

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)"
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2300025
Datum raad	25/05/2023

Gevraagde beslissing

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)" (T23.01839) vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)", met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0202-VAST (T23.01847), waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 30 november 2021, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

0. Samenvatting

Sinds 2021 wordt gewerkt aan de herontwikkeling van de locatie De Snip te Bleiswijk. Inmiddels is een plan ontwikkeld dat voorziet in de gehele sloop van het huidige gebouw en het realiseren van een zorginstelling met 11 zorgwoningen en 10 appartementen voor senioren. Daarnaast worden op de begane grond een aantal voorzieningen gerealiseerd. Dit alles vrijwel geheel binnen het bouwvlak van het bestaande gebouw. Voor de voorzieningen op de begane grond wordt onder meer gedacht aan bescheiden daghoreca en een gezondheidscentrum. Op dit moment vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Bleiswijk' (vastgesteld 29 november 2012). De ontwikkeling past niet (geheel) binnen de in het vigerende bestemmingsplan toegestane functies en bouw mogelijkheden. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip) BP0202.

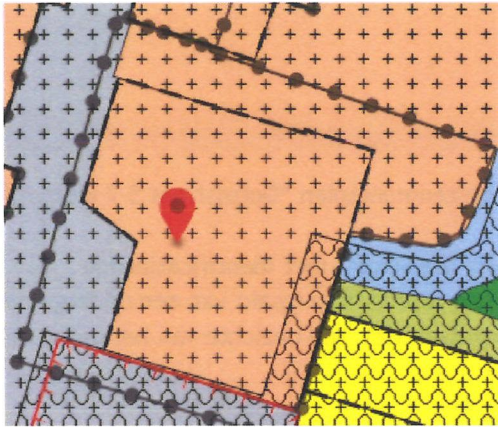
Op 15 november 2022 besloot uw college in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig uw besluit vanaf 23 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in bijgaande nota. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen. De wijzigingen leiden niet tot een inhoudelijk gewijzigde herontwikkeling maar er is dus wel sprake van gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Naast aanpassing in verband met de zienswijzen zijn ook ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan uitbreiding van onderzoeksdelen, een geactualiseerde stikstofberekening, maar ook het feit dat zowel de OVMB als het servicepunt niet meer in het bestemmingsplan beschreven zijn als terugkerende functies.

Raadsvoorstel

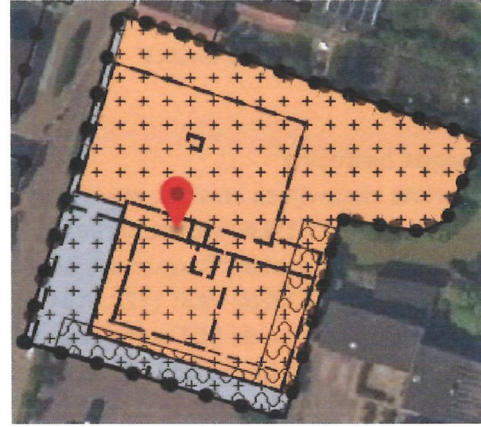
Gemeente Lansingerland



Voor wijziging bestemmingsplan:

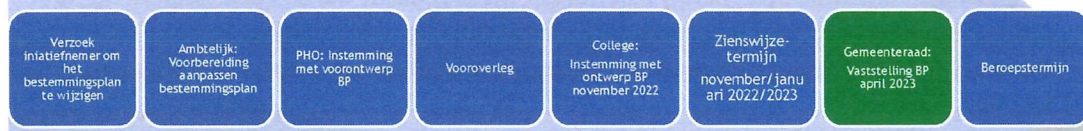


Na wijziging bestemmingsplan:



1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Op 10 mei 2022 (BW2200020) besloot uw college in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip) " en het wettelijk vooroverleg ex 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening op te starten. Overeenkomstig dit besluit is in de periode juni 2022 het vooroverleg voor dit bestemmingsplan gevoerd. Op 15 november 2022 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)" en met het opstarten van de zienswijzeprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 24 november 2022 tot en met woensdag 5 januari 2022 ter inzage gelegen. Nu wordt u gevraagd de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.



Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



2. Maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een zorginstelling met 11 zorgwoningen en een aantal voorzieningen, alsmede de oprichting van 10 appartementen voor senioren. Het huidige gebouw wordt gesloopt. De ontwikkeling is belangrijke bijdrage aan de gewenste verlevendiging van de kern Bleiswijk.

3. Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het plan

De zienswijzen die zijn ontvangen zijn weergegeven in de nota.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast. Korthedshalve wordt in dit verband verwezen naar de beantwoording opgenomen in bijgaande Nota zienswijzen en wijzigingen. De aanpassingen leiden niet tot een inhoudelijk andere planvorming of ontwikkeling. Er is wel sprake van een nadere specificering van opgenomen begrippen en regelingen in die zijn is dus wel sprake van een gewijzigde vaststelling.

In de bijgevoegde nota is aangegeven om welke wijzigingen het gaat en wat de motivering daarvoor is. De nota is verwerkt in het vast te stellen plan.

1.2 er worden ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Naast aanpassing in verband met de zienswijzen zijn ook ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan uitbreiding van onderzoeksdelen, een geactualiseerde stikstofberekening, maar ook het feit dat zowel de OVMB als het servicepunt niet meer in het bestemmingsplan beschreven zijn als terugkerende functies.

