

Raadsvoorstel



Datum Raad
29 november 2018

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1800103

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs'

Gevraagde beslissing

1. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs', met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0168-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels, plantoelichting en Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN met datum 16 mei 2018, gewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs' vormt de juridisch planologische basis voor de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum aan de westzijde van Berkel en Rodenrijs (ter hoogte van de Westersingel). Het afgelopen anderhalf jaar is veel aandacht aan deze ontwikkeling besteed. Er heeft veel overleg plaatsgevonden met belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied. Ook bent u als gemeenteraad op meerdere momenten geïnformeerd over de voortgang.

Dit bestemmingsplan bepaalt welke bouwvolumes en functies zijn toegestaan. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 19 juni t/m 30 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Inmiddels zijn het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gereed voor vaststelling.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit de grondexploitatie.

Op 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018 vastgesteld. In deze actualisatie is rekening gehouden met extra kosten, o.a. als gevolg van:

- minder uitgeefbaar gebied en meer openbaar gebied
- hoog kwaliteitsniveau
- aanvullende (verkeers)maatregelen buiten het projectgebied

Voor de eventuele aanleg van de vrij liggende fietsbrug is in de grondexploitatie van Meerpolder een bedrag van € 500.000,- gereserveerd. De locatie waar de brug komt (over Berkelse plas) ligt namelijk in het gebied behorend bij de grondexploitatie Meerpolder.

Verdere procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders het besluit tot gewijzigde vaststelling binnen zes weken bekend.

Het besluit tot gewijzigde vaststelling treedt in beginsel in werking nadat de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan staat voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende een beroepschrift indienen tegen de gewijzigde vastgestelde onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan.

Juridische aspecten

De procedure van het bestemmingsplan is voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Tijdens het bestemmingsplantraject heeft overleg plaatsgevonden met:

- De scholen en medezeggenschapsraden
- De voorzieningen langs de Boerhaavestraat (Sint Franciscus, Apotheek Meerpolder)
- Bewoners van de Gemeentewerf, Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Westersingel
- De winkeliersvereniging
- Pandeigenaren en ondernemers van bestaande winkels
- De eigenaren (beleggers) van de winkels en appartementen aan het Westerwater.

Dit overleg heeft veel nuttige input opgeleverd. Waar mogelijk is rekening gehouden met de aandachtspunten en wensen van deze partijen.

Daarnaast zijn er meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd en is gelegen geboden tot het indienen van inspraakreacties (voorontwerpbestemmingsplan) en zienswijzen (ontwerpbestemmingsplan).

Duurzaamheid

In de stedenbouwkundige visie is een duurzaamheidsparagraaf opgenomen met de afgesproken duurzaamheidsmaatregelen op gebouwniveau en in de openbare ruimte. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 7.9) wordt hieraan aandacht besteed. Daarnaast maakt de stedenbouwkundige visie onderdeel uit van de gesloten samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie, waardoor de maatregelen geborgd zijn.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, T18.12806
- Vast te stellen bestemmingsplan, toelichting en regels, T18.12807
- Vast te stellen bestemmingsplan, verbeelding, T18.12808
- Vast te stellen bestemmingsplan, bijlagen deel 1, T18.13583
- Vast te stellen bestemmingsplan, bijlagen deel 2, T18.13584
- Vast te stellen bestemmingsplan, bijlagen deel 3, T18.13585
- Vast te stellen bestemmingsplan, bijlagen deel 4, T18.13586
- Vast te stellen beeldkwaliteitsplan, T18.12809
- Overzicht zienswijzen, T18.13231 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.21543, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.21871, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.22489, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23310, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23409, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23544, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23637, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.21544, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.22916, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23410 en aanvulling T18.13157,

- (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23539 en aanvulling T18.13158, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23143, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.22592, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23411, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23412, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.22497, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23542, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23608, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Zienswijze I18.23405, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
- Concept inrichtingsplan openbare ruimte, T18.12811

Toelichting

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 juni t/m 30 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Inmiddels zijn het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gereed voor vaststelling.

