

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Westersingel 82-94" te Berkel en Rodenrijs
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2400016
Datum raad	30/05/2024

Gevraagde beslissing:

1. Het bestemmingsplan "Westersingel 82-94" (T24.00944 en T24.00954), met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0217-VAST waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 16-03-2023 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Westersingel 82-94" te Berkel en Rodenrijs (T24.00515).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

0. Samenvatting

Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van de gronden gelegen aan de Westersingel 82-94 te Berkel en Rodenrijs, in de directe nabijheid van het winkelcentrum. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van 20 woningen. De woningbouwontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan Westersingel 82-94 wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

Het omliggende terrein van het plangebied betreft o.a. een parkeerterrein zonder bebouwingsmogelijkheden, waardoor het onderdeel uit blijft maken van de zichtlijnen binnen het bredere perspectief waarin de ontwikkeling beschouwd dient te worden.

Op 15 november 2023 informeerden wij u per brief U23.03780 over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Westersingel 82-94" in het kader van de zienswijzetermijn. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024 zes weken ter inzage. In deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet tot een wijziging van het plan geleid. Er is ook een advies binnengekomen van het Hoogheemraadschap. Dit advies heeft geleid tot wijziging van het plan.

Op 9 april 2024 is het bestemmingsplan behandeld in de commissie Ruimte. Naar aanleiding van de vragen over klimaatadaptatie is een raadsinformatiebrief gestuurd over de klimaat-adaptieve maatregelen in het plan (U24.01836). Deze klimaat-adaptieve maatregelen zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan maar van het inrichtingsplan. Naar aanleiding van de zorgen van een inspreker over wateroverlast, is er door de ontwikkelaar actie ondernomen en op basis van een rapport worden er extra maatregelen genomen in het inrichtingsplan. Dit wijzigt het bestemmingsplan niet. U kunt dit teruglezen in de raadsinformatiebrief (U24.02097).

Onderstaande afbeelding geeft een schematische weergave van het plan:

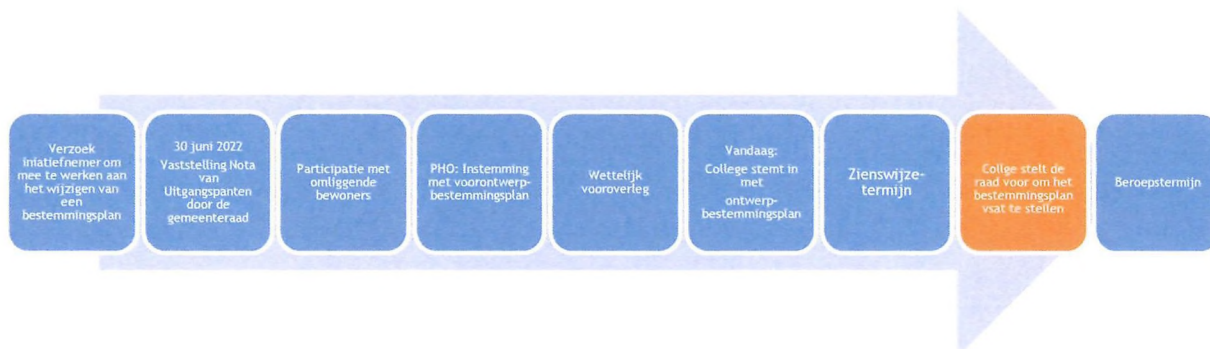


1. Aanleiding/ context met tijdlijn

- Op 30 juni 2022 heeft de raad de Nota van Uitgangspunten (NvU) (BR2200022) unaniem vastgesteld voor de ontwikkeling van woningbouw op het perceel aan de Westersingel. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de NvU een amendement (A 2022-019) aangenomen die is verwerkt in de eindversie, te weten 'zoveel mogelijk bomen aan de kant van de Noordeindseweg (terrein van ontwikkelaar) worden behouden'.
- De ontwikkelaar heeft vervolgens verschillende participatiemomenten georganiseerd om in gesprek met de bewoners te komen tot een globaal bouwplan. De ontwikkelaar organiseert later een participatiemoment voor het uitgewerkte ontwerp inclusief de buitenruimte.
- Op basis van de NvU en de participatiemomenten heeft de ontwikkelaar een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.
- Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners (zoals Hoogheemraadschap, provincie en leidingbeheerders). De resultaten van het overleg zijn, zoals gebruikelijk, opgenomen in een nota in de bijlage van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. De resultaten van de nota zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan is ter instemming aan het college voorgelegd. Nadat het college heeft ingestemd, is het plan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden hebben gedurende deze termijn gereageerd door het indienen van een zienswijze.
- De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen. Met inachtneming van het advies van het Hoogheemraadschap is het bestemmingsplan aangepast.
- Het gewijzigde bestemmingsplan is voorgelegd aan het college. Het college stelt aan de raad voor het bestemmingsplan vast te stellen.
- Tenslotte volgt dan de beroepstermijn met eventueel beroep.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



