

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

Van	College van B&W
Onderwerp	Voorontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)
Datum	12 mei 2022
Ons kenmerk	U22.00483

Geachte raadsleden,

Voorgeschiedenis

Reeds vele jaren is de herontwikkeling van de Dorpsstraat 5-7 te Bleiswijk (hierna: de Snip) bestuurlijk aan de orde geweest. Dit heeft geleid tot een uitvraag op 27 februari 2018 voor de herontwikkeling de Snip. In deze uitvraag zijn in beginsel geen beperkingen opgelegd aan de invulling, mits het plan een bijdrage zou leveren aan de aantrekkelijkheid en levendigheid (van het centrum) van Bleiswijk ofwel een bindende, boeiende en bruisende dorpskern.

De selectieprocedure heeft geleid tot de keuze voor de ontwikkelaar Secerno. U bent over de keuze voor Secerno en de nadere invulling van het plan tot herontwikkeling van De Snip bij brief van 5 september 2018 (U18.08866) geïnformeerd.

De stedenbouwkundige voorwaarden en ambities zijn bij brief van 21 mei 2019 (U19.02757) met u gedeeld. Na verdere uitwerking van het plan van Secerno heeft uw raad bij besluit van 27 juni 2019 (BR1900072) besloten De Snip te verkopen aan de ontwikkelaar Secerno voor de herontwikkeling van de locatie. In dit besluit zijn de stedenbouwkundige ambities en voorwaarden tevens opgenomen.

Vervolgens hebben ontwikkelaar en de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) gesloten (T20.00789). In de SOK is overeengekomen dat de herontwikkeling een combinatie van functies betreft. Zo komt er horeca- (lichte functie, bijv. lunchroom), alsmede 11 zorgwoningen met een gemeenschappelijke ruimte, 10 seniorenwoningen, een multifunctionele ruimte voor een gemeenteloket gevestigd en een ruimte voor de Oudheidkundige Vereniging en Museum Bleiswijk (OVMB). Door de Corona-crisis is de voortgang na het sluiten van de SOK echter beperkt geweest, omdat mogelijkheden om fysieke bijeenkomsten te hebben beperkt waren.

Naar aanleiding van artikel 37 vragen is een impressie van het ontwerp op 7 september 2021 met u gedeeld (U21.05199).

Aanvang bestemmingsplanprocedure

De gemeente en de ontwikkelaar hebben een aantal zaken verder ontwikkeld. Het programma is ongewijzigd. De kaders voor het OVMB en de gemeentelijke balie zijn verder uitgewerkt en de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn ontwikkeld tot een voorlopig bouwplan waarin het programma past. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met de architect, het OMVB en een aantal bewoners. Op 18 oktober 2021 is een bewonersavond georganiseerd. Om het bouwplan en de nieuwe functies mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2023 ter inzage zijn gelegd, waarna de gemeenteraad het bestemmingsplan in Q1/Q2 2023 kan vaststellen.

Naast de bestemmingsplanprocedure wordt het concept bouwplan nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp, zodat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan spoedig tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

Concept bouwplan basis voor de te volgen bestemmingsplanprocedure

De ontwikkelaar heeft samen met de door hem ingehuurd architect een voorlopig ontwerp van het gebouw (het bouwplan) laten opstellen. Dit concept bouwplan is gepresenteerd aan omwonenden en eerder in de informatiebrief aan uw raad (U21.05199) opgenomen. Tevens is dit besproken met een ambtelijke vertegenwoordiging waar onder andere stedenbouw en verkeer een positief advies over hebben gegeven. Hier zijn tot dus ver geen zwaarwegende bezwaren op het concept bouwplan gekomen.

Op 18 oktober 2021 is een bewonersavond georganiseerd. Er zijn door de bewoners geen zwaarwegende bezwaren naar voren gebracht ten aanzien van de omvang van het achterste gebouw. Door één buurtbewoner is naar voren gebracht dat zij de bouwmassa aan de Dorpsstraat liever op 7 meter houden (huidige bestemmingsplan) dan op de voorgesteld 8 meter (waarmee de voorziene hoogte van 7,70 meter mogelijk wordt). Verder dient er vooral aandacht voor parkeren, hangjongeren en mogelijke geluidsoverlast door daghoreca te zijn in de planuitwerking.

Daarnaast is - hoewel voor het bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk - het bouwplan reeds in dit stadium voorgelegd voor advies aan de Commissie Cultureel Erfgoed (hierna: erfgoedcommissie). Tussen de erfgoedcommissie, de gemeente en de ontwikkelaar (met architect) is er nog verschil van mening over de interpretatie of het bouwplan zou voldoen aan de Nota Cultuur Historie plus 2021. In een onderling overleg hierover is door de architect (mede op basis van het welstandsadvies in het kader van vooroverleg) een bijgesteld plan gepresenteerd en toegelicht en de maximale bouwhoogte verminderd van 11 m naar 10,5 m. Geconstateerd is echter dat partijen het (nog) niet eens zijn, met name over de vraag of het achterste deel van het bouwplan zal bestaan uit drie lagen zonder kap of twee lagen met kap (met de hieraan gekoppelde in het bestemmingsplan op te nemen bouw- en goothoogtes).

Op 14 december 2021 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure, waarbij het huidige bouwplan zoals weergegeven in de presentatie aan de bewoners (T21.09412) en de brief aan uw raad (U21.05199), als basis dient voor het voorontwerp bestemmingsplan. Wij hebben u met brief van 21 december 2021 (U21.06901) over geïnformeerd. Indien het bovengenoemde overleg tot andere uitkomsten zou leiden, dan zou dit verwerkt worden in het voorontwerpbestemmingsplan.

Nu bovengenoemd overleg niet tot andere uitkomsten heeft geleid, heeft ons college op 10 mei 2022 besloten dat er in de stedenbouwkundige onderbouwing goede inhoudelijke argumenten zijn aangedragen om het huidige bouwplan als basis voor het voorontwerp-bestemmingsplan voor de herontwikkeling van De Snip te blijven nemen. Deze argumenten zijn opgenomen in het voorlopig ontwerp van het bestemmingsplan.

De gemeente blijft vanuit de projectbegeleiding wel in gesprek met de ontwikkelaar en architect om te bezien welke aanpassingen mogelijk zijn binnen het beoogde programma en waar mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan zorgen van de erfgoedcommissie.

Planning

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. Volgens de huidige planning wordt het ontwerpbestemmingsplan in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor 1 januari 2023 ter inzage gelegd, waarna het bestemmingsplan in Q1/Q2 2023 ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage(n):

1. Presentatie aan de bewoners (T21.09412)
2. Brief aan uw raad (U21.05199)