

Gemeente Lansingerland

Wijzigingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet, verwijderen aanduiding cultuurhistorisch waardevol”



Gemeente Lansingerland

Wijzigingsplan

“Woningbouwlocatie Treurniet, verwijderen aanduiding cultuurhistorisch waardevol”

Vaststelling

Inhoud:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0198W01-VAST

Werknummer: 623.146.10

Datum: 12 maart 2024

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept-ontwerp	1 december 2023		
Ontwerp	18 december 2023		
Terinzagelegging	28 december t/m 7 februari		
Vastgesteld	12 maart 2024		

Projectleider gemeente: Dhr. J. (Jeroen) Koch
 Projectleider KuiperCompagnons: Mw. F. (Frederique) Fresen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bij het plan behorende stukken	6
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4	Voorgaande bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	11
2.3	Juridische aspecten	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Conclusies	24
Hoofdstuk 4	Milieu	25
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.3	Handhavingsaspecten	26
Hoofdstuk 6	Procedure	27
9.1	Vorbereidingsfase	27
9.2	Ontwerpfase	27
9.3	Vaststellingsfase	27
Bijlagen bij de toelichting		
Bijlage 1	Brief college aan gemeenteraad Lansingerland, 6 december 2023	
Bijlage 2	Nota zienswijzen, 12 maart 2024	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Op het perceel Rodenrijseweg 7/9 in Berkel en Rodenrijs staan de bedrijfsgebouwen van Treurniet Mengvoerders. In 2014 is de productie van mengvoerders ter plaatse beëindigd. De verkoop is in 2022 verplaatst naar bedrijventerrein De Berkelse Poort.

In januari 2014 heeft het college een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld als denkrichting voor een mogelijke herontwikkeling van het perceel tot woningbouw. Het ambitiedocument stelt als voorwaarde dat de maalderij behouden blijft. Om te voorkomen dat dit historische, markante en herkenbare pand zou worden gesloopt, heeft het college de maalderij een vooraanwijzing als gemeentelijk monument gegeven.

In september 2021 is het bestemmingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet” vastgesteld. Dit plan maakt de bouw van 34 appartementen met een ondergrondse parkeergarage nabij het centrum van Berkel en Rodenrijs mogelijk. In lijn met het stedenbouwkundig ambitiedocument bevat het bestemmingsplan een sloopverbod voor de maalderij. Zonder vergunning is sloop van de maalderij (in het plan aangeduid als ‘cultuurhistorisch waardevol’) niet mogelijk. In het plan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 11.2.1 sub c). Hierin is bepaald dat het sloopverbod kan komen te vervallen indien uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar blijkt.

De ontwikkelaar heeft na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meermaals een onderbouwing aangeleverd waaruit naar zijn mening volgt dat behoud van de maalderij met de functie wonen technisch ingewikkeld en financieel onhaalbaar is. Het college heeft tweemaal een second opinion van een onafhankelijke deskundige partij gevraagd over de mogelijkheid de maalderij te behouden met de functie wonen.

De conclusie is dat behoud van de maalderij met de functie wonen financieel onhaalbaar is. Gezien de woningnood, de bouwkundige staat van de maalderij (veiligheid omgeving) en de behoefte aan duidelijkheid voor de betrokkenen, is het ook wenselijk besluitvorming niet langer uit te stellen en sloop/nieuwbouw toe te staan. De behoefte aan (betaalbare) woningen is groot. Sloop/nieuwbouw van de maalderij zorgt voor maximaal 15 woningen, waarvan (minimaal) 10 starterswoningen. De woningbouwlocatie Treurniet maakt onderdeel uit van het gemeentelijk bod wat is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken. Het belang om voldoende woningen te realiseren is dusdanig dat dit prioriteit heeft boven het behouden van de maalderij met een andere functie.

Besluit om wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan te starten

De ontwikkelaar heeft het college schriftelijk verzocht om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan om sloop/nieuwbouw (wonen) ter plaatse van de maalderij mogelijk te maken. De erfgoedcommissie heeft hierover een negatief advies uitgebracht. De erfgoedcommissie vindt het slopen van de maalderij een ongewenste ontwikkeling, omdat het een uniek cultuurhistorisch waardevol gebouw is.

In afwijking van het advies van de erfgoedcommissie heeft het college besloten gebruik te maken van haar bevoegdheid om een wijziging van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' in procedure te brengen. Het wijzigen van het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op korte termijn kan worden voorzien in de behoefte aan (starters)woningen, waarbij de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij.

Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is om een toereikend juridisch-planologisch kader te verkrijgen, zodat sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk wordt. Het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' biedt hiertoe de mogelijkheid om een wijzigingsplan voor de maalderij vast te stellen, waarbij enkel de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' wordt verwijderd. Van deze mogelijkheid wordt middels dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

De bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn één-op-één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet". Behoudens het verwijderen van de functieaanduiding blijven de bestaande bouw- en gebruiksregels ongewijzigd.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat enkel de contour van de maalderij, gelegen aan de Rodenrijseweg 7, nabij het centrum van de kern Berkel en Rodenrijs. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de Laan van Romen aan de noordoostzijde;
- bestaande woonbebouwing aan de Willem-Alexanderlaan aan de zuidoostzijde;
- bestaande woonbebouwing met tuinen aan de zuidwestzijde; en
- de Rodenrijseweg aan de noordwestzijde.

Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

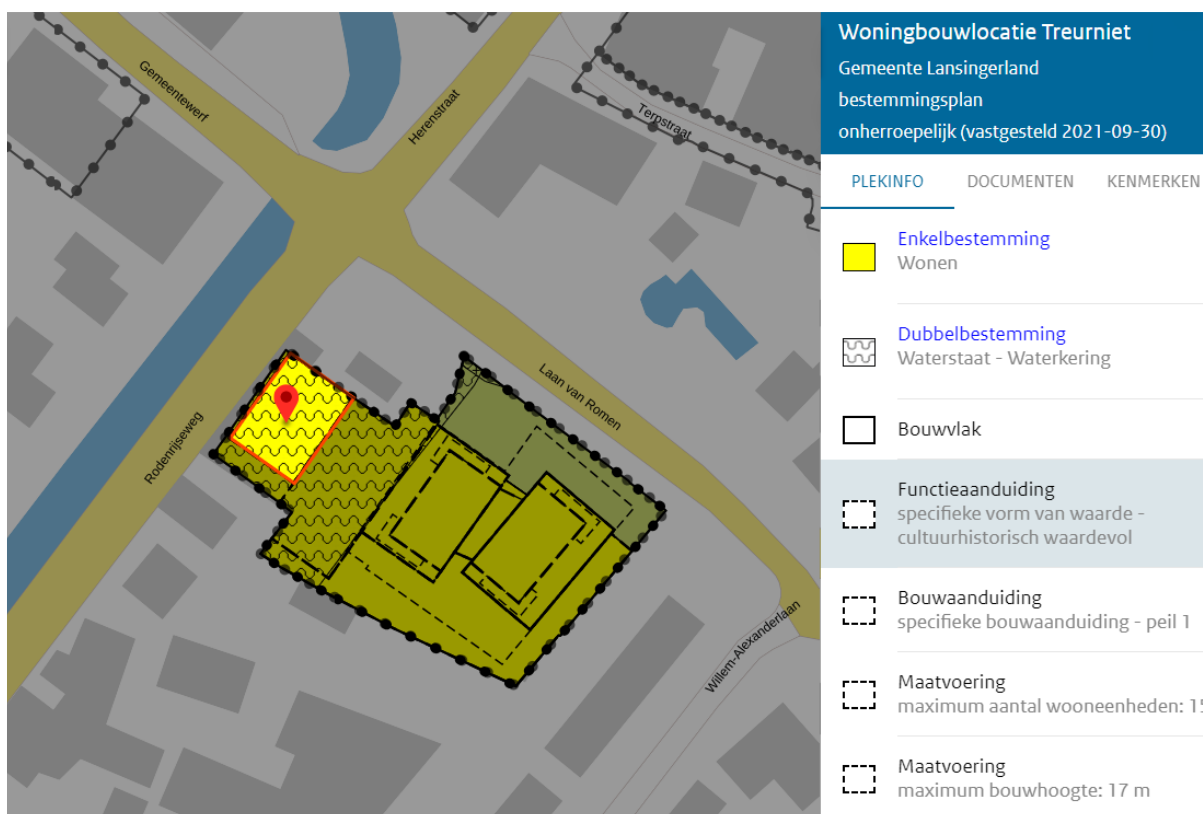


Afbeelding 1.1 ligging en begrenzing plangebied

1.4 Voorgaande bestemmingsplannen

Bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet"

Het voorliggende wijzigingsplan wordt onderdeel van het vigerende bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet", dat door de gemeenteraad van Lansingerland op 30 september 2021 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan, hierna ook wel te noemen het 'moederplan', heeft de maalterij de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol'. Er mogen maximaal 15 woningen worden gebouwd en de maximale bouwhoogte bedraagt 17 meter. Met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – peil 1' is aangegeven dat de bestaande maaiveldhoogte -2,00 meter (ten opzichte van NAP, in meters) bedraagt. Ten slotte is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' van kracht. Afbeelding 1.2. geeft een uitsnede weer van de verbeelding.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Treurniet' (het plangebied is rood omlijnd)

Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland"

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland", vastgesteld op 30 maart 2017, van kracht. In deze parapluherziening zijn voor heel Lansingerland de actuele parkeernormen (zoals bepaald in de Nota Parkeren en Nota Parkeernormen Lansingerland 2014) via een voorwaardelijke verplichting van toepassing verklaard.

Paraplubestemmingsplan "Biomassa"

Ter plaatse van het plangebied vigeert ook het paraplubestemmingsplan "Biomassa", vastgesteld op 23 februari 2023, van kracht. In dit plan zijn de mogelijkheden voor (op hout gestookte bedrijfsmatige) biomassa-installaties uitgesloten.

