

Raadsvoorstel



Datum Raad
28 januari 2016

Portefeuillehouder
Jeroen Heuvelink

Registratienummer
BR1500203

Preventief toezicht van toepassing
Nee

Onderwerp
Bestemmingsplan Berkel I en Beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt

Gevraagde beslissing

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijze/inspraak, weergegeven in memo T15.16887.
2. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de staat van wijzigingen T15.16925.
3. Het bestemmingsplan Berkel I met plan-ID NL.IMRO.1621.BP0157-VAST vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt vast te stellen.

Samenvatting

Binnen het programma voor actualisatie van bestemmingsplannen is bestemmingsplan Berkel I voorbereid (voorheen Berkel Noord en Berkel Zuid). Hiermee wordt het planologisch regime voor de komende 10 jaar vastgelegd. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure werd een bewonersinitiatief gestart waarin de gemeente werd verzocht dakopbouwen op de drive-inwoningen in de Componistenbuurt mogelijk te maken. Dat is onderzocht en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is in overleg met het bewonersinitiatief een beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt opgesteld. Op het ontwerp van de stukken zijn één zienswijze/inspraak en twee instemmende reacties van vooroverlegpartners. Na een finale ambtelijke toetsingsronde zijn enkele verbeteringen doorgevoerd. Eén en ander is verwerkt in de stukken die nu ter vaststelling voorliggen.

Financiële consequenties

Het opstellen van bestemmingsplan Berkel I is ingegeven door de wettelijke eis dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Voor de actualisering van bestemmingsplannen is een projectbudget beschikbaar, waar de kosten voor dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan uit worden betaald.

Verdere procedure

Als het plan wordt vastgesteld, wordt het vanwege de ambtelijke wijzigingen eerst aan de provincie toegezonden. Als zij het plan vrijgeeft (uiterlijk zes weken later), wordt het plan gepubliceerd. De indiener van de zienswijze/inspraak wordt per brief geïnformeerd. De Componistenbuurt wordt via het bewonersinitiatief geïnformeerd.

Juridische aspecten

De inhoud en de procedure van een bestemmingsplan wordt geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening. Tegen het bestemmingsplan staat beroep open voor hen die een zienswijze hebben ingediend en voor hen die door een wijziging ten opzichte van het ontwerp in hun belangen worden geschaad. De wijzigingen zijn echter van technische aard en van het schaden van belangen is geen sprake.

De procedure van een beeldkwaliteitsplan is geregeld in artikel 12 en 12a van de Woningwet, de Gemeentewet (inspraak) en de gemeentelijke Verordening Interactieve besluitvorming, Inspraak en Burgerinitiatief. Door de vaststelling gaat het beeldkwaliteitsplan als aanvullende welstandsnota gelden voor dit gebied. De vaststelling wordt bekendgemaakt. Daarna treedt het direct in werking als formele beleidsregels, waartegen geen beroep open staat.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

De aanleiding voor het beeldkwaliteitsplan en het opnemen van dakopbouwen voor de drive-inwoningen in de Componistenbuurt was een handtekeningenactie die namens de Componistenbuurt in februari 2015 aan uw raad werd aangeboden. In het verlengde daarvan werden tegen het voorontwerpbestemmingsplan 11 inspraakreacties ingediend. Sommige bewoners verzochten om de dakopbouwen te regelen, anderen uitten zorgen over onder andere de technische mogelijkheden en verdere achteruitgang van de beeldkwaliteit.

