

Raadsvoorstel



Datum Raad
31 mei 2018

Portefeuillehouder
Jeroen Heuvelink

Registratienummer
BR1800035

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54"

Gevraagde beslissing

1. De staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54" vast stellen.
2. Het bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54", met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0174-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBK met datum 27 januari 2016, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader om de monumentale boerderij (Gemeentelijk Monument 55) aan de Rodenrijseweg 54 op de hoek met de Anjerdreef in Berkel en Rodenrijs te herstellen en te behouden en een aanvullend programma, in de vorm van 9 nieuwe woningen, op het perceel te realiseren. Het bestemmingsplan legt de uitgangspunten uit het ambitiedocument voor het perceel Rodenrijseweg 54 vast door een gedetailleerde bestemming en voorwaardelijke verplichtingen voor de terreininrichting qua beplanting en parkeren én de voorwaarde dat het gebruik van de nieuwe bebouwing niet mogelijk is zonder de restauratie van de monumentale boerderij.

Op 7 februari 2018 informeerden wij u per brief over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Rodenrijseweg 54" in het kader van de zienswijzetermijn. Het ontwerpbestemmingsplan lag samen met de ontwerpomgevingsvergunning van 13 februari tot en met 26 maart 2018 zes weken ter inzage. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er twee (ambtshalve) wijzigingen op het plan. Deze zijn verwoord in bijgevoegde Staat van wijzigingen. De wijzigingen leiden tot verduidelijking van de regels van het plan en hebben geen zwaarwegende inhoudelijke gevolgen.

Financiële consequenties

Voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure e.d. is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook de kosten van eventuele planschade en het bestemmingsplan komen voor rekening van de exploitant.

Verdere procedure

Publicatie en ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn (zes weken).

Juridische aspecten

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

Extern draagvlak/burgerparticipatie

- De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de stedenbouwkundige en de erfgoedcommissie.
- Intern is het programma besproken met de adviseur wonen/volkshuisvesting.
- Intern is afgestemd met de archeologe en diverse disciplines binnen Beheer & Onderhoud.
- Extern is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Vanaf 25 april 2017 is het voorontwerpbestemmingsplan onderdeel geweest van het wettelijke (voor)overleg.
- Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 mei 2017 vier weken in het kader van de inspraak voor iedereen ter inzage gelegen.
- Op 11 mei 2017 is er een infoavond voor omwonenden georganiseerd door initiatiefnemer waarbij ook de gemeente vertegenwoordigd was.

Duurzaamheid

De monumentale boerderij krijgt een tweede leven en is daarmee zeer duurzaam. De boerderij wordt gerestaureerd/herbouwd met zoveel mogelijk materialen uit de bestaande boerderij. Het voorhuis zal aan de buitenkant nagenoeg identiek aan de huidige boerderij zijn. Het stalgedeelte kent meer ingrepen. Echter het volume, verschijningsvorm en materiaalgebruik zijn hetzelfde als het huidige volume. De boerderij wordt geïsoleerd naar de maatstaven van deze tijd en voldoet aan het huidige bouwbesluit. De verwarming en koeling vindt plaats door middel van een laag temperatuursysteem. Dit systeem is aangesloten op een elektrische warmtepomp. Dit is een energiezuinig systeem. Extra toevoeging is dat de elektriciteit voor de warmtepomp voor een groot deel wordt opgewekt door fotovoltaïsche cellen. Nieuwe materialen in de boerderij zullen tevens duurzaam van aard zijn.

Ook de nieuwe woningen worden voorzien van het eerder benoemde installatiesysteem. Ook hier worden zoveel mogelijk duurzame en natuurlijke materialen toegepast. De isolatiewaarde bedraagt minimaal de EPC uit het bouwbesluit. Algemene verlichting wordt uitgevoerd in LED. De woningen worden tevens in de basis voorzien van fotovoltaïsche cellen. Hiermee worden minimum energie-woningen ontwikkeld met een EPC van nagenoeg nul. Dit sluit eveneens aan bij de beoogde doelgroep welke bewuster is van haar invloed op het milieu. De parkeermogelijkheden binnen in de schuur kunnen worden voorzien van elektrische laadpalen.

Het terrein wordt voorzien van semi doorlatende verharding zodat het hemelwater geleidelijk in de bodem kan zakken. Er wordt onderzocht of het regenwater van de daken van de boerderij en de woningen opgevangen kan worden om hiermee de tuin te besproeien. Ook de invulling van het groen door middel van struiken, bomen, gras etc. wordt dusdanig uitgevoerd dat deze past bij een boeren-uitstraling. Dat wil zeggen veel groen en een natuurlijke uitstraling.