Strijdigheid met de voorgaande bestemmingsplannen

De beoogde sloop van de maalderij is niet mogelijk op grond van het voorgaande plan "Woningbouwlocatie Treurniet". Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een wijzigingsplan voor de maalderij vast te stellen, waarbij enkel de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' wordt verwijderd. Van deze mogelijkheid wordt middels dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 Planbeschrijving wordt er een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en er wordt ingegaan op de bestaande situatie. Ook wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in Hoofdstuk 3 Beleidskader getoetst aan het beleid van het Rijk, de regio, de provincie en de gemeente Lansingerland. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten. In Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In Hoofdstuk 6 Procedure wordt tot slot de wijzigingsplanprocedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke aspecten

Het plangebied is gelegen aan het kenmerkende historische lint, de Rodenrijseweg, in Berkel en Rodenrijs. Hier was het bedrijf Treurniet Mengvoeders gevestigd. De bedrijfslocatie omvat een in het oog springend gebouw: de maalderij. Maalderij “De Hoop” is in 1931 opgeleverd, nadat het vorige pand afbrandde. De molensteen van de oude korenmolen in het pand ingemetseld. Het gebouw bestaat uit vier verdiepingen met houten glaslatten en heeft een basishoogte van circa 12 meter. Het ontwerp past in de reeks opslag- en verwerkingsgebouwen uit die periode: functioneel en zo georganiseerd dat efficiënt werken en opslaan goed mogelijk is. Aan de voorkant aan de Rodenrijseweg zijn grote openingen om de bevoorrading vanaf het water te vergemakkelijken. Afbeelding 2.1. en 2.2 geven een impressie weer van de bestaande situatie.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Laan van Romen. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich op het adres Rodenrijseweg 5 een slagerij. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich op het adres Rodenrijseweg 9 een karakteristiek woonhuis, dat ooit bij het bedrijfsperceel hoorde (maar reeds een woonbestemming heeft).



Afbeelding 2.1: Huidig aanzicht vanaf kruispunt Laan van Romen – Rodenrijseweg



Afbeelding 2.2: Huidig aanzicht vanaf de Rodenrijseweg

Juridische kaders

In het bestemmingsplan is de maalderij voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Met deze aanduiding is gewaarborgd dat de maalderij niet zonder toestemming van het college gesloopt kan worden. Het college heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen, zodat sloop/nieuwbouw met de functie wonen mogelijk wordt. Dit kan door de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' te verwijderen. Voorwaarde hiervoor is dat uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar is. Voordat het college toepassing geeft aan deze bevoegdheid, wordt advies gevraagd aan de erfgoedcommissie.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Besluit tot procedure wijzigingsplan

Op 5 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders, in afwijking van het advies van de erfgoedcommissie, besloten gebruik te maken van haar bevoegdheid om een wijziging van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' in procedure te brengen, zodat sloop/nieuwbouw mogelijk wordt.

Uitgangspunten

Met dit wijzigingsplan wordt met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' verwijderd, waardoor de sloop van de maalderij mogelijk wordt gemaakt. De bouwregels uit het moederplan blijven van toepassing op de nieuwbouw ter plaatse van de maalderij. De verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

In dit wijzigingsplan is een gedetailleerde wijze van bestemmen opgenomen, op grond waarvan direct een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend (indien de aanvraag past binnen het wijzigingsplan). Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld met inachtneming van de bestaande rechten uit het voorgaande plan, waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' is verwijderd. Daarnaast wordt voldaan aan de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.3.2 Planmethodiek

Het op te stellen wijzigingsplan omvat de te ontwikkelen locatie van de maalderij. De voorgaande bestemmingsregeling 'Wonen' wordt slechts in die zin gewijzigd, dat de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' komt te vervallen. De bestemmingsregeling blijft voor het overige één-op-één gelijk aan het moederplan "Woningbouwlocatie Treurniet". Aanduidingsregels uit het moederplan die niet van toepassing zijn op dit plangebied, zijn achterwege gelaten.

Toetsing aan de voorwaarden uit de wijzigingsmogelijkheden

In onderstaande alinea zijn de relevante wijzigingsmogelijkheden uit het moederplan (bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet') opgenomen, waarbij per bepaling in schuingedrukte tekst is aangegeven hoe daarmee in het voorliggende wijzigingsplan is omgegaan.

11.2.1 Wijzigingsbevoegdheden

- Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - c. het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch

Wijzigingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet, verwijderen aanduiding cultuurhistorisch waardevol"

Vastgesteld

waardevol', indien uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar blijkt. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Commissie cultureel erfgoed.

Hieraan wordt voldaan. Na uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, is geconcludeerd dat behoud van de maalderij niet haalbaar blijkt. Gezien de woningnood, de bouwkundige staat van de maalderij (veiligheid omgeving) en de behoefte aan duidelijkheid voor de betrokkenen, is het ook wenselijk besluitvorming niet langer uit te stellen en sloop/nieuwbouw toe te staan. Er is advies ingewonnen bij de Commissie cultureel erfgoed.

11.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

- Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen
 5. de functionele ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

Hieraan wordt voldaan. De bestemming 'Wonen' die nu op het perceel blijft gehandhaafd. Het bouwvlak, de maximale bouwhoogte van 17 meter en het maximum aantal woningen van 15 stuks worden één-op-één overgenomen uit het moederplan. De ruimtelijke structuur wijzigt niet en bestaande parkeernormen blijven van toepassing. Met sloop van de maalderij verdwijnt gemeentelijk cultureel erfgoed. Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, worden afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

- b. voor zover relevant voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid;
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Hieraan wordt voldaan. In het voorliggende wijzigingsplan komt sec de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' te vervallen waarmee de sloop van de Maalderij mogelijk wordt gemaakt. Voor het overige worden er geen aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' doorgevoerd, waarin diverse milieuaspecten zorgvuldig zijn afgewogen. Voor de motivering van de diverse milieuaspecten wordt daarom verwezen naar het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet'. De ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit zijn daarmee voldoende onderzocht en geborgd.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de regels uit het moederplan bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' van toepassing verklaard. Verder zijn enkele begrippen opgenomen, zoals de naamgeving van het wijzigingsplan, het moederplan en de definitie van het begrip 'peil'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Wonen

Voor de gronden binnen het wijzigingsplangebied is (in lijn met het moederplan) de eindbestemming 'Wonen' opgenomen. De bestemming is overeenkomstig de woonbestemming uit het moederplan 'Woningbouwlocatie Treurniet', met uitzondering van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Aanduidingen die ter plaatse van het plangebied (de maalderij) niet voorkomen, zijn in de regels achterwege gelaten.

