

# Raadsvoorstel



Datum Raad  
7 juli 2016

Portefeuillehouder  
Jeroen Heuvelink

Registratienummer  
BR1600073

Onderwerp  
Vaststellen bestemmingsplan “Laan van Romen 25, Berkel en Rodenrijs” (BP0166)  
**(LET OP: NAW GEGEVENS BIJLAGEN)**

---

## Gevraagde beslissing

1. Het bestemmingsplan ‘Laan van Romen 25, Berkel en Rodenrijs’, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0166-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 5 oktober 2015, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Samenvatting

Op 1 september 2015 is ingestemd met het schetsontwerp voor de herontwikkeling van het perceel Laan van Romen 25 in Berkel en Rodenrijs. Stichting Algemene Seniorenhuisvesting Berkel en Rodenrijs (ASB) wil op deze grond een appartementengebouw met 19 seniorenwoningen realiseren. Na het sluiten van een anterieure overeenkomst is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen van omwonenden. In bijgevoegde Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

## Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, ambtelijke uren en eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

## 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 initiatiefnemer. Intern heeft afstemming plaatsgevonden met de stedenbouwkundige, verkeerskundige en adviseur duurzaamheid.

Op 8 oktober 2015 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Daar is het schetsontwerp gepresenteerd. Op 12 november 2015 is een inloopavond georganiseerd over het voorontwerp-bestemmingsplan. Enkele omwonenden hebben bezwaar tegen de ontwikkeling. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is sprake van een aanvaardbare situatie. Er is al veel interesse getoond door mensen die een appartement willen gaan huren.

### **Duurzaamheid**

In overleg met de initiatiefnemer en de gemeentelijke Adviseur Duurzaamheid zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen afgesproken:

- Bouwkundige constructie en opbouw: thermische schil met hoge isolatiewaarden;
- Vegetatiedak met zonnepanelen;
- De aanleg van wadi's;
- Parkeerterrein gedeeltelijk met halfverharding;
- Laadvoorzieningen voor auto's.

Het bouwplan draagt hiermee bij aan de verduurzaming van Lansingerland.

### **Bijlagen**

1. Nota zienswijzen (T16.06983)
2. Bestemmingsplan (T16.06981)
3. Verbeelding (T16.06982)
4. Zienswijze reclamant 1 (I16.20392) (originele versie I16.14992, iBABS map persoonsgegevens)
5. Zienswijze reclamant 2 (I16.20393) (originele versie I16.14603, iBABS map persoonsgegevens)
6. Zienswijze reclamant 3 (I16.20406)
7. Zienswijze reclamant 4 (I16.20407)
8. Nota zienswijzen - NAW gegevens (T16.07120) (iBABS map persoonsgegevens).

### **Toelichting**

#### **Beoogd maatschappelijk effect**

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de sloop van een verouderd pand en nieuwbouw van woningen.

#### **De kernargumenten en kanttekeningen**

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen van omwonenden. Het voornaamste bezwaar betreft de bouwhoogte van het nieuwe appartementengebouw (13,5 meter, waarbij de 4<sup>e</sup> laag terugliggend wordt uitgevoerd). Op 29 januari 2016 heeft hierover overleg plaatsgevonden met een aantal omwonenden, de initiatiefnemer en de architect. De standpunten en belangen liggen te ver uiteen om te komen tot een volledig gedragen aanpassing. De initiatiefnemer en architect hebben toegezegd de vierde laag (ter hoogte van de schuine gevel) verder terugliggend te realiseren (minimaal 5 meter ten opzichte van de derde laag). Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Hiermee is sprake van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie, zeker gelet op de ligging in het centrumgebied.

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. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

# Raadsbesluit



Datum Raad  
7 juli 2016  
Registratienummer  
BR1600073

Onderwerp  
Vaststellen bestemmingsplan “Laan van Romen 25, Berkel en Rodenrijs” (BP0166)

---

De raad van de gemeente Lansingerland;

*Overwegende dat*

- het bestemmingsplan het planologisch juridische kader vormt voor de ontwikkeling van een appartementengebouw met 19 appartementen;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 8 maart tot en met 18 april 2016 ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging op 7 maart 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;
- 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 ‘Laan van Romen 25, Berkel en Rodenrijs’, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0166-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 5 oktober 2015, 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*