2. Maatschappelijk effect

Het initiatief bestaat uit het realiseren van 20 woningen, bestaande uit 5 sociale huurwoningen, 5 middeldure koopappartementen en 10 vrije sector koopwoningen gericht op senioren. Het initiatief draagt bij aan de woningvoorraad in Lansingerland.

3. Argumenten

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

Er zijn geen planologische bezwaren tegen voortzetting van dit plan.

2. *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

N.v.t.

5. Financiële consequenties met dekkingsgraad

De (plan)kosten en planschade zijn geregeld in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

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). De procedure van het m.e.r.-beoordelingsbesluit is geregeld in artikel 7.19 van de Wet milieubeheer.

Tegen de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan staat voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende een beroep schriftelijk indienen tegen de gewijzigde vastgestelde onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan.

7. Duurzaamheid

Voor wat betreft de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. Zo zullen de woningen onder meer zonder gasaansluiting worden gerealiseerd en voldoen aan de BENG-eisen. Daarnaast zal in het definitieve ontwerp van de nieuwe woningen rekening gehouden worden met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



8. Extern draagvlak/burgerparticipatie

Er zijn meerdere bijeenkomsten voor de belanghebbenden georganiseerd. Op 15 februari 2022, 30 augustus 2022, 28 november 2022 en 3 oktober 2023. Tussentijds zijn alle belanghebbenden op de hoogte gehouden via de e-mail of brief. Met enkele belanghebbenden is op hun verzoek tussentijds gesproken naar aanleiding van een specifieke vraag of zorg. De verslagen, presentaties en brieven van de bijeenkomsten zijn terug te vinden op deze webpagina: : <https://www.lansingerland.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-verbouwen/wonen/wonenin/nieuwbouwprojecten/klein-berkeloo/>

Er is met diverse instanties overleg gevoerd ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het plan als ontwerp ter inzage gelegd. Dit heeft geleid tot vier zienswijzen en een advies van het Hoogheemraadschap.

9. Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt de beroepstermijn gepubliceerd in het gemeenteblad;
- worden de reclamanten per brief geïnformeerd over de gemeentelijke reactie op hun zienswijze en de beroepsprocedure;
- worden de overlegpartners elektronisch in kennis gesteld.

Bijlagen

1. Regels en Toelichting Vast te stellen bestemmingsplan "Westersingel 82-94" (T24.00954)
2. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Westersingel 82-94" (T24.00944)
3. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Westersingel 84-92" (T24.00515)
4. Zienswijzen (I23.20448, I23.20449, I23.20153, I23.20085) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
5. Raadsinformatiebrief Klimaat-adaptieve maatregelen HOF!, Westersingel 82-94 te Berkel en Rodenrijs (U24.01836)
6. Raadsinformatiebrief Water - Bestemmingsplan Westersingel 82-94 te Berkel en Rodenrijs (U24.02097)
7. Rapport Stroombanenkaart (I24.07900)

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Westersingel 82-94" te Berkel en Rodenrijs
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2400016
Datum raad	30/05/2024

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan "Westersingel 82-94" te Berkel en Rodenrijs vanaf 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging op 22 november 2023 in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er vier zienswijzen en een advies zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend/ontvangen en dus in behandeling zijn genomen;
- de zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan en het advies wel 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 "Westersingel 82-94" zijn weergegeven;
- bij de overwegingen van de zienswijzen een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Westersingel 82-94" in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Westersingel 82-94" is weergegeven;
- 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 "Westersingel 82-94" 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.

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Besluit(en)

1. Het bestemmingsplan “Westersingel 82-94” (T24.00944 en T24.00954), met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0217-VAST waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 16-03-2023 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Westersingel 82-94” te Berkel en Rodenrijs (T24.00515).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 30 mei 2024,

de griffier,

drs. Eveline Hamelink-van Rens

de voorzitter,

drs. Pieter van de Stadt