

Raadsvoorstel



Datum Raad
16 juli 2020

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR2000023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs"

Gevraagde beslissing

1. De 'Nota zienswijzen bestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs"' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs", met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0194-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 4 maart 2019, ten opzichte van het ontwerpbestemmings-plan ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

3B Wonen gaat haar bestaande voorraad aan sociale huurwoningen in Lansingerland verbeteren. Na de Wethouder Schipperstraat gaan ze nu de huidige 50 eengezinswoningen aan de Julianastraat en Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs vervangen voor 37 eengezinswoningen en 36 appartementen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de beoogde herontwikkeling.

Op 12 november 2019 informeerden wij u per brief over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs" in het kader van de zienswijzetermijn. Het ontwerpplan lag van 21 november 2019 tot en met 2 januari 2020 zes weken ter inzage. In deze periode zijn vijf identieke zienswijzen ingediend door omwonenden die zich zorgen maken over hun privacy en de afname aan bezonning als gevolg van een vergroting van de maatvoering van de nieuwe woningen. Gezien de afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen van reclamanten leidt dit echter niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en/of afname van bezonning. Het bezonningsdiagram wat hiervoor is opgesteld, wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Er zijn verder geen ambtshalve wijzigingen. In de bijgaande nota zijn de zienswijzen opgenomen en beantwoord.

Financiële consequenties

Voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure e.d. is een anterieure overeenkomst gesloten; ook de kosten van eventuele planschade en het bestemmingsplan komen voor rekening van 3B Wonen. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- worden de reclamanten geïnformeerd over de besluitvorming en de beroepstermijn;
- wordt de beroepstermijn gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant;
- worden de overlegpartners elektronisch in kennis gesteld.

Bij geen beroep is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk (eind juli 2020).

Juridische aspecten

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

Extern draagvlak/burgerparticipatie

3B Wonen heeft een klankbordgroep van bewoners die nauw betrokken is bij het proces. De stedenbouwkundige varianten voor de nieuwbouw zijn besproken tijdens een klankbordgroep bijeenkomst. Vanuit deze klankbordgroep is er draagvlak voor deze ontwikkeling. Op 15 april 2019 hield 3B Wonen een inloopavond waarbij ook de buurt geïnformeerd is over de herontwikkelingsplannen. Als gemeente zijn we ambtelijk bij het proces betrokken en als toehoorder bij de klankbordgroep en inloopavonden aanwezig geweest.

- Er heeft inspraak plaatsgevonden omdat er grote belangen spelen bij deze ontwikkelingen.
- Door de gemeente is geen informatieavond georganiseerd maar wel door 3B Wonen.
- Op 21 november 2019 is nog een gesprek geweest met een aantal omwonenden waarin door 3B Wonen en de gemeente is geprobeerd antwoord te geven op vragen en bezwaren die speelden en een toelichting is gegeven op de procedure.
- Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden tijdens de ter inzage legging van zes weken beroep indienen.

Duurzaamheid

De herontwikkeling biedt mogelijkheden om de woningen en woonomgeving duurzamer in te richten.

3B Wonen bouwt de woningen gasloos. De woningen worden volgens BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) uitgevoerd. Daarnaast streeft 3B Wonen naar Nul op de meter woningen (NOM). Voor grondgebonden woningen heeft 3B Wonen hiermee al kennis opgedaan bij de Wethouder Schipperstraat. Voor de gestapelde woningen, hangt het af van het beschikbare dakoppervlak per woning (voor zonnepanelen) en de bestaande (stedelijke) situatie of NOM haalbaar is. De bestaande stedelijke situatie is van invloed op de mogelijkheden voor gebruik van (collectieve) bodem- en/of (individuele) luchtwarmtepompen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs” (T20.00505)
2. Lijst reclamanten ontwerpbestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs” (T20.00957) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
3. Vast te stellen bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs” (exclusief bijlagen bij de toelichting) (I20.11672)
4. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs” (I20.11756) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect

Het verbeteren en toevoegen van woningen in de sociale sector. De diversiteit aan woningtypen neemt hierdoor ook toe.

Argumenten

1. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn vijf identieke zienswijzen ontvangen van omwonenden die zich zorgen maken over hun privacy en afname van bezonning als gevolg van een vergroting van de maatvoering van de nieuwe woningen. Gezien de afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen van reclamanten leidt dit echter niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en/of afname van bezonning. Het bezonningsdiagram wat hiervoor is opgesteld, wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Er zijn verder geen ambtshalve wijzigingen. In de bijgaande nota zijn de zienswijzen opgenomen en beantwoord.

2. Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van (een deel van) de bestaande voorraad én de toevoeging van sociale huurwoningen in Lansingerland mogelijk. Hierbij wordt ook de woning-differentiatie vergroot.

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

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure en het opstellen van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is gesloten met exploitant. Daarin is ook afgesproken dat de kosten van eventuele planschade voor rekening van de exploitant komen. Verder hoeven ook fasering en/of inrichtingseisen niet in een exploitatieplan geregeld te worden.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Raadsbesluit



Datum Raad
16 juli 2020
Registratienummer
BR2000023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Julianastraat/Pr. Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening thans het ontwerp van het bestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs" dient te worden vastgesteld;
- de gevolgde procedure is doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs" met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerp van het vaststellingsbesluit met ingang van 21 november 2019 gedurende zes weken voor een ieder in ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- voorafgaand aan deze terinzagelegging een kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in het gemeenteblad;
- in de periode van de terinzagelegging van vornoemd bestemmingsplan vijf schriftelijke zienswijzen zijn ingediend, waarvan een verslag is gemaakt;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend/ontvangen en dus in behandeling genomen zijn;
- de zienswijzen en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen bestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs"' zijn weergegeven;
- bij de overwegingen van de zienswijzen een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- de conclusie uit de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs" en de overwegingen hierover niet leiden tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs", zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan "Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs"'
- 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 “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs” conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Gelet op

- *artikelen 3.1, 3.8 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 “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs”’ vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs”, met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0194-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 4 maart 2019, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 16 juli 2020,

de griffier,

drs. Marijke Walhout