Binnen de bestemming is een bouwvlak aanwezig, waarbinnen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht. De maximale bouwhoogte van 17 meter is vastgelegd in de regels. Hetzelfde geldt voor het maximum aantal wooneenheden (15 stuks). De bouwhoogte van de bebouwing dient te worden gerefereerd aan het peil zoals aangegeven middels de specifieke bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - peil 1'. Deze bouw- en gebruiksregels zijn niet gewijzigd ten opzichte van het moederplan.

Waterstaat - Waterkering

Op basis van de actuele legger van het hoogheemraadschap van Delfland zijn de gronden langs de Rodenrijseweg - die een waterkerende functie heeft - voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Hier zijn grondverstoringe werkzaamheden alleen toegestaan als de waterstaatsbelangen dat gedogen. Geregeld is dat bestaande bouwwerken, inclusief hun funderingen, behouden en/of vervangen mogen worden. De bestemming is één op één overgenomen uit het moederplan 'Woningbouwlocatie Treurniet'.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Doorwerking in het plangebied

Voorliggend plangebied komt niet specifiek aan bod in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening)

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking in het plangebied

De voorliggende ontwikkeling, het verwijderen van een functieaanduiding waardoor een sloopverbod wordt opgeheven, wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ladderonderzoek is dan ook niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

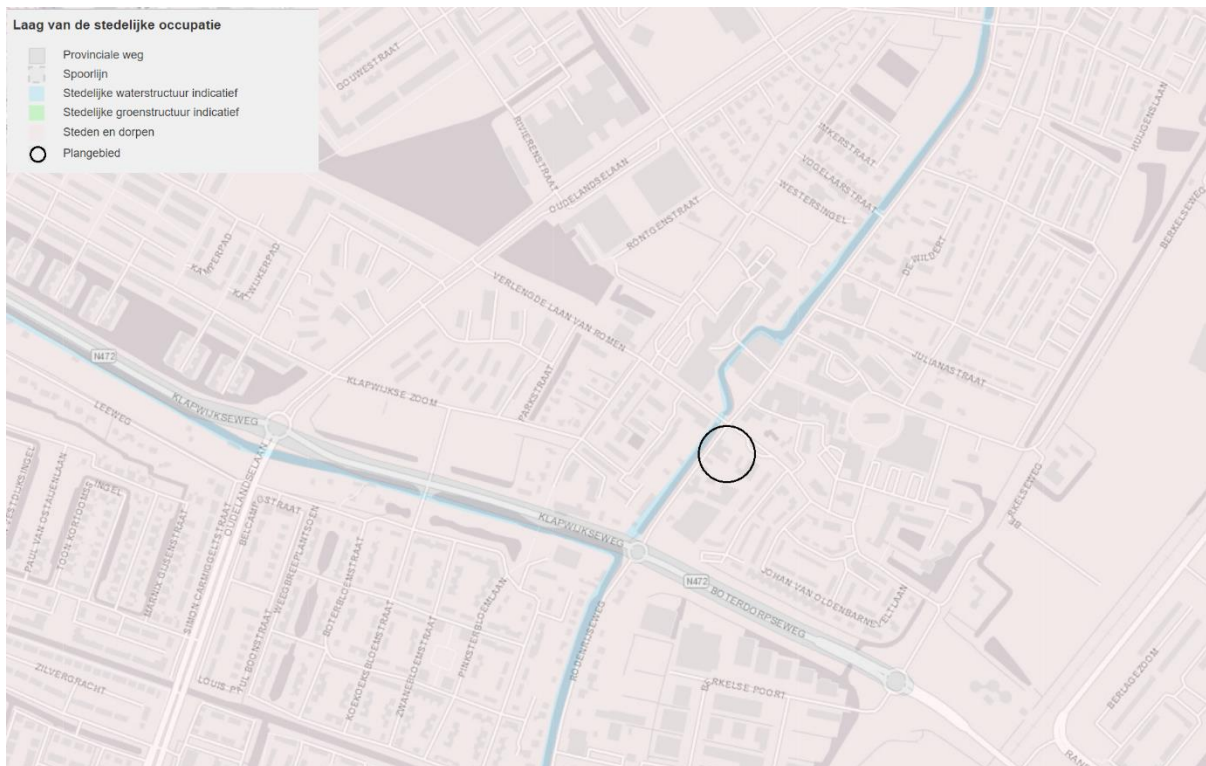
De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing

5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Afbeelding 3.1: uitsnede kwaliteitskaart Laag van de stedelijke occupatie (het plangebied is zwart omcirkeld)