Vervolgens is met het bewonersinitiatief samengewerkt om te komen tot het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan. De dakopbouwen zijn mogelijk gemaakt onder voorwaarden die recht doen aan de verschillende belangen. In het beeldkwaliteitsplan zijn daarnaast welstandscriteria opgenomen voor de dakopbouwen. Vanwege de zorgen over de beeldkwaliteit van de huidige bebouwing en de verdere achteruitgang met het toevoegen van dakopbouwen is in overleg met het bewonersinitiatief besloten ook adviezen op te nemen voor het verbeteren van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing. Via informatieavonden en social media van het bewonersinitiatief zijn alle bewoners van de Componistenbuurt geïnformeerd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan cq het ontwerp beeldkwaliteitsplan is slechts één zienswijze/inspraak ingediend. Met dit proces is draagvlak gecreëerd voor de regeling van de dakopbouwen en het verbeteren van de beeldkwaliteit.

Duurzaamheid

De juiste bestemming op de juiste plek is een vorm van duurzaamheid. Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele planologische regeling voor meerdere woonwijken in Berkel en Rodenrijs. De huidige voorzieningen in de woonwijken zijn daarin meegenomen.

Een ander aspect van duurzaamheid dat in dit bestemmingsplan is meegenomen, is een toetsingskader voor instralingsverlies van zonnepanelen. Op basis van een formule uit een leidraad van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Agentschap NL) is voor de dakopbouwen in de Componistenbuurt een vertaling gemaakt naar dit bestemmingsplan. Als een dakopbouw leidt tot meer dan 10% instralingsverlies, dan kan geen omgevingsvergunning voor een dakopbouw worden verleend. Deze formule in een bestemmingsplan is een noviteit.

Bijlagen

- Memo zienswijze/inspraak bestemmingsplan Berkel I en beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt (T15.16887)
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan Berkel I (T15.16925)
- Bestemmingsplan Berkel I (T15.16898)
- Beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt (T15.17457)

Toelichting

Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar. Binnen het programma voor de tienjaarlijkse actualisering van bestemmingsplannen is bestemmingsplan Berkel I voorbereid. Naar aanleiding van een verzoek van het bewonersinitiatief Componistenbuurt is de mogelijkheid opgenomen om dakopbouwen op de drive-inwoningen in die wijk toe te staan. Om de beeldkwaliteit van de hele wijk te kunnen verbeteren, is in samenwerking met het bewonersinitiatief een beeldkwaliteitsplan voorbereid. In dat beeldkwaliteitsplan staan welstandscriteria voor de nieuwe dakopbouwen. Maar ook adviezen die voor de bewoners als handvat dienen om gezamenlijk per blok de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing te verbeteren.

Beoogd maatschappelijk effect

Een actueel bestemmingsplan voor een deel van Berkel en Rodenrijs.

Daarnaast een toetsingskader voor de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit van de dakopbouwen op de drive-inwoningen in de Componistenbuurt en beeldkwaliteitsadviezen voor bewoners van de Componistenbuurt om de bestaande bebouwing te verbeteren.

De kernargumenten en kanttekeningen

1.1 De zienswijze/inspraak is inhoudelijk beantwoord.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben parallel aan elkaar een andere juridische voorbereidingsprocedure doorlopen. Tegen het bestemmingsplan stond de mogelijkheid open zienswijzen in te dienen, terwijl tegen het beeldkwaliteitsplan inspraak mogelijk was. De ingediende reactie raakt op één punt aan het bestemmingsplan (dus zienswijze); de rest gaat over het beeldkwaliteitsplan (dus inspraak).

De zienswijze/inspraakreactie over de dakopbouwen in de Componistenbuurt geeft blijk van een constructieve houding. De reactie is een goede weergave van het proces dat sinds februari 2015 met de buurt is doorlopen. De zienswijze/inspraak is inhoudelijk beantwoord. Eén onderdeel leidt tot aanvulling van het beeldkwaliteitsplan. Ten aanzien van de andere onderdelen wordt uitgelegd waarom die niet leiden tot aanpassingen.

Dunea en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben een instemmende reactie gestuurd; DCMR heeft als adviseur een kleine aanvulling geadviseerd (opgenomen in de staat van wijzigingen).

