

Raadsvoorstel



Datum Raad
7 juli 2016

Portefeuillehouder
Jeroen Heuvelink

Registratienummer
BR1600072

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs” (BP0118)
LET OP PERSOONSgegevens IN BIJLAGEN

Gevraagde beslissing

1. Het bestemmingsplan ‘Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs’, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0118-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels, plantoelichting en Nota zienswijzen, waarbij is gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN met datum 9 juli 2014, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Op 8 december 2014 heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Vastgoed Batenburg BV. De gemeente verkoopt de percelen Gemeentewerf 3 (voormalige brandweerkazerne) en 5 (gebouw dat nu dienst doet als moskee) aan Batenburg. Batenburg mag een appartementen-gebouw (maximaal 6 woningen) en een zorgvilla (maximaal 26 eenheden) realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ontvangen van omwonenden. In bijgevoegde Nota zienswijzen is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

Financiële consequenties

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de grondopbrengsten. Deze wijzigen niet. De kosten die gemoeid gaan met het opstellen van de plannen, zijn gedekt in de grond-exploitatie. Er zijn dus geen financiële gevolgen.

Verdere procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders het besluit tot vaststelling binnen zes weken bekend. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende beroep instellen bij de Raad van State. Voorwaarde is wel dat tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingediend, tenzij het onderdelen betreft die bij de vaststelling zijn gewijzigd. Na de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij wordt verzocht om een voorlopige voorziening (schorsing) vanwege spoedeisende belangen. Dan treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat de Raad van State heeft beslist op het verzoek om voorlopige voorziening.

Juridische aspecten

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Het plan is tot stand gekomen in goed overleg met de ontwikkelaar. Intern heeft afstemming plaatsgevonden met de stedenbouwkundige, verkeerskundige en Adviseur Duurzaamheid.

Op 10 september 2015 is een informatieavond over het bouwplan georganiseerd voor omwonenden. Op 15 oktober 2015 is een inloopavond over het voorontwerpbestemmingsplan georganiseerd. In grote lijnen kan het plan op instemming rekenen en wordt het aangemerkt als een verbetering ten opzichte van het eerdere plan uit 2011.

Duurzaamheid

Voor deze ontwikkeling was al een contract gesloten en bestond al overeenstemming over het programma. Niettemin zijn in overleg met de ontwikkelaar en de gemeentelijke Adviseur Duurzaamheid de volgende duurzaamheidsmaatregelen afgesproken:

- Groene gevel en plint van het appartementengebouw;
- Parkeervoorzieningen gedeeltelijk als halfverharding;
- Dubbel grondgebruik door half verdiepte parkeergarage onder het appartementengebouw;
- Sociale controle door openingen in gevels van de parkeergarage.

In een nader overleg zal de ontwikkelaar worden geïnformeerd over mogelijke duurzaamheidstoepassingen in de nieuwe gebouwen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen (T16.06633)
2. Bestemmingsplan (T16.06635)
3. Verbeelding (T16.06636)
4. Zienswijze reclamant 1 (I16.20390) (originele versie I16.12325, iBABS map persoonsgegevens)
5. Zienswijze reclamant 2 (I16.19804)
6. Zienswijze reclamant 3 (I16.19802)
7. Nota zienswijzen - NAW gegevens (T16.07114) (iBABS map persoonsgegevens).

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de sloop van verouderde opstallen en nieuwbouw van woningen.

De kernargumenten en kanttekeningen

Er is 1 zienswijze ontvangen van omwonenden. Voor hen heeft de ontwikkeling ook de meeste impact. Er is echter sprake van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie, passend binnen het centrumgebied. Ook wordt gehandeld in overeenstemming met de regionale woningmarktafspraken.

In het huidige bestemmingsplan 'Centrum Berkel en Rodenrijs' (2013) hebben de gronden een maatschappelijke bestemming. Om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De benodigde onderzoeken zijn verricht en er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

Met het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de in december 2014 gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen Batenburg en de gemeente. De overdracht van het perceel Gemeentewerf 5 heeft reeds plaatsgevonden. De overdracht van het perceel Gemeentewerf 3 vindt na vaststelling van het bestemmingsplan plaats.

Raadsbesluit



Datum Raad
7 juli 2016
Registratienummer
BR1600072

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs” (BP0118)

De raad van de gemeente Lansingerland;

Overwegende dat

- het bestemmingsplan het planologisch juridische kader vormt voor de ontwikkeling van een appartementengebouw en zorgvilla;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 23 februari tot en met 4 april 2016 ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging op 22 februari 2016 in de Staatscourant en in het gemeenteblad bekend is gemaakt;
- er zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan;
- het kostenverhaal anderszins is verzekerd (grondverkoop);
- fasering niet noodzakelijk is;
- inrichtingseisen niet gesteld hoeven te worden.

Gelet op

- artikel 3.1 en 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit(en)

1. Het bestemmingsplan ‘Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs’, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0118-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels, plantoelichting en Nota zienswijzen, waarbij is gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN met datum 9 juli 2014, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 7 juli 2016,

de griffier,

drs. Marijke Walhout