

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg 340" te Berkel en Rodenrijs
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2300001
Datum raad	30/03/2023

Gevraagde beslissing:

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg 340" te Berkel en Rodenrijs vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Noordeindseweg 340" te Berkel en Rodenrijs, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0213-VAST (T23.00324), waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 28 maart 2022, ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg 340" te Berkel en Rodenrijs.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

0. Samenvatting

Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van het perceel aan de Noordeindseweg 340 te Berkel en Rodenrijs. Op de locatie worden de bestaande kassen, die in zeer vervallen staat zijn, gesloopt. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat twee nieuwe woningen worden gebouwd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' (2013) is deze ontwikkeling niet mogelijk. De gronden waar de woningen zijn voorzien kennen hierin een agrarische bestemming, waarbinnen woningen niet zijn toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

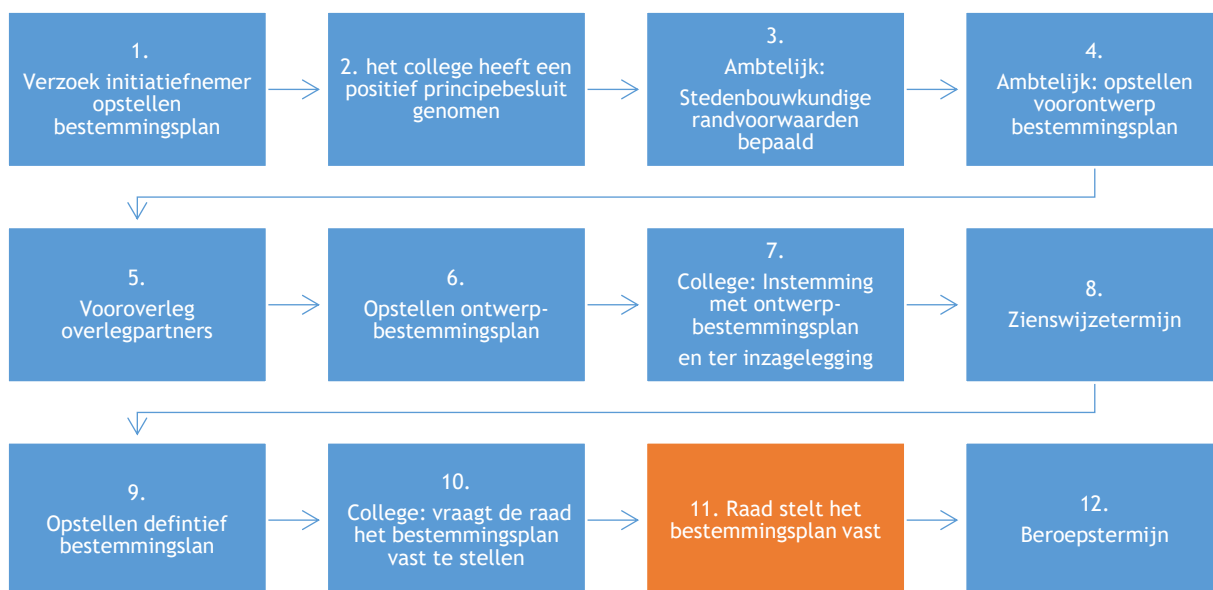
Het perceel wordt verdeeld in een noordelijk en zuidelijk deel. De eerste nieuwe woning wordt gesitueerd direct ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning (Noordeindseweg 340) en toegangsweg. De tweede nieuwe woning is voorzien ten noorden van de bestaande bedrijfswoning, en iets verder terug gelegen op het perceel ten opzichte van de weg. Het betreft twee vrijstaande woningen, die qua oriëntatie aansluiten bij de bestaande bebouwing en verkavelingsstructuur in de omgeving. Aan de bestaande bebouwing van de Noordeindseweg 340 zijn geen verbouwingen voorzien maar er vindt wel een bestemmingswijziging plaats (van agrarisch naar wonen). De aangrenzende woning aan de Noordeindseweg 342 valt buiten het plangebied. De toegangsweg ten zuiden van de bestaande bebouwing die het perceel ontsluit blijft daarbij ook behouden. Het voormalige ketelhuis aan het uiteinde van de toegangsweg, aan de oostzijde van het plangebied, blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd als bijgebouw.