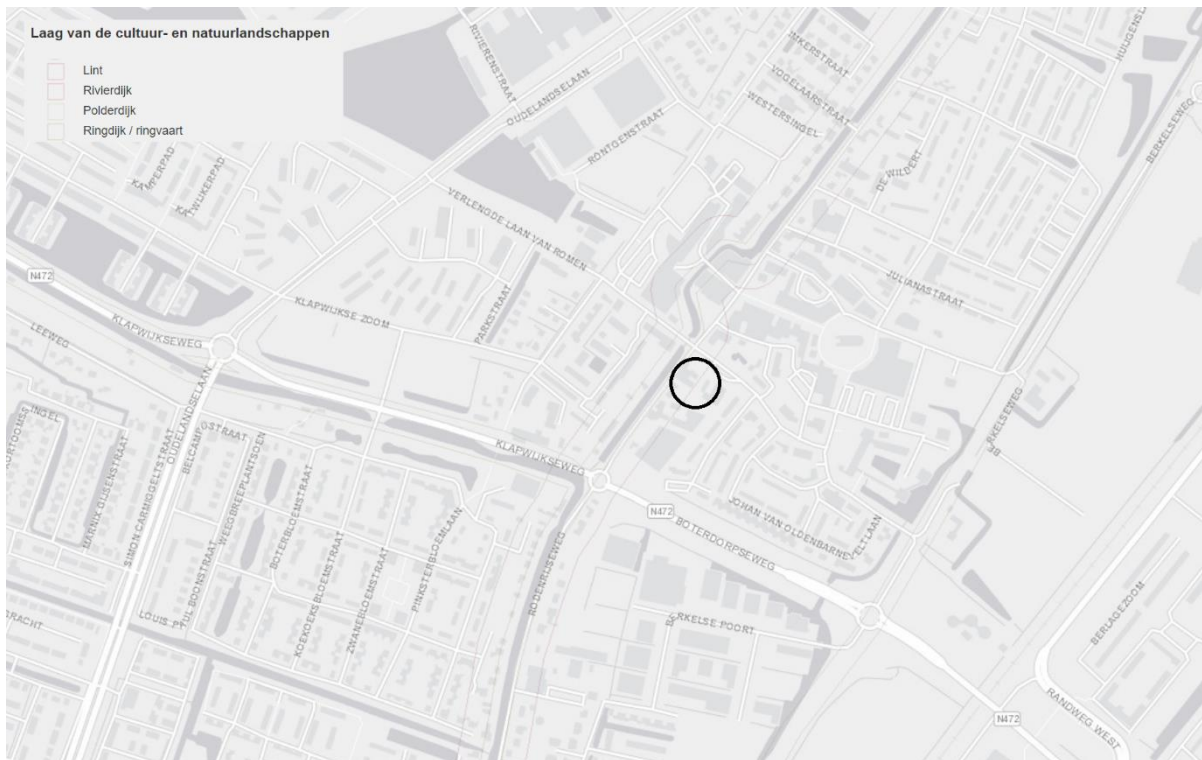
Het plangebied is opgenomen op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' en aangemerkt als 'steden en dorpen'. De provincie stelt hierbij dat het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen, in relatie tot het landschap, zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied. Zo kunnen ontwikkelingen bijdragen aan versterking van levendige centra en interactiemilieus.

Voor steden en dorpen zijn de volgende relevante richtpunten benoemd:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

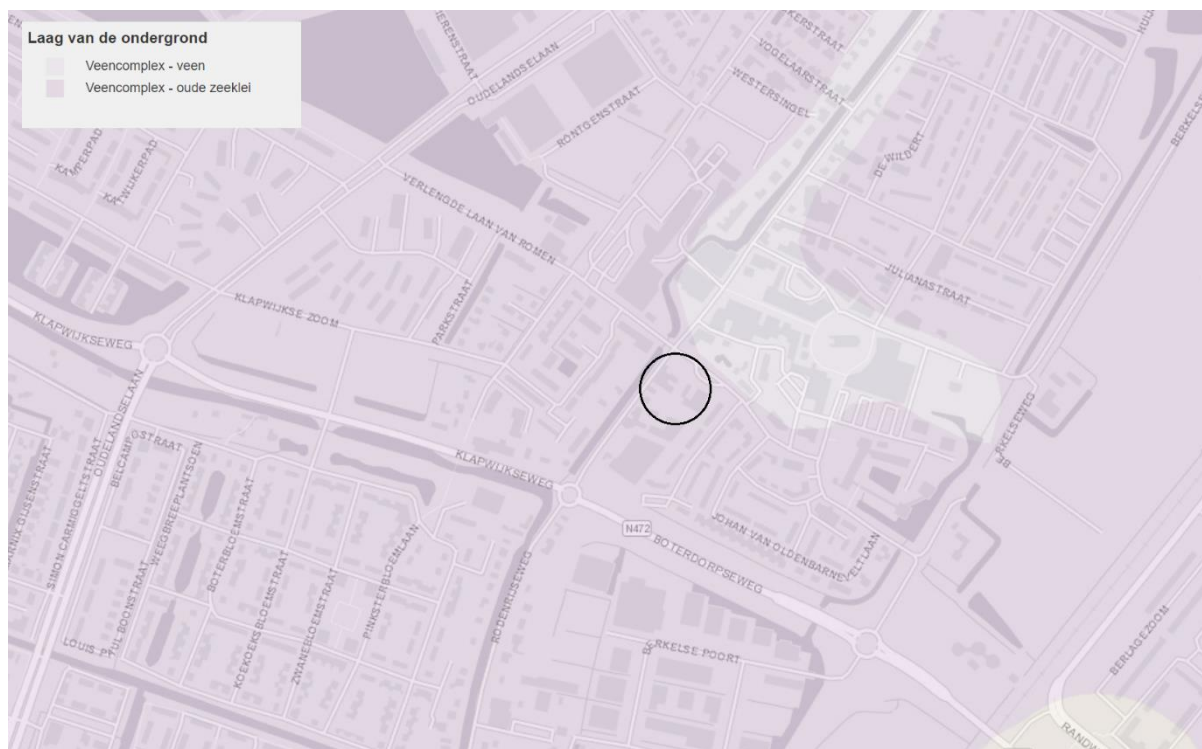
Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' ter plaatse van de maalderij verwijderd. Hiermee wordt de sloop van de maalderij en nieuwbouw van appartementen mogelijk gemaakt, passend binnen de kaders van het moederplan Woningbouwlocatie Treurniet en de structuur van het lint.