2.1 Een laatste beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan leidt tot technische verbeteringen.

Een laatste ambtelijke toets van het ontwerpbestemmingsplan leidt tot technische verbeteringen. In de Staat van wijzigingen zijn ze beschreven. De wijzigingen tasten de aard en de omvang van het ontwerpbestemmingsplan niet aan.

3.1 Het bestemmingsplan is grotendeels hetzelfde als de bestaande (planologische) situatie.

Uitgangspunt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is de bestaande situatie; gedeeltelijk de geldende bestemmingsplannen (Berkel Noord en Berkel Zuid) en gedeeltelijk (soms in afwijking van de geldende bestemmingsplannen) de feitelijke situatie. Het toepassen van de modelplanregels zorgt voor eenduidigheid met andere plannen in de gemeente en maakt het plan beter toetsbaar.

3.2 Enkele ontwikkelingen en nieuwe regels zijn opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheden uit de geldende plannen ten behoeve van woningbouw bij enkele bestemmingen/locaties zijn niet overgenomen. Enerzijds omdat de meeste in de planperiode niet zijn geëffectueerd. Er is één locatie, de (agrarische) noordoosthoek van het plangebied, waar een ontwikkelaar momenteel plannen voor ontwikkelt. Die kan echter in een separate procedure worden bestemd. Dan kunnen de onderzoeken die nodig zijn beter worden afgestemd op het concrete initiatief. De ontwikkeling was op dit moment onvoldoende concreet om goede kaders van de wijzigingsbevoegdheid te genereren.

Er zijn enkele nieuwe regels/ontwikkelingen opgenomen, zoals (kort samengevat):

- Anjerdreef 48: verbreden religieuze bestemming naar reguliere maatschappelijke bestemming en toevoegen wijzigingsbevoegdheid voor 2 woningen.
- Een wijzigingsbevoegdheid voor het scoutingterrein aan de Burgemeester Hendrixstraat 21 voor maximaal 12 grondgebonden woningen.
- Verplichting om te voldoen aan de parkeernormen in het geldende parkeerbeleid.
- Een afwijkingsbevoegdheid voor opslag (niet zijnde verhuur in units) en lichte bedrijfscategorie 1 bij Sterrenweg 13 (in plaats van alleen maatschappelijk).

- Bij bedrijfslocaties geldt dat alleen de bestaande bedrijfsvoering of milieucategorie 1 rechtstreeks is toegestaan. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wonen. Dit maakt het interessanter om het aantal bedrijfslocaties in de woonwijken terug te dringen.

De volledige lijst met de wijzigingen is opgenomen in de “Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen” die hoorde bij het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met de Staat van wijzigingen die behoort bij dit raadsvoorstel.

3.3 Dakopbouwen Componistenbuurt via afwijkingsbevoegdheid.

Naar aanleiding van het bewonersinitiatief waarin de gemeente werd verzocht de mogelijkheden voor dakopbouwen in de Componistenbuurt te onderzoeken, is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Na een stedenbouwkundige analyse is vanwege de ruime opzet van de wijk geconstateerd dat dakopbouwen onder voorwaarden mogelijk zijn. Alle dakopbouwen hebben, ten behoeve van het borgen van de bestaande eenheid, dezelfde massa en positionering. Eén van de voorwaarden is dat de dakopbouw terug ligt van de voor- en achterdakrand, zodat deze zich terughoudend ten opzichte van de bestaande bebouwing presenteert. Dit voorkomt ook schaduwwerking. Op basis van een bezonningsstudie is geconstateerd dat de bezonning van derden niet wordt aangetast.

Bewoners hebben ook zorgen geuit over de werking van zonnepanelen in geval op de naburige woning een dakopbouw wordt geplaatst. Daarom is een objectieve norm gezocht om de belangen van derden met een zonnepaneel te kunnen toetsen. In aansluiting op een landelijke brochure is daarvoor een maatwerkformule opgesteld die het mogelijk maakt de zoninstraling van zonnepanelen te berekenen. De norm is gesteld op 10% instralings-verlies. Deze toets maakt onderdeel uit van de afwijkingsbevoegdheid die nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning wordt dit getoetst. Lansingerland is hiermee de eerste gemeente die deze norm in het bestemmingsplan opneemt.

