van Lagewei fase 2 en 3a maakt deel uit de totale ontwikkeling van de uitbreidingswijk 'Lagewei-Vrouwenpolder'. Met deze ontwikkeling wordt de realisatie van 90 woningen (huur en koop) in verschillende segmenten mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is in lijn met de gebiedsvisie Lagewei-Vrouwenpolder (2009) waarbij een groen (tuin) stedelijk milieu ontwikkeld wordt met een grote variatie in woningtypen (laagbouw en een aandeel gestapeld).

1.2 Het wijzigings- en uitwerkingsplan past binnen de uitwerkings- en wijzigingsregels van het moederplan.

Het bestemmingsplan Lagewei-Vrouwenpolder (2012) (het moederplan) geeft de mogelijkheid om deze uit te werken en te wijzigen. Het wijzigings- en uitwerkingsplan Lagewei fase 2 en 3a past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan met uitzondering van een wijziging in de begrenzing (zie kanttekening 1.1)

1.3 Er is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg gevoerd en omwonenden zijn geïnformeerd.

Het vooroverleg met de ketenpartners is goed doorlopen en de inhoudelijke reacties zijn verwerkt in het plan. Zie hoofdstuk 8 van de toelichting van het ontwerp wijziging- en uitwerkingsplan voor een compleet overzicht van de reacties. Verder zijn er inloopavonden in januari en februari 2023 georganiseerd om de buurt te informeren. Er zijn vragen en aandachtspunten meegegeven die waar mogelijk meegenomen zijn in de planvorming.

1.4 Er zijn geen zienswijze ingediend.

Het ontwerp wijzigings- en uitwerkingsplan heeft van 7 april tot en met 19 mei 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

De gemeente is een gronduitgifteovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemers. In de grondopbrengst is het kostenverhaal inclusief planschade geborgd.

Overleg gevoerd met

- Wethouder Ruimtelijke Ordening
- Stedenbouw en ontwerp buitenruimte, Groen, Milieu, Wabo
- DCMR
- Overlegpartners provincie Zuid-Holland, waterschap Hollandse Delta, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Stakeholders

Kanttekeningen

1.1 De begrenzing van de ontwikkeling zorgt voor een wijziging in de regels.

Het wijzigings- en uitwerkingsplan Lagewei fase 2 en 3a past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan. Dit met uitzondering van de wijziging van de begrenzing die binnenplannen mogelijk is en verwerkt is in het wijzigings- en uitwerkingsplan. Daarnaast is er een goede ruimtelijke onderbouwing die aantoont dat er geen milieutechnische bezwaren zijn.

1.2 Er dient een besluit hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld.

Uit geluidsonderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de 2^e en 3^e Barendrechtseweg en het verkeer op de Zichtwei/Hooimeijerlaan (30 km weg) een geluidsbelasting veroorzaakt boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De geluidsbelasting bedraagt maximaal respectievelijk 56, 54 en 49 dB. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt daarom niet overschreden. Het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder is bijgevoegd bij dit besluit en wordt tegelijk met het wijzigings- en uitwerkingsplan ter inzage gelegd.

1.3 Er heeft een scopewijziging plaatsgevonden in de typologieën van de 15 appartementen.

De combinatie van gestegen bouwgrondstoffen/bouwkosten-, gevraagde VON-prijs van € 215.000,- tot € 275.000,- en gevraagde grondprijs heeft doen uitwijzen dat de realisatie van 15 betaalbare (starters) koopwoningen een reële uitdaging vormt. Om die reden is gekozen voor een scopewijziging in de verkoopleidraad van de 15 appartementen. Deze wijziging houdt in dat de 15 betaalbare koopwoningen omgezet worden naar een mix van middeldure categorie 1 (koop € 215.000,- tot € 275.000,-) en 2 (koop € 275.000,- tot € 355.000,- en/of huur € 950,- tot € 1.150,-) koop- en huurwoningen. Met deze wijziging verwachten wij een geschikte partij te vinden voor de ontwikkeling van de 15 appartementen. Deze wijziging heeft echter geen effect op de inhoud van het uitwerkingsplan.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling in het college kan het wijzigings- en uitwerkingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan tijdens de terinzagelegging beroep indienen bij de Raad van State.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiële informatie

De gemeente is een gronduitgifteovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemers. In de overeenkomst is het kostenverhaal inclusief planschade geborgd.

Juridische zaken

Via een uitwerkingsplanprocedure wordt de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Er zijn geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp wijzigings- en uitwerkingsplan. Na vaststelling in het college gaat het plan gedurende zes weken ter inzage. Eenieder kan tijdens deze periode beroep instellen bij de Raad van State.

Duurzaamheid

Met de nieuwe woningen wordt voldaan aan de huidige wettelijke vereisten en de gestelde kaders op het gebied van duurzaamheid en energie. De woningen worden gasloos gerealiseerd en voldoen aan de BENG-eisen ('Bijna Energieneutrale Gebouwen'). Verder zal in de uitwerking van de bouwplannen rekening worden gehouden met het programma van eisen als onderdeel van het covenant klimaatdaptief bouwen (ondertekend door de gemeente en BPD).

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na de besluitvorming in het college zal de raad worden geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. Vervolgens zal het wijzigings- en uitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. De bekendmakingen worden gepubliceerd in de 'Blik op Barendrecht', het elektronisch gemeentebblad en de website van de gemeente Barendrecht. Daarnaast zullen de bewoners schriftelijk worden geïnformeerd over de terinzagelegging van het plan.

Overige PIJOFACH zaken

N.v.t.

Collegebesluiten op de gemeentelijke website

Het college stelt het wijzigings- en uitwerkingsplan Lagewei 2 en 3a vast en legt het plan voor eenieder zes weken ter inzage.

Bijlagen

1. RIB Vaststelling wijzigings- en uitwerkingsplan Lagewei fase 2 en 3a.docx
2. RO-WUP-622.129.20-TOTAAL-VA01 (excl. bijlagen).pdf
3. Lagewei fase 2 en 3a ontwikkeling, programma en typologieën.pdf
4. Bijlage RE & TL - Gemeente Barendrecht_Sweco (2023-01) Beeldkwaliteitsplan.pdf
5. Bijlage TL - ABO (2022-08) Flora- en faunaonderzoek.pdf
6. Bijlage TL - ABO (2022-08) Verkennend bodemonderzoek.pdf
7. Bijlage TL - Archeologie Rotterdam (2022-07) Adviesbrief.pdf

8. Bijlage TL - Gemeente Barendrecht (2023-01-21) Terugkoppeling inloopavond direct omwonenden plangebied Lagewei 25-01-2023.pdf
9. Bijlage TL - Gemeente Barendrecht (2023-02-27) Terugkoppelingen inloopavond.pdf
10. Bijlage TL - KuiperCompagnons (2023-03) Stikstofdepositie-onderzoek.pdf
11. Bijlage TL - KuiperCompagnons (2023-03-13) Akoestisch onderzoek.pdf
12. Besluit Hogere Waarden Lagewei fase 2 en 3a.pdf