Beoogd maatschappelijk effect

- Een goed functionerend en toekomstbestendig winkelcentrum
- Een aangenaam verblijfsgebied, waarmee het centrum wordt afgerond en versterkt
- Een veilige verkeerssituatie

De kernargumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en deels verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan

De zienswijzen kunnen globaal als volgt worden onderverdeeld:

Fietsbrug

De scholen en medezeggenschapsraden spreken hun waardering uit voor de voorgenomen fietsbrug over de Berkelse plas. De bewoners van het Albert Schweitzerpad en de Gemeentewerf zijn daarentegen juist voorstander van een fietsverbinding door het centrumgebied.

Reactie:

De uitbreiding van het winkelcentrum betekent een wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Het huidige fietspad vanaf de Westersingel naar de Röntgenstraat (scholen), dat onder andere wordt gebruikt door schoolgaande kinderen, verdwijnt. Ons college vindt verkeersveiligheid in het algemeen, maar zeker ook voor deze kwetsbare groep verkeersdeelnemers, van groot belang.

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad de motie '(Fiets)veiligheid van en naar scholen en sportvelden nieuwbouwplan Berkel Centrum' (M2018-03) aangenomen. Er is verzocht om, in overleg met de scholen, een aantal varianten voor een veilige fietsverbinding uit te werken. De fietsbrug is afgewogen tegen andere varianten en scoort vanuit verkeersveiligheid het beste. Ook kan deze variant op groot draagvlak rekenen.

Het bestemmingsplan maakt de aanleg van de fietsbrug dan ook mogelijk. Als fietsverbinding naar de scholen heeft de fietsbrug onze voorkeur. Maar er zijn in dit gebied meerdere fietsstromen van belang, zoals de doorgaande fietsroute over de Westersingel en fietsers die het centrumgebied bezoeken. Het bestemmingsplan maakt zowel de fietsbrug als andere fietsverbindingen in het centrumgebied mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarmee de basis om de juiste keuzes te maken.

Definitieve besluitvorming over de uiteindelijke fietsverbindingen vindt op een later moment plaats, namelijk in het kader van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zullen wij agenderen als bespreekstuk voor de commissie Ruimte. De verwachting is dat dit in februari of maart 2019 plaatsvindt.

Hoogte appartementengebouw blok 3

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan waren 8 inspraakreacties ingediend over de hoogte van blok 3. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximale hoogte teruggebracht van 10 naar 9 bouwlagen (van 34,5 meter naar 30 meter). Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn nog 2 zienswijzen ingediend.

Reactie:

Doordat het appartementengebouw meer richting de Berkelse plas is verschoven zijn er meer omwonenden die straks 'langs' het gebouw heen kijken. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is het niet wenselijk het appartementengebouw nog verder op te schuiven. Het ontwerp van het gebouw houdt ook rekening met de omgeving. Het gebouw wordt een slag gedraaid, waardoor aan de zijde van de Röntgenstraat geen balkons komen. Ook wordt een kapvorm toegepast, waardoor het hoogste punt van het gebouw verder van de bestaande woningen wordt gesitueerd. De maximale goothoogte respectievelijk bouwhoogte zijn bepaald op 25,5 m en 31,5 m.

Effecten toename detailhandel voor bestaande pandeigenaren/ondernemers

23 pandeigenaren/ondernemers uit het bestaande winkelcentrum maken bezwaar tegen de toevoeging van extra detailhandel. Zij vrezen voor leegstand.

Reactie:

Uit het opgestelde distributieplanologisch onderzoek (DPO) volgt dat sprake is van een verantwoorde toevoeging van detailhandel. De buurgemeenten en de provincie hebben hiermee ook ingestemd. De uitbreiding van detailhandel wordt gerechtvaardigd door de forse toename aan inwoners de komende jaren. Er bestaat geen reden om aan te nemen dat dit tot leegstand zal leiden. Het is goed om op te merken dat de winkeliersvereniging deze zienswijze niet onderschrijft. Zij steunt de uitbreiding van het winkelcentrum. Het centrum van Berkel kent overigens ca. 130 verkooppunten.