De wijzigingen zijn onderbouwd in het document "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)" vast te stellen".

2.1 Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

De voortzetting is vanuit planologisch oogpunt zeer wenselijk omdat hiermee de ontwikkeling van een nieuw gebouw op de locatie mogelijk wordt gemaakt dat in stedenbouwkundige en economische zin een belangrijke kwaliteitsimpuls geeft aan Bleiswijk.

2.2 De erfgoedcommissie is op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Van de mogelijkheid om ten aanzien van het plan te reageren is geen gebruik gemaakt.

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

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat de gemeentelijke kosten geregeld zijn in een anterieure overeenkomst en fasering en/of inrichtingseisen anderszins geregeld zijn.

4. Kanttekeningen

Met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan gelden geen kanttekeningen. De herontwikkeling is belangrijk voor de kern Bleiswijk. Er zijn geen zwaarwegende belangen aan de orde gesteld die zich verzetten tegen de ontwikkeling in de ingekomen zienswijzen.

5. Financiële consequenties met dekkingsgraad

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente heeft in de Realisatieovereenkomst een bijdrage in de gemeentelijke kosten afgesproken van € 30.000,-. Hiermee dekken we onze gemeentelijke inzet voor het opstellen van het bestemmingsplan.

6. Juridische aspecten

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

7. Duurzaamheid

Bij de uitvraag in 2017 had duurzaamheid geen bestuurlijke (top)prioriteit. De prioriteit lag op een goede nieuwe invulling van de locatie van de Snip. Ten aanzien van duurzaamheid zijn in 2020 wel nadere ambities vastgelegd in de SOK en het concept Ambitiedocument. Inmiddels heeft de ontwikkelaar het duurzaamheidsaspect verder uitgewerkt. De huidige bebouwing wordt gesloopt en hiervoor komt nieuwe bebouwing voor in de plaats. De ontwikkelaar neemt de volgende uitgangspunten hierin mee en deze dienen verwerkt te worden in de toelichting:

- De sloop van het huidige pand wordt uitgevoerd door een sloopbedrijf met een duurzaamheids-certificaat, waarbij hergebruik en circulariteit van materialen zoals; puin (t.b.v. beton en asfalt), metalen en hout geborgd zijn.
- Bij de bouw wordt gewerkt met gescheiden afvalstromen, waarbij het afval tenminste in 3 fracties wordt verzameld en afgevoerd.
- Het gehele gebouw wordt gasloos uitgevoerd en voldoet aan de BENG normen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). - De woningen zijn uitgevoerd met een WTW installatie als een balans-ventilatiesysteem met warmteterugwinning (wtw) en garandeert optimale warmte-terugwinning en een energiebesparing. De PV zonnepanelen op het dak dragen bij aan de stroomvoorziening voor de aansturing van de WTW installatie en pompen.
- De woningen zijn uitgevoerd met vloerverwarming waarmee 's zomers de vloer gekoeld kan worden om de temperatuur overschrijding in de zomermaanden te nivelleren. De hoogwaardig geïsoleerde beglazing in de buitenkozijnen is tevens zonwerend uitgevoerd.
- De verwarming, koeling en ventilatie van de Zorgwoningen worden centraal aangestuurd waardoor een efficiënt energieverbruik wordt gerealiseerd.
- De buitenpuien van de publieksruimten zijn terug liggend uitgevoerd zodat de zoninstraling tot een minimum beperkt is, en de koellast beperkt wordt.
- Het platte dak van het Noordelijk gebouwdeel wordt als groendak uitgevoerd ter vergroting van het water accumulerend vermogen.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



- De bestrating van de private parkeergelegenheid op het binnenterrein wordt van open bestrating voorzien om de wateropname te vergroten.

8. Extern draagvlak/burgerparticipatie

Het ontwerp bouwplan is zoveel mogelijk afgestemd met de directbetrokkenen. Op 18 oktober 2021 is een informatieavond geweest. Vervolgens is het plan als ontwerp ter inzage gelegd. Dit heeft geleid tot vier zienswijzen.

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden tijdens de ter inzage legging van zes weken beroep indienen.

9. Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad;
- worden de indieners van de zienswijzen in kennis gesteld.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip) vast te stellen (T23.01839)
2. Vast te stellen bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)" (T23.01847)
3. Zienswijzen van reclamanten 1 t/m 4 (I22.21064, I22.22043, I22.20202, I23.00182) (zijn geplaatst in de IBabsmap stukken met persoonsgegevens)

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)"
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2300025
Datum raad	25/05/2023

De raad van de gemeente Lansingerland;

Gelezen het voorstel;

Op basis van de argumenten

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- dat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een zorginstelling met 11 zorgwoningen en een aantal voorzieningen, alsmede de oprichting van 10 appartementen voor senioren;
- het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)" van donderdag 24 november 2022 tot en met woensdag 5 januari 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging op 23 november 2022 in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er vier zienswijzen zijn ingediend;
- er ambtshalve wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)";
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- dat gezien afdeling 6.4 van de Wro geen exploitatieplan moet worden vastgesteld gelet op de aard en strekking van het paraplubestemmingsplan;
- het bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)" conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Rekening te houden met

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

Besluiten

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)" (T23.01839) vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)", met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0202-VAST (T23.01847), waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 30 november 2021, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Dit raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 25 mei 2023,

de griffier,

de voorzitter

