



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

Verzenddatum 7 februari 2019
Ons kenmerk U19.00436
Uw brief van

Ruimte & Economie
Ruimtelijk & Economisch beleid

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Reint Honders / Gauke van Rij

Telefoon
14 010

E-mail
reint.honders@lansingerland.nl

Fax
(010) 800

Website
www.lansingerland.nl

Onderwerp **Voorontwerpbestemmingsplan "Woningbouw
Hoeksekade Noord, deellocatie B"**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 5 februari 2019 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" vrij te geven voor de inspraak en het wettelijk vooroverleg. Hoewel wij de voorbereidingen treffen en de procedure voeren om te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan uiteindelijk vast. Hierbij stellen wij u in de gelegenheid vroegtijdig kennis te nemen van het bestemmingsplan. Ook dient er voor het plangebied van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota te worden vastgesteld. Ook dat is een bevoegdheid van de gemeenteraad. En ook in dit geval zullen wij de voorbereidingen treffen en de procedure voeren. Met deze brief informeren wij u over de inspraakperiode en de inhoud van het bestemmingsplan en het op te stellen beeldkwaliteitsplan.

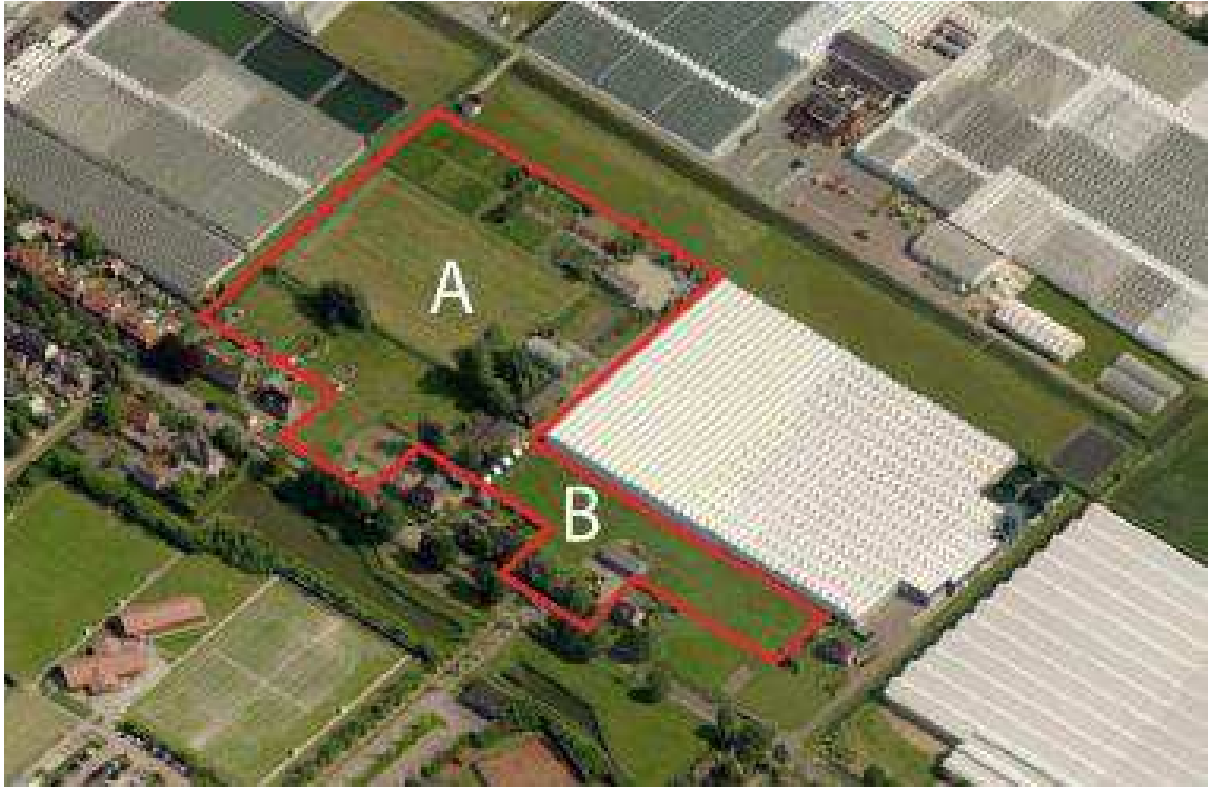
Inspraak

De inspraakperiode begint op donderdag 14 februari en loopt tot en met woensdag 13 maart 2019. Iedereen kan tijdens deze termijn een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan bij het college indienen.