Een schets van de verkaveling in de toekomstige situatie is weergegeven in onderstaande afbeelding:



Aanleiding/ context met tijdlijn

Op 16 februari 2021 heeft ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om bovengenoemd initiatief mogelijk te maken (vak 2). Hierna is een anterieure overeenkomst opgesteld en is een ambtelijk stedenbouwkundige kader meegegeven (vak 3). Op basis van deze voorwaarden is er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld (vak 4). Deze is voorgelegd aan diverse overlegpartners en is deze ambtelijk gecontroleerd (vak 5). Naar aanleiding van de ingekomen overlegreacties en ambtshalve wijzigingen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld (vak 6). De overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpplan. Er is geen inspraakprocedure gehouden, aangezien het plan te bestempen is al een plan met weinig impact. Wel is de initiatiefnemer verzocht het plan te bespreken met de burens. Eén van burens heeft zich als belanghebbende aangemeld bij de gemeente. Op 24 augustus 2022 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Nadat ons college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en de ter inzagelegging, is de zienswijzetermijn gestart op 1 september 2022 (vak 8). Er zijn twee zienswijzen ingediend en de erfgoedcommissie heeft in de zienswijzetermijn een advies ingediend. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgesteld (vak 9). Op 7 februari 2023 heeft ons college besloten het vast te stellen bestemmingsplan aan te bieden aan de raad (vak 10). U wordt nu gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen (vak 11). Na de vaststelling gaat de beroepstermijn in (vak 12).



1. Maatschappelijk effect

Een kwalitatieve invulling geven aan het perceel die past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie en een bijdrage levert aan de woningvoorraad.

2. 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.

3. Kanttekeningen

N.v.t.

4. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

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 de exploitant. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Juridische aspecten

- De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- In de Wet milieubeheer (Wm) en Besluit milieueffectrapportage is de MER-verplichting en procedure verankerd.

5. 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

6. Extern draagvlak / burgerparticipatie

De wettelijke overlegpartners zijn uitgenodigd om een vooroverleg reactie in te dienen in het kader van artikel 3.1.1 Bro. Zes instanties hebben hiervan gebruik gemaakt. Deze zijn beoordeeld en hebben op enkele onderdelen geleid tot aanpassing van het plan.

- Er heeft geen inspraak plaatsgevonden omdat er geen grote belangen spelen bij deze ontwikkelingen.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen Tijdens de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend en de erfgoedcommissie heeft in de zienswijzetermijn geadviseerd.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden tijdens de ter inzage legging van zes weken beroep indienen.

7. Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt de beroepstermijn gepubliceerd in het gemeenteblad;
- worden de overlegpartners elektronisch in kennis gesteld.
- bij geen beroep is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk (mei/juni 2023).

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan “Noordeindseweg 340” te Berkel en Rodenrijs (T23.00324)
2. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 340” (T23.00323)

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg 340" te Berkel en Rodenrijs
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2300001
Datum raad	30/03/2023

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 "Noordeindseweg 340" te Berkel en Rodenrijs 1 september van t/m 12 oktober 2022 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging op 31 augustus 2022 in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er zijn twee zienswijzen ingediend en de erfgoedcommissie heeft gedurende de zienswijzeperiode (ongevraagd) geadviseerd;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend/ontvangen en dus in behandeling zijn genomen;
- de zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan, echter het advies van de erfgoedcommissie wel, een en ander zoals verwoord in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg 340"' zijn weergegeven;
- bij de overwegingen van de zienswijze en het advies een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Noordeindseweg 340" in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg 340"' is weergegeven;
- uit de toetsingskaders, antwoord 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 "Noordeindseweg 340" 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.

Besluit

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 340” te Berkel en Rodenrijs vaststellen.
2. Het bestemmingsplan “Noordeindseweg 340” te Berkel en Rodenrijs, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0213-VAST (T23.00324), waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 28 maart 2022, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 340” te Berkel en Rodenrijs.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 30 maart 2022

de griffier,

de voorzitter,

drs. Eveline Hamelink-van Rens

drs. Pieter van de Stadt