

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63"
Portefeuillehouder	Kathy Arends
Registratienummer	BR2000110
Datum Raad	26 november 2020

Gevraagde beslissing:

1. De nota zienswijzen bestemmingsplan "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63", met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0190-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 31 juli 2019, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

0. Samenvatting

Op 28 april 2020 informeerden wij u per brief over dit bestemmingsplan de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63" in het kader van de zienswijzetermijn. Het ontwerpplan lag van 7 mei tot en met 17 juni 2020 zes weken ter inzage. In deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zien op alle aspecten van het bestemmingsplan. Van beleidsmatige overwegingen (past het plan wel in de structuurvisie), betrokkenheid van de omgeving, grootte van het gebouw tot zaken als geluidsoverlast, watercompensatie en verkeer. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting worden bepaalde punten verduidelijkt en gewijzigd. Ter voorkoming van mogelijke geluidsoverlast op het buurperceel Rodenrijseweg 65 worden aan de regels twee voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd die ervoor moeten zorgen dat de piekbelasting wordt verminderd. De ene voorwaardelijke verplichting ziet erop dat het appartementengebouw niet mag worden bewoond voordat er een schutting/ geluidscherm is gerealiseerd (en in stand wordt gehouden) van 14 meter lang. De andere voorwaardelijke verplichting ziet erop dat het appartementengebouw niet mag worden gebruikt zonder dat wordt voldaan aan de gedragsmaatregelen zoals opgenomen in de akte van splitsing van de appartementen. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan een belangrijk aspect uit de zienswijzen. Ook is verduidelijkt hoe de ontsluiting is voorzien. Dat neemt ook een belangrijk deel van de bezwaren weg.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

In 2019 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" voor de bouw van een dorpsvilla met appartementen aan de Rodenrijseweg 63 in Berkel en Rodenrijs. U bent per brief geïnformeerd over dit principebesluit. Dit plan is in procedure gebracht, waarbij uw raad is geïnformeerd over het voorontwerp- (4 februari 2020) en ontwerpplan (28 april 2020). Het ontwerpplan lag van 7 mei tot en met 17 juni 2020 zes weken ter inzage. In deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Nu is het plan gereed voor de vaststelling en wordt u voor gesteld het plan vast te stellen.



2. Maatschappelijk effect

Kwalitatieve invulling geven van het perceel wat past binnen de gemeentelijke structuurvisie en een bijdrage levert aan een gevarieerd woningaanbod.

3. Argumenten

1. De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het plan. Er is ook één ambtshalve wijziging.

Er zijn 7 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zien op alle aspecten van het bestemmingsplan. Van beleidsmatige overwegingen (past het plan wel in de structuurvisie), betrokkenheid van de omgeving, grootte van het gebouw tot zaken als geluidsoverlast, watercompensatie en verkeer. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting worden bepaalde punten verduidelijkt en gewijzigd. Ter voorkoming van mogelijke geluidsoverlast op het buurperceel Rodenrijseweg 65 worden aan de regels twee voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd die ervoor moeten zorgen dat de piekbelasting wordt verminderd. De ene voorwaardelijke verplichting ziet erop dat het appartementengebouw niet mag worden bewoond voordat er een geluidscherm is gerealiseerd (en in stand wordt gehouden) van 14 meter lang. De andere voorwaardelijke verplichting ziet erop dat het appartementengebouw niet mag worden gebruikt zonder dat wordt voldaan aan de gedragsmaatregelen zoals opgenomen in de akte van splitsing van de appartementen. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan een belangrijk aspect uit de zienswijzen. Ook is verduidelijkt hoe de ontsluiting is voorzien. Dat neemt ook een belangrijk deel van de bezwaren weg.

Ook is er een ambtshalve wijziging. Deze wijziging ziet op het verwerken van het definitieve flora&fauna onderzoek in de toelichting. Het rapport wordt als bijlage aan de toelichting gevoegd. Er zijn geen nestplaatsen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen geconstateerd. Er dient, zoals gebruikelijk rekening te worden gehouden met het broedseizoen van algemene broedvogels. Daarnaast blijft de zorgplicht van toepassing.

De nota is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

2. Met dit bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die past in de Structuurvisie.

Het plan past bij het diverse karakter van het lint, gaat niet ten koste van de cultuurhistorische waarde van het lint en sluit aan op de ruimtelijke structuur van de Rodenrijseweg. Daarnaast is het plan gelegen op een unieke locatie en draagt het bij aan een gevarieerd woningaanbod, waaronder twee starterswoningen.

In het plan zijn een aantal bijzonderheden opgenomen zoals voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van het parkeren, watercompensatie en geluidsoverlast. Ook is opgenomen dat minimaal 2 woningen starterswoningen moeten zijn.