Afbeelding 3.2: uitsnede kwaliteitskaart Laag van de cultuur- en natuurlandschappen (het plangebied is zwart omcirkeld)

Het plangebied is opgenomen op de kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en aangemerkt als locatie gelegen aan een 'lint'. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

In het bouwplan wordt rekening gehouden met het structuurbepalende karakter van de maalderij. Ook met sloop van de maalderij zal de toekomstige bebouwing op eenzelfde plek en met een vergelijkbare verschijningsvorm worden gerealiseerd, waardoor de bebouwingsstructuur en de structuur langs de watergang en Rodenrijseweg uit het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' behouden blijven. Ook blijft het profiel van de dijk onaantast.



Afbeelding 3.3: uitsnede kwaliteitskaart Laag van de ondergrond (het plangebied is zwart omcirkeld)

Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang.

Op de kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond' is de ondergrond van de planlocatie aangemerkt als oude zeekeilegrond, onderdeel van het veencomplex. Het richtpunt bij deze kwaliteitskaart stelt hiertoe dat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. In het moederplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' is uitgebreid aandacht besteed aan de waterhuishouding in het gebied. Er wordt gezorgd voor een goed werkende waterstructuur. Hierin zijn met dit wijzigingsplan geen wijzigingen voorzien.

Provinciale opgaven

Op basis van de zes richtinggevende ambities, heeft de provincie 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken op hun beurt door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

Ruimte en verstedelijking

Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Met voorliggend plan is hiervan geen sprake.

Doorwerking in het plangebied

De ontwikkeling past binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. Met sloop van de maalderij wordt het financieel haalbaar om woningbouw op de locatie te ontwikkelen. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling. De nieuwe verschijningsvorm verwijst naar de originele architectuur van de maalderij en het plan past binnen de kaders van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingen binnen het plangebied leiden hiermee niet tot strijd met het Omgevingsbeleid Zuid-Holland.

3.3 Gemeentelijk beleid

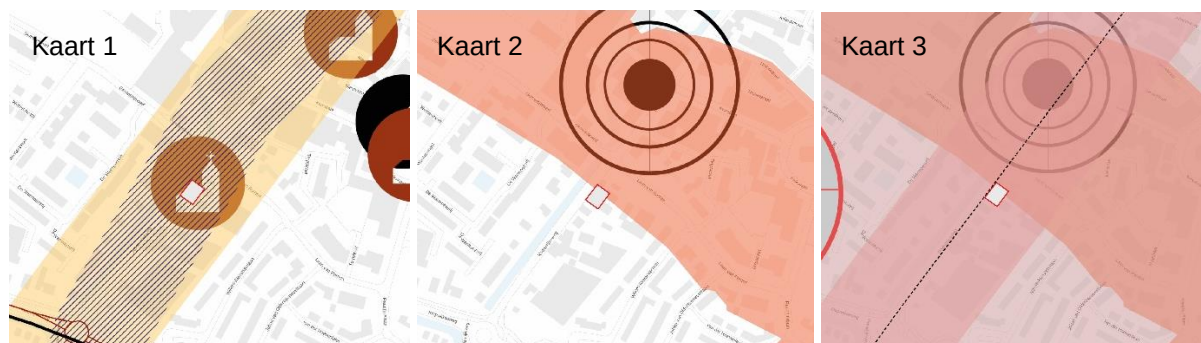
Omgevingsvisie Lansingerland

De gemeente Lansingerland beschrijft in de omgevingsvisie wat voor gemeente zij in de toekomst willen zijn. De visie geeft antwoord op de vraag wat de uitdagingen zijn voor Lansingerland en welke keuzes er in de toekomst gemaakt worden voor een verbonden, vindingrijk en gezond Lansingerland. Op thema's zoals wonen, duurzaamheid, mobiliteit, kwaliteit van leefomgeving en gezondheid. De gemeenteraad heeft op 24 februari 2022 de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie staan de volgende ambities centraal:

1. Verbonden in de metropool
2. Vindingrijk en ondernemend
3. Gezond samen leven

Het plangebied is aangeduid op de 3 kaarten behorend bij de omgevingsvisie:



Afbeelding 3.4: uitsnede kaarten behorend bij de Omgevingsvisie Lansingerland (het plangebied is rood omkaderd)

Verbonden in de metropool

Het plangebied is binnen het thema 'landschap' onderdeel van het 'Versterken van het groenblauwnetwerk' en 'De lange linten'. De maalderij is binnen het thema 'cultuurhistorie' aangemerkt als (beoogd) gemeentelijk monument. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers, maar ze zijn ook altijd in ontwikkeling. Daarbinnen is er ruimte voor initiatieven zolang de kenmerkende structuur, opbouw, samenhang en doorzichten naar het open landschap niet aangetast worden. Bij voorkeur worden deze kenmerken versterkt. Een heldere groen- en bomenstructuur benadrukt het water, de lintbebouwing en andere historische structuren. Cultuurhistorisch waardevolle elementen worden beleefbaar en zichtbaar gemaakt, bijvoorbeeld door informatiepanelen te plaatsen.