Extra geluidsbelasting voor bestaande woningen

Het centrumplan heeft een toename aan verkeer tot gevolg. Meer verkeer betekent meer geluid. Daarnaast worden er bepaalde centrumfuncties toegevoegd die ook zorgen voor een toename van geluid (zoals de supermarkt). Bewoners van de Gemeentewerf en de Westersingel maken zich zorgen om de geluidsbelasting op hun woningen.

Reactie:

Er zijn geluidsonderzoeken uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï en de centrumfuncties.

De woningen aan de Gemeentewerf ervaren een toename aan geluid als gevolg van het verkeer. Het centrumplan leidt tot een toename van 2,7 dB. De gemeente zal een stil wegdek toepassen. Hiermee wordt een reductie van 2,5 dB behaald. Er resteert daarmee een aanvaardbare toename van 0,2 dB.

De woningen aan de Westersingel ervaren een toename aan geluid als gevolg van het laden en lossen van de nieuwe supermarkt. Het Activiteitenbesluit (milieuregeling) is hierop van toepassing. Het is aan de ondernemer om te voldoen aan de normen uit deze regeling. Met het uitgevoerde onderzoek is aangetoond dat dit mogelijk is.

1.2 Het bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor de uitbreiding

Op basis van een vastgesteld bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het centrum verleend worden.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de welstandscommissie

De stedenbouwkundige visie die voor deze ontwikkeling is opgesteld, bevat beeldkwaliteitseisen. De welstandscommissie toetst de aanvraag omgevingsvergunning. De huidige welstandsnota houdt namelijk nog geen rekening met deze ontwikkeling. Met het beeldkwaliteitsplan wordt dit onder-
vangen en ontstaat een formeel toetsingskader. De welstandscommissie heeft kennisgenomen van de beoogde beeldkwaliteit en is daarover enthousiast.

3.1 Een exploitatieplan is niet vereist

De grond is in eigendom van de gemeente. De kosten en opbrengsten worden jaarlijks herzien in de gemeentelijke grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet vereist.

Kanttekeningen

Complexe opgave binnen bestaand gebied

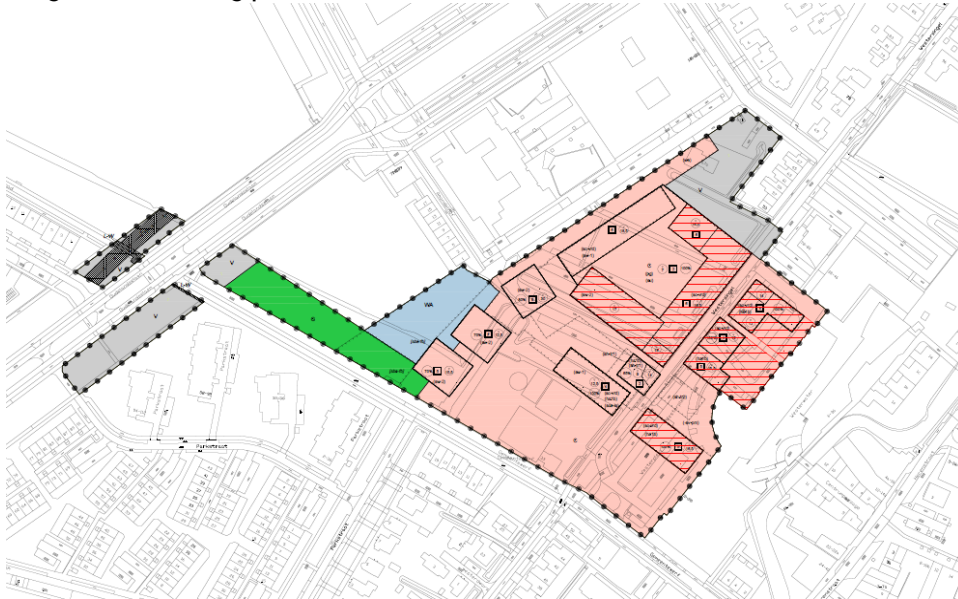
De uitbreiding van het winkelcentrum is al lange tijd beleidsmatig voorzien en al vanaf 2002 in eerdere bestemmingsplannen (grotendeels) mogelijk gemaakt. Om verschillende redenen heeft de uitbreiding tot op heden nog niet plaatsgevonden. In de tussentijd zijn er in de directe omgeving van het braakliggende terrein wel verschillende functies bijgekomen (wonen, zorg, scholen). Deze mensen en instanties zijn gewend geraakt aan de huidige situatie. Het braakliggende terrein ziet er bijvoorbeeld niet fraai uit, maar is wel functioneel als parkeerterrein en fietsverbinding naar de scholen.