3.4 De grondexploitatiewet is niet van toepassing.

De grondexploitatiewet is van toepassing op bestemmingsplannen waarin nieuwe hoofdgebouwen of grote uitbreidingen van bestaande bebouwing wordt voorzien. Dat is hier niet het geval. Dat betekent dat een exploitatieplan (die voorziet in verhaal van plankosten, fasering en inrichtingseisen voor openbaar gebied bij nieuwe ontwikkelingen) niet aan de orde is.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan geeft welstandscriteria voor de dakopbouwen in de Componistenbuurt.

In de huidige welstandsnota zijn geen beeldkwaliteitseisen voor dakopbouwen in de Componistenbuurt opgenomen. Om uniformiteit in materialisering en situering te kunnen garanderen zijn in overleg met bewoners criteria opgenomen voor de dakopbouwen. Zijn specifieke criteria opgenomen voor de dakopbouwen. Uit het feit dat slechts één zienswijze/inspraak is ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan, wordt geconcludeerd dat de aanvankelijke zorgen over toename van de verrommeling door dakopbouwen zijn weggenomen.

4.2 Het beeldkwaliteitsplan geeft adviezen voor de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing.

Insprekers die reageerden op het voorontwerpbestemmingsplan vroegen aandacht voor de bestaande variatie (verrommeling) van hun wijk. Waar het gaat om bestaande, vergunde werkzaamheden, heeft de gemeente geen handvatten om daar tegen op te treden. Bovendien is een deel vergunningvrij uitgevoerd (schilderen). Vanwege de betrokkenheid van de bewoners en hun inspraak is in overleg met het bewonersinitiatief gekozen om beeldkwaliteitsadviezen op te nemen in het beeldkwaliteitsplan. Op basis van de beeldkwaliteitsadviezen kunnen de bewoners in onderling overleg de eenheid terugbrengen.

Raadsbesluit



Datum Raad
28 januari 2016
Registratienummer
BR1500203

Onderwerp
Bestemmingsplan Berkel I en Beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt

De raad van de gemeente Lansingerland;

Overwegende dat

- de actualisatie van het planologisch regime in het plangebied op basis van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk is;
- de voorbereiding van het bestemmingsplan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- beeldkwaliteitseisen gewenst zijn voor de dakopbouwen op de drive-in woningen in de Componistenbuurt;
- beeldkwaliteitsadviezen gewenst zijn voor de bestaande stroken met drive-in woningen in de Componistenbuurt;
- het ontwerpbestemmingsplan “Berkel I” met de daarbij behorende bijlagen en het beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt van 23 september tot en met 3 november 2015 ter inzage hebben gelegen;
- de ter inzage legging op 22 september 2015 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er één zienswijze/inspraakreactie is ingediend;
- de zienswijze/inspraak tijdig ingediend is en dus inhoudelijk in behandeling is genomen;
- de zienswijze/inspraak aanleiding geeft tot het aanvullen van het beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt, een en ander zoals verwoord in de “Memo zienswijze/inspraak bestemmingsplan Berkel I en beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt”;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, 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 er geen bouwplannen in de zin van artikel 6.12 zijn, waardoor de grondexploitatiewet niet van toepassing is;
- het bestemmingsplan conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Gelet op

- artikel 3.1 en verder en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 12 en 12a van de Woningwet.

Besluit(en)

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijze/inspraak, weergegeven in memo T15.16887.
2. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de staat van wijzigingen T15.16925.
3. Het bestemmingsplan Berkel I met plan-ID NL.IMRO.1621.BP0157-VAST vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 januari 2016,

de griffier,

de voorzitter,

drs. Marijke Walhout

drs. Pieter van de Stadt