Vindingrijk en ondernemend

Het plangebied is aangeduid als onderdeel van 'Vitale centra'. Hier is het van belang dat de economie op de lokale schaal vitaal blijft. Er is aandacht nodig voor de invloed van digitalisering en online winkelen op het type en de vorm van fysieke winkels en voorzieningen. Aangezien historisch gezien in de linten gewoond en gewerkt wordt, is hier in de toekomst ook ruimte voor, zolang beide functies geen hinder van elkaar ondervinden.

Gezond samen leven

Op de kaart Gezond samen leven is het plangebied op het gebied van voorzieningen aangemerkt als Vitale centra, en onder het thema 'wonen' als Berkel en Rodenrijs en Linten en buurtschappen. De linten lopen als herkenbare, doorgaande elementen door de kernen. De structuur en opbouw van ieder lint (type bebouwing, percelen, dichtheid, watergang, bruggen en bomen) is leidend voor wat er mogelijk is. Zo zijn in sommige linten de oorspronkelijke structuren nog deels intact, waarbij het van belang is om de gebieden die nog cultuurhistorisch betekenisvol zijn, zoveel mogelijk te behouden. Bij linten die ingrijpend zijn getransformeerd, zijn weer andere uitgangspunten van belang, zoals het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit.

Doorwerking in het plangebied

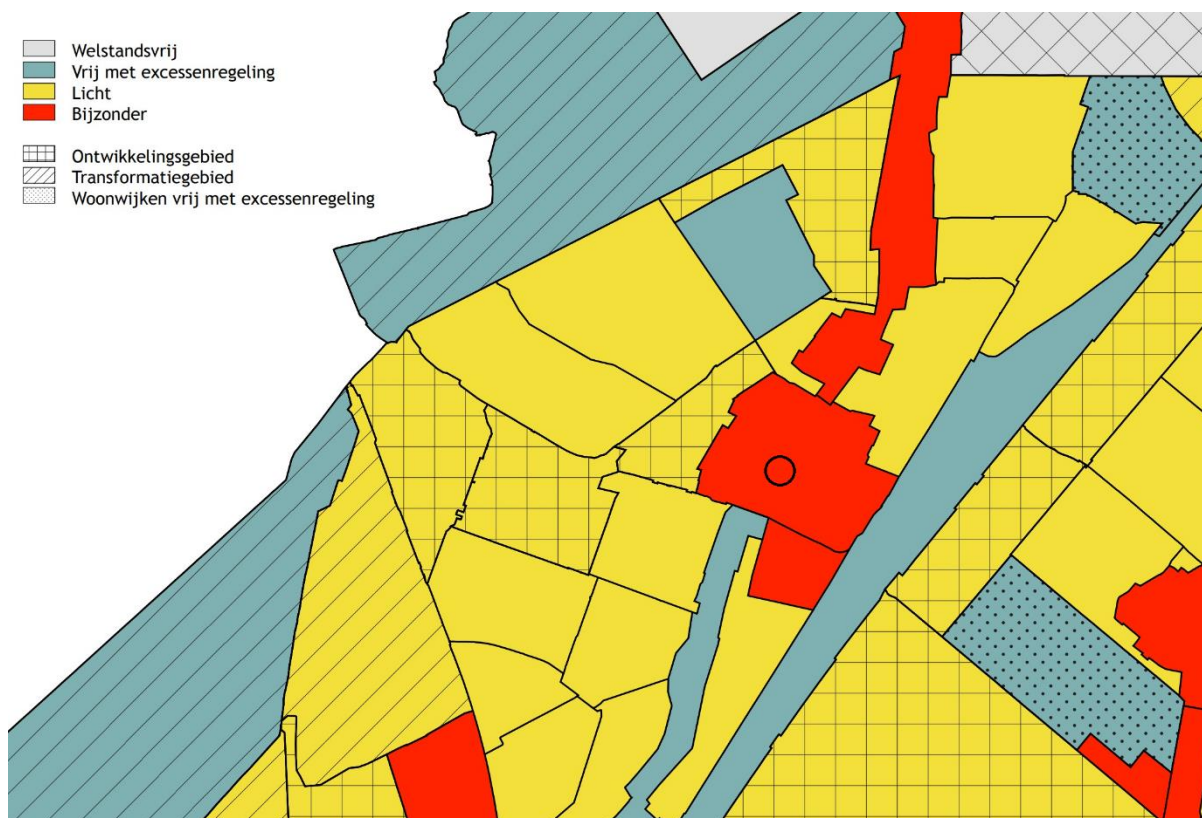
Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het verwijderen van de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' waardoor de sloop van de Maalderij mogelijk wordt gemaakt. Desondanks wordt de kenmerkende structuur, opbouw en samenhang van het gebied niet aangetast. De nieuwe verschijningsvorm verwijst naar de originele architectuur van de maalderij en het plan past binnen de kaders van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Nota Cultuurhistorie Plus (Welstandsnota)

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summier criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.