Het nu toevoegen van een aanzienlijke aanbreiding aan wonen, horeca en detailhandel heeft impact op de omgeving. De keuzes voor de inrichting van het gebied, met name de openbare ruimte, hebben we zoveel mogelijk in overleg met de omgeving gemaakt. Dit neemt niet weg dat niet iedereen tevreden of gerustgesteld kan worden. Dit speelt met name op het gebied van verkeer en de hogere gebouwen in het plangebied. Bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben we waar mogelijk rekening gehouden met de wensen van individuen, maar dit wel steeds afgezet tegen het algemeen belang (zoals een toekomstbestendig winkelcentrum en verkeersveiligheid).

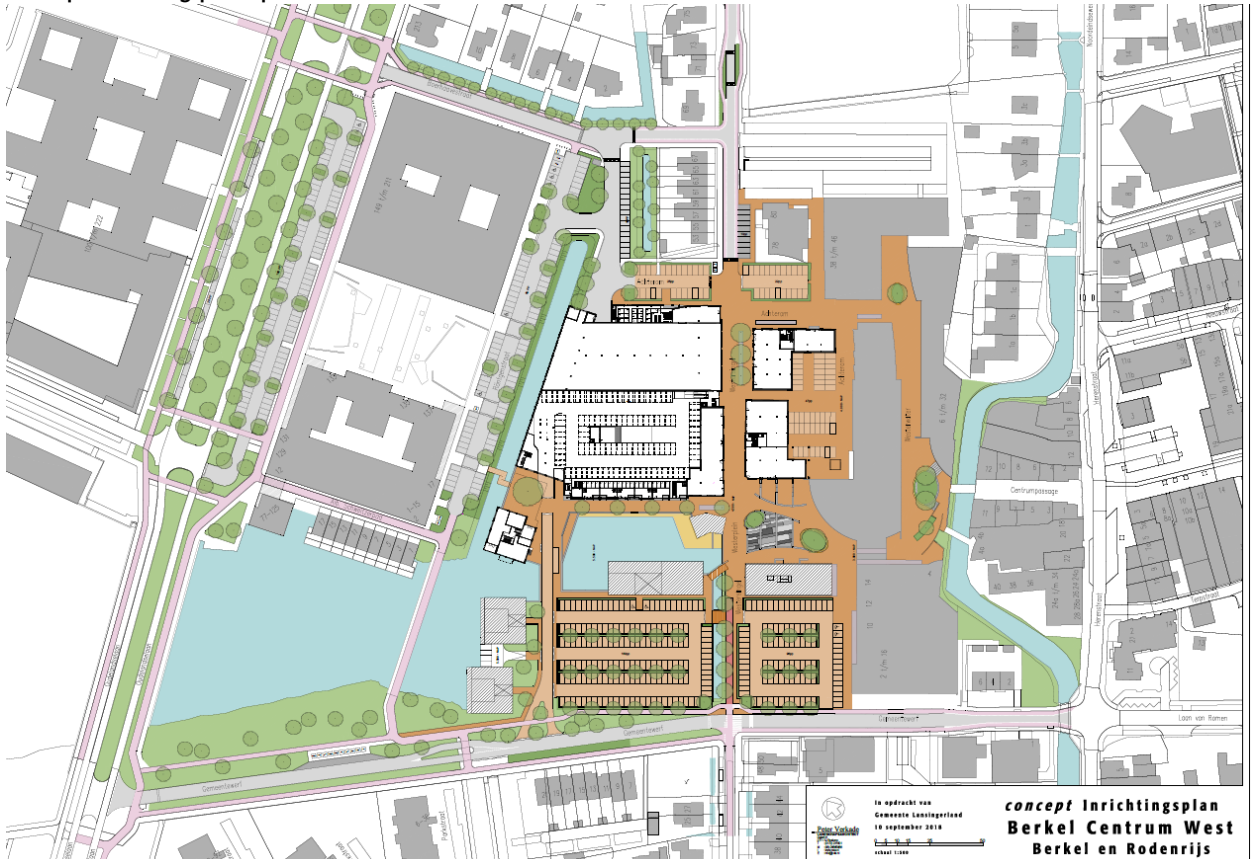
Inrichtingsplan openbare ruimte

Opgemerkt wordt dat het plangebied van het bestemmingsplan aanzienlijk beperkter is dan het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Er is voor gekozen om in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte ook de omliggende wegen (Gemeentewerf, Oudelandselaan, Boerhaavestraat en Röntgenstraat) mee te nemen. Maatregelen aan deze wegen zijn namelijk gewenst om te zorgen voor een goede en veilige verkeerssituatie rondom het centrumgebied. De aanpassingen van deze wegen zijn mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan, zodat deze wegen geen onderdeel hoeven te worden van het nieuwe bestemmingsplan voor het centrumgebied. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is ook nog niet gereed op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het definitief ontwerp van het inrichtingsplan worden opgesteld. Het inrichtingsplan wordt besproken in de commissie Ruimte.

Plangebied bestemmingsplan



Concept inrichtingsplan openbare ruimte



Bioscoop, parkeeropgave