Planhistorie

In zowel de provinciale visie als de structuurvisie Lansingerland is de locatie Hoeksekade Noord te Bergschenhoek opgenomen als woningbouwlocatie. Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten de locatie, bestaande uit deellocatie A en B, te handhaven als te ontwikkelen woningbouwlocatie (zie onderstaande afbeelding). Hierna zijn twee overeenkomsten met ontwikkelaars gesloten, voor zowel deellocatie A als deellocatie B, waarin is afgesproken dat een haalbaarheidsonderzoek wordt verricht op kosten van de ontwikkelaars. Dit haalbaarheidsonderzoek bestond uit het door de gemeente op te stellen Programma van Eisen (inclusief stedenbouwkundige uitgangspunten) voor de gehele locatie én een door de ontwikkelaar op te stellen stedenbouwkundig-, verkavelings- en inrichtingsplan. Het Programma van Eisen is vastgesteld op 24 februari 2015.

Op 3 april 2018 is het stedenbouwkundig plan voor deellocatie B, waarin ook de verkaveling, het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen door ons college vastgesteld. U bent hierover destijds geïnformeerd (U18.03541). Beide documenten zijn opgesteld met participatie van de BewonersOrganisatie Hoeksekade en besproken met omwonenden.



Afbeelding 1: Deellocaties A en B van woningbouwlocatie Hoeksekade Noord te Bergschenhoek.

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan is gestart met het afsluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer/ontwikkelaar Beethoven participatie maatschappij B.V. Deze is in mei 2018 afgesloten en ondertekend. Hiermee is het kostenverhaal voor het vervolgproces geregeld. Daarna is het voorontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” opgesteld.

Voor deellocatie A is het hele proces al doorlopen en heeft u op 23 februari 2017 het bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Op 19 april 2017 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Op dit moment wordt/is de omgevingsvergunning verleend voor deze woningbouw.

Voor deze woningbouwlocatie zijn in het verleden reeds kaders gesteld. Gezien het feit dat voor deellocatie A van de woningbouwlocatie het bestemmingsplan al onherroepelijk is, de omgevingsvergunning voor de woningbouw verleend is en het voorproces van deellocatie B waarin steeds rekening is gehouden met de al gestelde kaders voor de gehele woningbouwlocatie, achten wij het ontwikkelen van nieuwe kaders voor deellocatie B niet nodig.

Planomschrijving

Het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” biedt het planologisch-juridisch kader voor woningbouw op deellocatie B van de locatie Hoeksekade Noord te Bergschenhoek. Deze locatie betreft het gedeelte schuin tegenover het sportpark aan de oostzijde van de verkeersafsluiting

op de Hoeksekade en wordt globaal begrensd door de Hoeksekade, de kas van Stolk Flora Bergschenhoek B.V. en het kassengebied en deellocatie A waarvoor u op 23 februari 2017 het bestemmingsplan (met bijbehorend beeldkwaliteitsplan) heeft vastgesteld. Op 19 april 2017 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan het eerder vastgestelde Programma van eisen en het Stedenbouwkundig plan en biedt ruimte voor maximaal 13 woningen, waarvan 4 rijwoningen in het bereikbare segment (tot 180.000 euro), 6 twee-onder-één-kap-woningen en 3 vrijstaande woningen. Het Programma van eisen en het Stedenbouwkundig plan hebben draagvlak bij de BewonersOrganisatie Hoeksekade (BOH) en andere omwonenden.

Beeldkwaliteitsplan

Bij ontwikkelingsgebieden zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota, gebaseerd op de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristieken, niet goed bruikbaar. Bij ontwikkelingsgebieden dient daarom een welstandsparagraaf (lees beeldkwaliteitsplan) opgesteld te worden en als aanvulling op de welstandsnota te worden vastgesteld.

De transformatie van het gebied van voornamelijk agrarisch naar woningbouw én de in het Programma van Eisen en stedenbouwkundig plan benoemde kwaliteiten van het gebied geven aanleiding om de beoogde ruimtelijke structuur en karakteristieken voor dit gebied aan de, algemene, welstandscriteria uit de welstandsnota toe te voegen. Tevens zal dit beeldkwaliteitsplan ook ter toetsing van de omgevingsvergunningen voor het bouwen dienen door dit plan als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan te koppelen.

Planning

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan zal u ook geïnformeerd worden over het ontwerp-beeldkwaliteitsplan inclusief de bijbehorende procedure. Volgens de planning zal dat in mei 2019 plaatsvinden. De vaststelling van beide plannen staat gepland voor de raad van oktober 2019.

Informatie

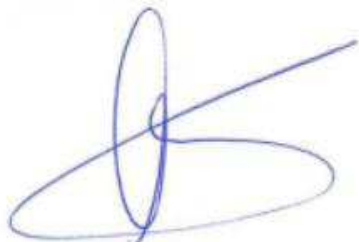
Het voorontwerpbestemmingsplan is vanaf donderdag 14 februari 2019 te raadplegen via:

- www.ruimtelijkeplannen.nl
- <http://1621.roview.net>

Voor eventuele vragen en/of nadere informatie kunt u contact opnemen met de griffie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Lucas Vokurka
Secretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Ons kenmerk U19.00436