

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van College van B&W

Onderwerp **Ontwerpwijziging omgevingsplan 'Lange Vaart'**

Datum 7 mei 2025

Ons kenmerk U25.01657

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de terinzagelegging van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan voor de gebiedsontwikkeling Lange Vaart.

Startnotitie

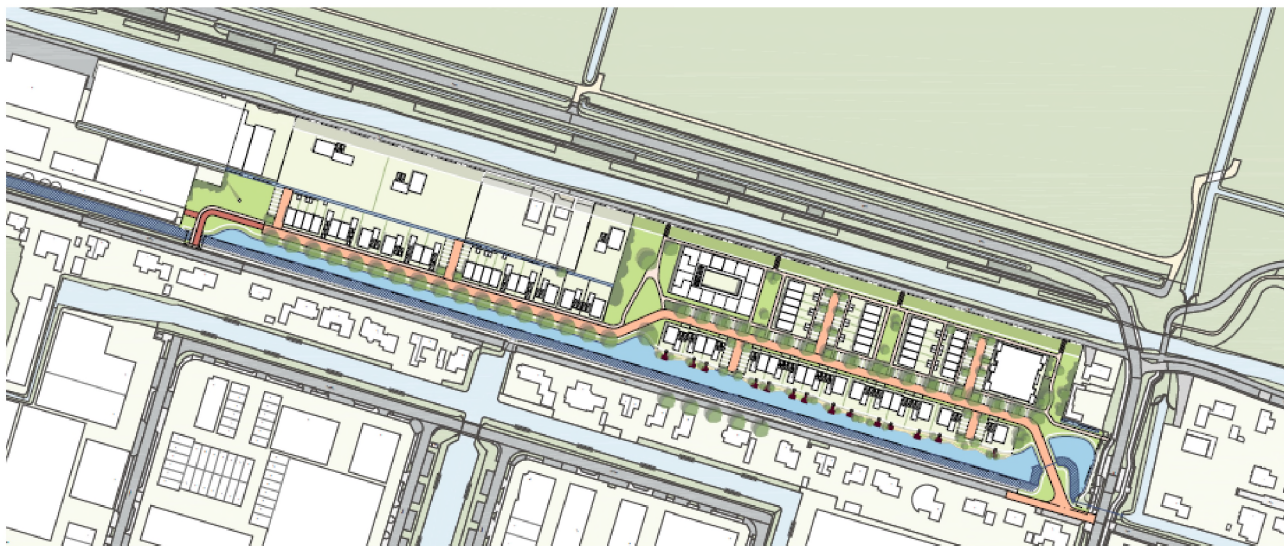
Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de wijziging van het omgevingsplan vastgesteld (T23.04333). De startnotitie zet in op het op korte termijn voorzien in een deel van de woningbehoefte door realisatie van fase 1 met ca. 100 woningen.



Afbeelding over fasering uit de startnotitie. Voor fase 1 is nu een ontwerpwijziging van het omgevingsplan opgesteld. De smalle groene strook aan de westzijde maakt hiervan geen onderdeel uit, omdat woningbouw hier niet mogelijk is op korte afstand van actieve bedrijven.

Stedenbouwkundig plan en ontwerpwijziging van het omgevingsplan

Inmiddels zijn het stedenbouwkundig plan en de ontwerpwijziging van het omgevingsplan gereed. In samenwerking met de grondeigenaren is gekomen tot een stedenbouwkundig plan met 119 woningen. In de wijziging van het omgevingsplan wordt uitgegaan van maximaal 125 woningen, zodat het aantal eventueel nog iets opgehoogd kan worden.



Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan en de ontwerpwijziging van het omgevingsplan voldoen aan de kaders die de gemeenteraad bij de vaststelling van de startnotitie heeft gesteld aan deze gebiedsontwikkeling. Er komt een gedifferentieerd woningaanbod met een mix van woningtypen (ruim 40% gelijkvloers) en prijsklassen (25% sociaal, 25% bereikbaar en 50% vrije sector) en doelgroepen (starters, gezinnen en senioren). Ook bevat het plan 20% groen en 10% water.

Overeenkomsten

Met de grondeigenaren (ontwikkelaars BPD en Socialex en 2 particuliere eigenaren) is overeenstemming bereikt over de te sluiten overeenkomsten (kostenverhaal). Onderdeel van de overeenkomst met BPD is de verkoop van de gronden die de gemeente in eigendom heeft. De overeenkomsten worden voor de terinzagelegging van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan ondertekend.

Heulslootweg

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat meerdere woningen aan de kant van de dijk (Lange Vaart) een hogere geluidsbelasting krijgen dan de standaardwaarde. Het college onderzoekt de mogelijkheid om deze overschrijding teniet te doen door de rijsnelheid op de Heulslootweg te verlagen van 80 km/u naar 50 km/u. Alternatief is om voor de woningen bouwkundige geluidwerende maatregelen voor te schrijven. Bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan wordt uw raad gevraagd hierover een besluit te nemen.

Provincie

Bestuursovereenkomst 'Ruimtelijke ontwikkelingen Lansingerland'

De provincie stelt in haar vooroverlegreactie dat het college in strijd met de bestuursovereenkomst 'Ruimtelijke ontwikkelingen Lansingerland' handelt, wanneer zij de ontwerpwijziging van het

omgevingsplan in procedure brengt, voordat er een plan ligt van gemeente en provincie voor 36 hectare bedrijventerrein.

Het college ziet dit anders. Uit de tekst van de overeenkomst volgt namelijk dat Lange Vaart na april 2025 verder mag worden ontwikkeld voor woningbouw, ongeacht de status van het plan voor 36 ha bedrijventerrein.

Inhoudelijke verzoeken tot aanpassing

Inhoudelijk vraagt de provincie om een hogere dichtheid dan 25-30 woningen per hectare, 33,3% sociale huurwoningen in plaats van 25% en een lagere parkeernorm.

Het college kiest ervoor om in de ontwerpwijziging de dichtheid van 25-30 woningen per hectare te handhaven, omdat dit op deze locatie vanuit het oogpunt van stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit zorgt voor een maximale invulling, waarbij ook aandacht is voor klimaatadaptatie (20% groen en 10% water).

Ook houden wij in de ontwerpwijziging vast aan het in Regioakkoord Rotterdam 2022 overeengekomen percentage van 25% sociale huur. De planvorming en overeenkomsten met de grondeigenaren zijn hierop gebaseerd. Aanpassing hiervan in dit stadium gaat ten koste van de haalbaarheid en voortgang van woningbouw op deze locatie.

In de ontwerpwijziging stelt het college alleen voor de sociale huurwoningen een lagere parkeernorm voor. De onderbouwing hiervan volgt uit een specifiek onderzoek in opdracht van de woningbouwcorporatie.

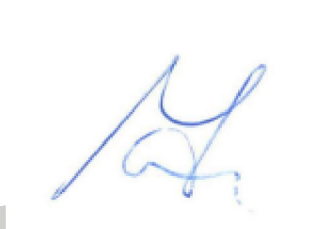
Procedure

Op 8 mei 2025 wordt de wijziging van het omgevingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan vervolgens zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Het streven is om de wijziging van het omgevingsplan in het najaar van 2025 ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. De ontwerpwijziging van het omgevingsplan met bijlagen zijn in te zien via: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1621-TAMLangeVaart-ONTW-1/overzicht>.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



Jules Bijl
Burgemeester