

Raadsvoorstel



Datum Raad
18 april 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900011

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

Gevraagde beslissing

1. Het bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129", met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0116-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 10 december 2018, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de afronding van de ontwikkeling van de woonwijk Rodenrijse Zoom in Berkel en Rodenrijs is het perceel Rodenrijseweg 127 aangekocht door de gemeente. Op dit perceel zat het bedrijf Toncar, dat een belemmering vormde voor de woningbouw in de Rodenrijse Zoom. Nu de bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn, wordt het perceel doorgeleverd aan de ontwikkelaar van de Rodenrijse Zoom, AM. Zoals overeengekomen met de ontwikkelaar mag die hier maximaal 7 woningen realiseren. Dit is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ook bevat het bestemmingsplan de bestaande naastgelegen woning nr. 129. De bestemming hiervan wordt echter niet gewijzigd.

Vooralsnog is in overleg met de ontwikkelaar een inrichtingsplan ontwikkeld waarbij ingezet wordt op de realisatie van 5 woningen (2x 2¹-kap-woningen en 1 vrijstaande woning op een vrije kavel aan de Rodenrijseweg). Als deze inrichting om markttechnische redenen niet haalbaar blijkt te zijn (lees niet verkocht kunnen worden), is de ontwikkeling naar 7 woningen (2x een rijtje van 3 en 1 vrijstaande woning op een vrije kavel aan de Rodenrijseweg) mogelijk, zoals contractueel is afgesproken. Wel is er in het bestemmingsplan bepaald dat als de 2¹-kap-woningen eenmaal vergund zijn, dit ook het maximum aantal woningen is (en er dus geen 2 rijtjes van 3 meer kunnen komen).

Op 14 december 2018 informeerden wij u per brief over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129" in het kader van de zienswijzetermijn. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 zes weken ter inzage. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

De (plan)kosten worden gefinancierd uit de (verkoop)overeenkomst(en) met de ontwikkelaar.

Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt de beroepstermijn gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant;
- worden de overlegpartners elektronisch in kennis gesteld.

Juridische aspecten

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Extern draagvlak/burgerparticipatie

- Intern is afgestemd met onder meer de planeconoom, de stedenbouwkundige, de archeologe en de civieltechnisch projectleider.
- Extern is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland en de ontwikkelaar.
- Met de direct omwonenden - bewoners Waddenweg én de bewoners aan de Rodenrijseweg ten noorden en zuiden van het plangebied - heeft informatief overleg plaatsgevonden.
- Er is gelegenheid geboden tot inspraak op grond van de gemeentelijke Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2016. Ook is er een informatiebijeenkomst voor alle omwonenden georganiseerd.
- Vervolgens heeft iedereen tijdens de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan van zes weken de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen.
- Na de vaststelling kunnen belanghebbenden een beroep indienen tijdens de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan van zes weken.

Duurzaamheid

De gemeente heeft samen met de ontwikkelaar gezocht naar een meer optimale ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de eerdere overeenkomsten.

Het (nieuwe) plan voorziet in één vrijstaande kavel en vier 2-onder-1-kapwoningen en kent ook een uitgewerkt concept voor het onderwerp duurzaamheid. Er worden vier energie neutrale woningen gerealiseerd, dus EPC = 0,0.

Om deze EPC = 0,0 te bereiken worden onder andere de volgende aspecten aan de woning toegevoegd of aangepast: MV-warmtepomp, interne isolatie-aanpassingen en PV-panelen (circa 16 á 18 stuks per woning). Deze mogelijkheden en de daarbij behorende kosten zijn verwerkt in de exploitatie van AM en hebben géén effect op de overeengekomen grondprijs.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan “Rodenrijseweg 127-129” (excl. bijlagen bij de toelichting) (I19.04152)
2. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan “Rodenrijseweg 127-129” I19.04153) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect

Deze ontwikkeling draagt bij aan een gewenste afronding van de woonwijk Rodenrijse Zoom.

Argumenten

1. *Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.*

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel binnen de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs mogelijk

2. *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk.*

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat de (plan)kosten worden gefinancierd uit de (verkoop)overeenkomst(en) met de ontwikkelaar. Ook hoeven er geen afspraken over fasering gemaakt te worden en geen inrichtingseisen gesteld te worden.

Raadsbesluit



Datum Raad
18 april 2019
Registratienummer
BR1900011

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel

Overwegende dat

- in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening thans het ontwerp van het bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129" dient te worden vastgesteld;
- de gevolgde procedure is doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129" met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerp van het vaststellingsbesluit met ingang van 20 december 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- voorafgaand aan deze terinzagelegging een kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in het gemeenteblad;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn;
- fasering en inrichtingseisen niet via publiekrechtelijke weg geregeld hoeven worden;
- het bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129" conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Gelet op

- artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluiten

1. Het bestemmingsplan “Rodenrijseweg 127-129”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0116-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 10 december 2018, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 18 april 2019,

de griffier,



drs. Marijke Walhout