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 de initiatiefnemer. Daarin is ook afgesproken dat de kosten van eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

4. Kanttekeningen

Ingediende zienswijzen door omwonenden.

Er zijn 7 zienswijzen ingediend, waarvan 1 namens 9 andere omwonenden. De uitgebreide zienswijzen zien op alle aspecten van het plan. Duidelijk is dat de omwonenden het bouwplan niet vinden passen in de omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan en in de nota zienswijzen is beargumenteerd waarom wij het bouwplan wel inpasbaar vinden. De ingediende zienswijzen zijn op dat punt geen aanleiding geweest onze mening aan te passen.

Niet alle omwonenden worden evenveel ‘geraakt’ door het bouwplan. De bewoners aan de overkant van de Rodenrijseweg (Ranonkelpad) zullen minder effect ervaren dan het directe buurperceel. In de nota zienswijzen is verduidelijkt hoe de ontsluiting van het perceel wordt vormgegeven, namelijk eenrichtingsverkeer. Vanaf de Rodenrijseweg naar het achtergelegen parkeerterrein. Vanaf het parkeerterrein via de noordkant wordt het perceel weer verlaten. Last van inschijnende koplampen bij de woningen van het Ranonkelpad is daarmee niet aan de orde. Dat neemt veel onrust weg. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (voorwaardelijke verplichtingen, zie bij de argumenten) hebben dan vooral effect op dat perceel. Daarmee wordt de mogelijke geluidsoverlast geminimaliseerd.

Een andere terugkerende zienswijze is de betrokkenheid van de omgeving bij de totstandkoming van het plan. Er zit een verschil in de beleving ervan. In de nota zienswijzen (met name bij zienswijze E) wordt uitgebreid ingegaan op de contactmomenten tussen de eigenaar en de ontwikkelaar met diverse omwonenden. Ook wordt ingegaan op het formele proces van inspraak en zienswijzentermijn. Zowel een aantal omwonenden als de ontwikkelaar hebben aangegeven te willen inspreken bij de commissie Ruimte.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor de kosten van de ambtelijke begeleiding, het opstellen van het bestemmingsplan, de aanleg van openbare voorzieningen en het verhaal van eventuele planschade.

6. Juridische aspecten

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Na vaststelling kan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Raad van State.

7. Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan zal aansluiten bij de Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) genoemde duurzaamheidsmaatregelen. Het 'Verbeterd aanvullend niveau' is het streven, maar er wordt tenminste op het niveau zoals vermeld in de kolom 'Minimaal aanvullend niveau' ontwikkeld. Zo zullen de appartementen een EPC norm van 0,25 hebben en geheel gasloos worden gebouwd. Er wordt een warmtepomp geïnstalleerd.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

- De burens (directe omgeving) zijn geïnformeerd en de plannen zijn door de initiatiefnemer toegelicht. In de nota zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op het burgerparticipatietraject. Zie ook onder de kanttekeningen.
- Bij het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met het hoogheemraadschap over de watercompensatie. Ook met de andere overlegpartners heeft afstemming plaatsgevonden.
- In het kader van de burgerparticipatie heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Er is één inspraakreactie ingediend.
- het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzetermijn; een ieder kon tijdens deze termijn een zienswijze indienen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend, waarvan 1 namens 9 andere omwonenden.
- Na de vaststelling kunnen belanghebbenden tijdens de terinzagelegging van zes weken eventueel een beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

9. Verdere procedure

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de beroepstermijn van zes weken gepubliceerd en het vastgestelde bestemmingsplan aangeboden op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen (T20.09687)
2. Vast te stellen bestemmingsplan (T20.12040)
3. Bijlagenboek vast te stellen bestemmingsplan (T20.12057) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
4. Zienswijzen I20.13211, I20.13446, I20.13603, I20.13852, I20.13966, I20.14099, I20.13851 (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)

Datum Raad 25 november 2020

Registratienummer BR2000110

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63"**

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 ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63" van 7 mei 2020 t/m 17 juni 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- dat de terinzagelegging op 6 mei 2020 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend/ontvangen en dus in behandeling zijn genomen;
- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan, een en ander zoals verwoord in de "Nota zienswijzen en staat van wijzingen bestemmingsplan "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63";
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63" in de als bijlage opgenomen nota zienswijzen "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63" zijn 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 "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63" 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 artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluit(en)

1. De nota zienswijzen bestemmingsplan “Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Dorpsvilla de Lans, Rodenrijseweg 63”, met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0190-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 31 juli 2019, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 26 november 2020,

de griffier,

drs. Marijke Walhout