Afbeelding 3.6: uitsnede welstandsnota Lansingerland (het plangebied is zwart omcirkeld)

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'Historische polderlinten' en kent het welstandsniveau 'bijzonder' (afbeelding 3.6). Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebieden zijn ofwel zeer openbaar vanwege stedelijke functies ofwel cultuurhistorisch gezien waardevol, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van monumentale gebouwen of cultuurhistorische elementen.

In het gebiedstype 'Historische polderlinten' is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. Cultuurhistorisch gezien belangrijke panden worden op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. In de Erfgoedverordening van de gemeente Lansingerland staan regels die bepalen voor welke werkzaamheden aan een gemeentelijk monument een omgevingsvergunning vereist is. Het slopen of wijzigen van een monument valt ook onder deze vergunningplicht.

Doorwerking in het plangebied

Met sloop van de maalderij verdwijnt gemeentelijk cultureel erfgoed. Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, worden afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 zijn reeds bouwregels gesteld, waaraan eventuele nieuwbouw dient te voldoen (oppervlakte, bouwhoogte).

Tegelijk met het vaststellen van het wijzigingsplan wordt ook de vooraanwijzing tot gemeentelijk monument uit 2014 ingetrokken. Voor de sloop van de maalderij is een sloopmelding aan de orde.

Ambitiedocument

In januari 2014 heeft het college een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld als denkrichting voor een mogelijke herontwikkeling van het totale perceel van mengvoederbedrijf Treurniet. Het ambitiedocument stelt als voorwaarde dat de maalderij behouden blijft. Op het dak mag een modern vormgegeven en gematerialiseerde opbouw van 2 verdiepingen gerealiseerd worden. De achterliggende gedachte hierbij is dat met een afwijkende moderne opbouw ook de maalderij meer benadrukt wordt in het straatbeeld.

Het instemmen met sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij betekent dat dit gemeentelijk erfgoed verdwijnt. Hiermee wordt afgeweken van de voorwaarde uit het ambitiedocument (2014) dat herontwikkeling van het terrein alleen mag plaatsvinden wanneer de maalderij wordt behouden. Op basis van de uitkomst van uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, inclusief twee door het college ingewonnen second opinions, is toch besloten over te gaan tot sloop van de maalderij. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2021 heeft de gemeenteraad met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om in afwijking van het ambitiedocument te besluiten. Hiermee wordt het mogelijk om op korte termijn te kunnen voorzien in de behoefte aan (starters)woningen, waarbij de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij.

3.4 Conclusies

Gelet op het voorgaande wordt het wijzigingsplan passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij het overige is geen nieuw beleid of hogere wetgeving van kracht die een belemmering vormt voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Milieu

In het voorliggende wijzigingsplan komt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' te vervallen, waarmee de sloop van de maalderij mogelijk wordt gemaakt. Er worden verder geen aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet', waarin diverse milieuaspecten zorgvuldig zijn afgewogen. Voor de motivering van de diverse milieuaspecten wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet'.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het woonprogramma van 34 appartementen, waarvan maximaal 24 vrije sector woningen en minimaal 10 starterswoningen resulteert in een positief saldo, waarmee de ontwikkeling financieel haalbaar is.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht het opstellen van een exploitatieplan, wanneer er sprake is van een bouwplan. Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling in het bestemmingsplan is tussen de gemeente en de ontwikkelaar in 2018 een anterieure overeenkomst gesloten. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan hebben de gemeente en de ontwikkelaar een allonge op de bestaande anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat de ontwikkelaar de kosten in verband met de wijzigingsprocedure (wijzigingsplan, allonge en ambtelijke uren) vergoedt. Ook worden aanvullende afspraken gemaakt over de verschijningsvorm van het gebouw (verwijzing naar het de maalderij) en het daadwerkelijk realiseren van de nieuwbouw ter plaatse van de maalderij in één bouwstroom met de appartementengebouwen aan de Laan van Romen (onder voorbehoud van een verleende omgevingsvergunning). Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit wijzigingsplan wordt de sloop van de maalderij aan de Rodenrijseweg 7-9 mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, worden afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. Het oorspronkelijke uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' om de bestaande ruimte beter in te richten en de kwaliteit van de leefomgeving te beteren blijft bij deze ontwikkeling gewaarborgd.

5.3 Handhavingsaspecten

Het wijzigingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van de regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het wijzigingsplan heeft regelgeving met name de betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

6.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 Awb) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan is op 27 december 2023 in het gemeenteblad geplaatst. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 28 december tot en met 7 februari ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota zienswijzen. Deze nota is opgenomen als bijlage 4. De zienswijzen hebben enkel geleid tot aanpassing van voorliggende toelichting. De belangrijkste wijziging die heeft plaatsgevonden is het toevoegen van twee bijlagen: deze nota zienswijzen en een raadsinformatiebrief van 6 december 2023. Deze brief is toegevoegd ter verduidelijking van het proces rondom de haalbaarheid van het behoud van de maalderij.

6.3 Vaststellingsfase

Binnen acht weken na de termijn van terinzagelegging dienen burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast te stellen. Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang van de dag nadat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.