

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk -
Will van Kralingensingel 89"**

Portefeuillehouder Kathy Arends

Registratienummer BR2100024

Datum Raad 3 juni 2021

Gevraagde beslissing:

1. Het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk - Will van Kralingensingel 89", met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0205-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 26 januari 2021, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

0. Samenvatting

Op 26 januari 2021 informeerden wij u per brief over de betrokkenheid van de raad bij dit bestemmingsplan en de daarvoor gestelde kaders én de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de zienswijzetermijn. Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter Inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het plangebied van het bestemmingsplan betreft het perceel Will van Kralingensingel 89 (voorheen Veilingweg 66) in Berkel en Rodenrijs (nr. 1 in de afbeelding) en een aangrenzende vrije kavel (nr. 2 in de afbeelding). Op het perceel staat één bestaande woning (Will van Kralingensingel 89). Het plangebied ligt midden in de in ontwikkeling zijnde wijk Westpolder/Bolwerk aan de rand van deelplan 7.



Afbeelding 1.3: Uitbreide verbeelding Bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012' met de globale ligging van het plangebied

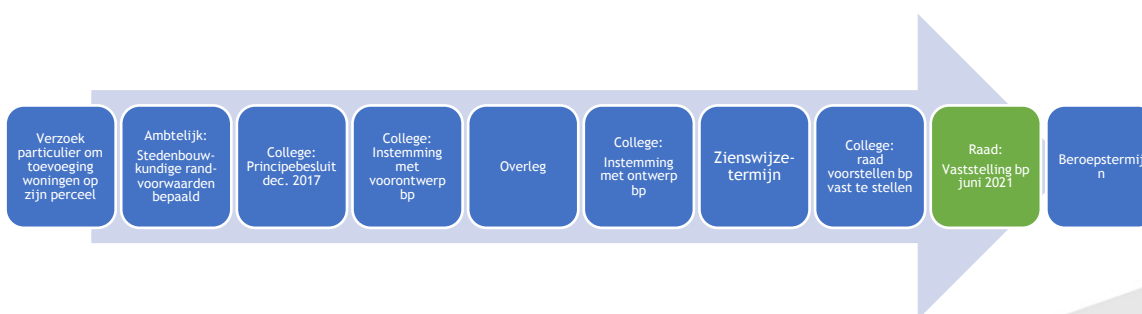
Dit plan bevat naast de bestaande woning de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen. Het betreft twee in het principebesluit aangegeven woningen (in gebied 1) en een derde woning op een nog te ontwikkelen vrije kavel die grenst aan het particuliere perceel (gebied 2). Deze vrije kavel heeft de eigenaar gekocht van de OntwikkelCombinatie Westpolder/Bolwerk (OCW). Hiervoor geldt een kavelpaspoort met stedenbouwkundige randvoorwaarden die OCW in samenspraak met de gemeente heeft opgesteld. Dit is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook voor de twee in het principebesluit aangegeven woningen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven. Al deze randvoorwaarden zijn verwerkt op de verbeelding en in de regels, waardoor de bouw van de drie woningen bijdraagt aan een sterker stedenbouwkundig beeld naar de omgeving.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

In 2017 hebben twee particuliere eigenaren van twee percelen in (de rand van) Bolwerk de gemeente verzocht om meerdere woningen op hun (ruime) percelen te realiseren. Vervolgens zijn er door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden voor beide percelen opgesteld. Op 5 december 2017 heeft het college een principebesluit genomen om hieraan mee te werken door het bestemmingsplan hiervoor te herzien. U bent per brief geïnformeerd over dit principebesluit.

Eén van de eigenaren heeft een ontwerp ingediend dat als uitgangspunt voor het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan heeft gediend. Dit plan is in procedure gebracht, waarbij uw raad per brief is geïnformeerd over het voorontwerp- en ontwerpplan.

Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Nu is het plan gereed voor de vaststelling en wordt u voorgesteld het plan vast te stellen.



2. Maatschappelijk effect

Door een goede inpassing en inrichting van de percelen ontstaat een sterker stedenbouwkundig beeld van de Rand Bolwerk en de uitstraling naar deelplan 7 van Westpolder/Bolwerk.

3. Argumenten

1.1 De zienswijzetermijn is afgerond en er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen, daarom is er ook geen Nota zienswijzen opgesteld. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen.

1.2 Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Met dit bestemmingsplan wordt door een goede inpassing en inrichting van de percelen een sterker stedenbouwkundig beeld van de Rand Bolwerk en de uitstraling naar deelplan 7 van Westpolder/Bolwerk gecreëerd. Er zijn geen planologische relevante bezwaren tegen vaststelling van dit plan.

2. 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 eigenaar/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.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure e.d. is een anterieure en grondovereenkomst gesloten; ook de kosten van het bestemmingsplan en eventuele planschade komen voor rekening van de eigenaar.

6. Juridische aspecten

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

7. Duurzaamheid

Er zijn geen bovenwettelijke eisen gesteld: de woningen voldoen aan gasloos bouwen en de vigerende normen van het bouwbesluit. Daarnaast heeft een groot deel van het erf de nadere bestemming 'Tuin' met een nadere aanduiding gekregen om ervoor te zorgen dat deze vrij blijven van bebouwing (stedenbouw) en wat bevorderlijk is voor de waterinfiltratie (klimaat-adaptatie).

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

- In het kader van de uitgangspunten heeft afstemming plaatsgevonden met de stedenbouwkundige.
- De uitgangspunten voor de woningbouw zijn afgestemd met de perceeleigenaar.
- De Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk is het eens met de voorgestelde ontwikkelingen die goed aansluiten bij haar werkzaamheden in het gebied.
- De oplossing voor de noodzakelijke watercompensatie is tot stand gekomen in overleg tussen het hoogheemraadschap en de perceeleigenaar.
- Gezien de woningen in de omgeving nog in aanbouw waren, is er geen inspraak toespraak toegepast.

- In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpplan zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen.
- In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal het vastgestelde plan zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn.

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. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk - Will van Kralingensingel 89” (excl. bijlagen bij de toelichting en de regels) (I21.05534)
2. Bijlagenboek bij vast te stellen bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk - Will van Kralingensingel 89” (I21.05538) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens).

Datum Raad 3 juni 2021

Registratienummer BR2100024

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk - Will van Kralingensingel 89"**

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 "Westpolder/Bolwerk - Will van Kralingensingel 89" van 4 februari t/m 17 maart 2021 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- dat de terinzagelegging op 3 februari 2021 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er geen zienswijzen zijn ingediend;
- 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 "Westpolder/Bolwerk - Will van Kralingensingel 89" 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, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.*

Besluiten

1. Het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk - Will van Kralingensingel 89”, met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0205-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 26 januari 2021, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 juni 2021,

de griffier,

drs. Marijke Walhout