Bijlagen

1. Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Rodenrijseweg 54” (T18.05014)
2. Vast te stellen bestemmingsplan “Rodenrijseweg 54” (exclusief bijlagen bij de toelichting) (I18.12601)
3. Bijlagenboek bestemmingsplan “Rodenrijseweg 54” (I18.12602) (Bevat persoonsgegevens, zie iBabs map)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect

Behoud van de monumentale boerderij Rodenrijseweg 54 die een maatschappelijke waarde vormt voor de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de gemeente als geheel. De boerderij vertegenwoordigt als monument ook een grote waarde op cultuurhistorisch en architectonisch gebied voor de directe omgeving en het lint door Berkel en Rodenrijs. Ook daarom is behoud van het gebouw van belang. Tevens levert de ontwikkeling, het behoud van het architectonische object in een nieuwe context, ook een bijzonder (woning) programma op, op deze markante locatie.

Argumenten

1. De staat van wijzigingen is zorgvuldig voorbereid.

Uit de ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan komen twee wijzigingen voort. Deze (ambtshalve) wijzigingen zijn opgenomen en gemotiveerd in bijgaande Staat van wijzigingen (Svw). De in de Svw aangegeven wijzigingen zijn al verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan zoals dat bij dit advies is gevoegd.

2.1. Het bestemmingsplan en vaststellingsbesluit zijn zorgvuldig voorbereid.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de ter inzage legging en er zijn geen planologische bezwaren. Het plan heeft diverse (ambtelijke) toetsrondes ondergaan waarbij gelet is op duidelijkheid en volledigheid van het bestemmingsplan.

2.2. Zo wordt het beoogd maatschappelijk effect behaald.

Het vaststellen van het plan is de volgende wettelijke stap in het proces om tot een onherroepelijk plan te komen.

3. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk.

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat er geen sprake is van plankosten voor het realiseren van bouwplannen, fasering en/of inrichtingseisen.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Raadsbesluit



Datum Raad
31 mei 2018
Registratienummer
BR1800035

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening thans het ontwerp van het bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54" 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 54" met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerp van het vaststellingsbesluit met ingang van 13 februari 2018 gedurende zes weken voor een ieder in 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 op de gemeentelijke website;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan geen schriftelijke
- mondelinge zienswijzen zijn ingediend;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Rodenrijseweg 54" en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54"' zijn weergegeven;
- de conclusie uit de ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Rodenrijseweg 54" en de overweging hierover leidt tot ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Rodenrijseweg 54", zoals verwoord in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54"';
- 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 54" 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. De staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54" vast stellen.
2. Het bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54", met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0174-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBK met datum 27 januari 2016, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 31 mei 2018,

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Walhout', written over a faint horizontal line.

b.a.

drs. Marijke Walhout



Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Rodenrijseweg 54”

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0174

Mei 2018

T18.05014

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Staat van wijzigingen	2
3.1 Inleiding	2
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	2

1. Staat van wijzigingen

1.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling zijn een aantal aanpassingen aan het ontwerp-bestemmingsplan nodig. Dit leidt tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

1.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, bij de regels wordt vervangen door een Staat van Bedrijfsactiviteiten die opgesteld is voor het gebruik van woningen voor een bedrijf aan huis.

Motivering

De Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) die in het ontwerp zat, is gericht op bedrijvigheid in het algemeen. Aangezien binnen het bestemmingsplan geen bedrijven zijn bestemd, is die SvB niet relevant. In het plan komt alleen de bestemming 'Wonen' voor. Nadat een omgevingsvergunning voor het afwijking voor het gebruik van het bestemmingsplan verleend is, kan wel een bedrijf aan huis gevestigd worden. Niet alle bedrijfsactiviteiten zijn daarbij toegestaan in verband met de milieueffecten. Voor bedrijfsactiviteiten die in principe wel zijn toegestaan, is een specifieke SvB opgesteld en die wordt als bijlage bij de regels opgenomen.

2. Wijziging

Voor de voorwaardelijke verplichtingen voor erfinrichting en waterberging die nu bij de verschillende regels apart worden benoemd, wordt een verwijzing opgenomen naar de algemene gebruiksregels, conform de werkwijze die voor 'parkeren' is toegepast.

Motivering

Door de voorwaardelijke verplichtingen voor erfinrichting en waterberging onder de algemene gebruiksregels op te nemen, wordt duidelijk dat deze verplichtingen voor het hele plangebied gelden en niet voor elke bestemming apart.