

Onderwerp **Vaststelling BP Oudeland 2020 - Wonen**

Portefeuillehouder Jan-Willem van den Beukel

Registratienummer BR2100089

Datum Raad 28 oktober 2021

Gevraagde beslissing:

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0204-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 17 november 2020, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen”.
3. De 2e herziening exploitatieplan - Oudeland deelgebied B, Berkel en Rodenrijs identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0204EP01B-VAST vast te stellen.

0. Samenvatting

Op 11 mei 2021 informeerden wij u per brief over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” en het exploitatieplan “2e herziening exploitatieplan - Oudeland deelgebied B, Berkel en Rodenrijs”. Het ontwerpbestemmingsplan en het exploitatieplan lagen van 20 mei 2021 tot en met 30 juni 2021 zes weken ter inzage. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt een ambtshalve wijziging van het plan voorgesteld.

Het bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” en de “2e herziening exploitatieplan - Oudeland deelgebied B, Berkel en Rodenrijs” zijn gereed om te worden vastgesteld. Het plangebied bestaat uit de woonlinten ten oosten van de Molenweg en ten noorden van de Zuidersingel.

Met dit nieuwe bestemmingsplan zal het voor een deel nog geldende bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” - vastgesteld op 31 maart 2011 - worden herzien. Het doel hiervan is om de geldende woonbestemmingen te actualiseren.

Alle vergunde en in de loop der tijd gebouwde worden specifiekere geregeld. Het plan bevat daarnaast nog enkele te ontwikkelen woonkavels aan de Zuidersingel. Ook deze zijn op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan en worden specifiekere geregeld. Tegelijk wordt ook het geldende exploitatieplan geactualiseerd. Dit is een juridische verplichting.

Het plan kent een uitgebreide voorgeschiedenis; zie hierna onder 1.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

In de Ontwikkelingsvisie Oudeland, vastgesteld op 31 augustus 2000, werd de ontwikkeling van Oudeland al vastgelegd. Deze visie vormde een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van het bedrijvenpark Oudeland en het globale bestemmingsplan uit 2002.

In de jaren daarna werd de uitvoering van het bedrijventerrein en bijhorende woonlint verder ter hand genomen. Waar nodig werd steeds een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Bij de herziening van het bestemmingsplan uit 2002 door middel van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland uit 2011 was het door een wetswijziging noodzakelijk geworden om ook een exploitatieplan vast te stellen. Zodoende kon de gemeente haar kosten, die ook ten goede komen aan particuliere ontwikkelingen, verhalen. Deze lijn wordt voortgezet met voorliggend bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen”, dat wordt vergezeld van een (2e) herziening van het grondexploitatieplan. Juridisch gezien is de gemeente hiertoe verplicht.

Dit plangebied, i.c. de woonlinten ten oosten van de Molenweg en ten noorden van de Zuidersingel, maakte oorspronkelijk deel uit van een groter plan(gebied) namelijk van het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2018” (zie afbeelding hieronder: vak 1). Dit plan zou het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” (zoals vastgesteld op 31 maart 2011) geheel herzien. Dit bestemmingsplan werd echter opgesplitst. Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland - Fase 2” werd ter inzage gelegd. Dit was inclusief het woongedeelte (vak 2). Vervolgens werd besloten om voor de woonlinten (toch) een apart bestemmingsplan op te stellen met als resultaat voorliggend ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” (vak 4). De raad stelde het bestemmingsplan “Oudeland 2019 - Fase 2” zonder woongedeelte vast (vak 3).

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” en de 2e herziening van het “exploitatieplan - Oudeland deelgebied B, Berkel en Rodenrijs” zes weken ter inzage gelegd (vak 5). Na de zienswijzetermijn (vak 6) is de zienswijze beantwoord en is er een vast te stellen bestemmingsplan en 2e herziening van het exploitatieplan opgesteld (vak 7). Nu dit is afgerond stelt het college voor aan de raad om het plan en de herziening van het exploitatieplan vast te stellen (vak 8). Wanneer de raad het bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” vaststelt (vak 9), is het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” uit 2011 in zijn geheel herzien.

1. Voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2018 ter inzage voor inspraak en overleg.

2. Knip in bestemmingsplan. Ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 2 inclusief wonen ter inzage.

3. Verdere knip. Bestemmingsplan Oudeland 2019 - Fase 2 (zonder wonen) vastgesteld

4. Opstellen ontwerpbestemmingsplan Oudeland 2020 - Wonen.

5. College: Instemming met ontwerp bp en exploitatieplan 11 mei 2021

6. Zienswijzetermijn

7. beantwoording zienswijzen en opstellen vast te stellen BP en herz. exploitatieplan

8. College: Raad voorstellen bp en herz. expl.pl. vast te stellen

9. Raad: Vaststelling bp en herz. expl.pl.

10. Beroepstermijn

2. Maatschappelijk effect

Het effect is een geactualiseerde regeling van de vergunde, gebouwde en nog te ontwikkelen woningen aan de Molenweg en de Zuidersingel. Deze woningen konden al gebouwd worden op grond van het geldende bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” - vastgesteld op 31 maart 2011. Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het biedt rechtszekerheid voor de (nieuwe) bewoners en omwonenden.

3. Argumenten

1. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan

De zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie in bijgevoegde nota.

2. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is wenselijk

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het biedt rechtszekerheid voor de (nieuwe) bewoners en omwonenden.

3. De herziening van het bestemmingsplan maakt een actualisatie van het exploitatieplan noodzakelijk

Bij het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” - vastgesteld op 31 maart 2011 - was een exploitatieplan vastgesteld. In de 1e herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland - vastgesteld op 28 september 2017 - zijn de ramingen in de exploitatieopzet geactualiseerd. Ook zijn structurele aanpassingen gedaan aan de hand van jurisprudentie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de kostentoerekening.

De herziening van het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” door middel van voorliggend ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” vormt de aanleiding tot het opstellen van een 2e herziening van het exploitatieplan. Deze herziening ging tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” in procedure. Deze actualisatie van het exploitatieplan is juridisch verplicht ook al zijn in de praktijk alle kosten die via het exploitatieplan verhaald konden worden reeds verhaald.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure en het opstellen van het exploitatieplan zijn opgenomen in de grondexploitatie van Oudeland.

6. Juridische aspecten

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt in elk geval voor degene die een zienswijze heeft ingediend.

7. Duurzaamheid

Niet van toepassing

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Met diverse instanties is overleg gevoerd over het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het plan als ontwerp ter inzage gelegd. Dit heeft geleid tot een zienswijze.

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze is van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden tijdens de beroepstermijn van zes weken beroep indienen. In elk geval is dit mogelijk voor degene die een zienswijze heeft ingediend.

9. Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en de vastgestelde 2^e herziening van het exploitatieplan gepubliceerd in het Gemeenteblad;
- worden degene die een zienswijze heeft ingediend per brief geïnformeerd over het besluit op de zienswijze en de beroepsprocedure;
- worden de overlegpartners (dit zijn bovengenoemde instanties) elektronisch in kennis gesteld.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan “Oudeland 2020 - wonen” (T21.07160)
2. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Oudeland 2020 - wonen” (T21.05141)
3. Vast te stellen 2^e herziening van het exploitatieplan “Oudeland 2020 - wonen” (T21.07167)

Datum Raad 28 oktober 2021

Registratienummer BR2100089

Onderwerp **Vaststelling BP Oudeland 2020 - Wonen**

Op basis van de argumenten

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” van 20 mei 2021 tot en met 30 juni 2021 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- de terinzagelegging op 19 mei 2021 in de Staatscourant en het Gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er één zienswijze is ingediend;
- de zienswijze tijdig is ingediend/ontvangen en dus in behandeling is genomen;
- de zienswijze geen aanleiding heeft gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan, een en ander zoals verwoord in de als bijlage opgenomen ‘Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Oudeland 2020 - wonen”’;
- bij de beoordeling van de zienswijze een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 - wonen” in de als bijlage opgenomen ‘Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Oudeland 2020 - wonen”’ is weergegeven;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de Wro het geldende exploitatieplan als gevolg van het bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” herzien moet worden;
- het bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is opgesteld 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.

Besluit(en)

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0204-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum <datum>, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd

vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Oudeland 2020 - Wonen”.

3. De 2^e herziening van het exploitatieplan met identificatiecode:
NL.IMRO.1621.BP0204EP01B-VAST vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 oktober 2021,

De interim griffier,

drs. Bert Schouten