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van een bioscoop mogelijk. De kans is reëel dat de ontwikkelcombinatie een investeerder voor deze functie vindt. Voor een bioscoop geldt een hogere parkeernorm dan voor het alternatieve programma voor het betreffende bouwblok, te weten: 12 woningen en 350m² horeca. Een bioscoop heeft een additionele parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is er geen ruimte beschikbaar voor de aanleg van deze plekken. Op woensdagmiddag, vrijdagmiddag en zaterdagmiddag kan dit leiden tot een tekort aan beschikbare parkeerplaatsen. De parkeernormen gaan echter uit van de situatie dat het inwoneraantal is

toegenomen van 60.000 (nu) naar 68.000 (2027). Dus op korte termijn zal het tekort zich feitelijk niet doen gelden. Formeel blijft echter sprake van een tekort, zodat voor het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden afgeweken van de parkeernorm om de vestiging van een bioscoop mogelijk te maken. De meerwaarde van een bioscoop voor het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs rechtvaardigt naar onze mening een dergelijke keuze.

Aanvullende argumenten zijn dat:

- aan de Oudelandselaan 35 parkeerplaatsen meer worden gerealiseerd dan in de huidige situatie
- het autobezit en autoverkeer in de toekomst mogelijk afneemt
- bij een toekomstig tekort ingezet kan worden op uitbreiding van de parkeercapaciteit nabij het centrumgebied (bijvoorbeeld door aankoop en realisatie van een parkeerdek op het huidige parkeerterrein van ING achter de Zeeman/Wibra/Xenos)

Bouwhoogten in relatie tot coalitieakkoord

Het bestemmingsplan schrijft voor wat de maximale bouwhoogten van de verschillende gebouwen mogen zijn. De blokken met een combinatie van winkels en wonen kennen een maximale bouwhoogte van 16 meter. Van de woongebouwen heeft appartementengebouw blok 3 een maximale goothoogte en bouwhoogte van 25,5 m respectievelijk 31,5 meter. Dit wijkt af van de uitgangspunten voor nieuwbouw in het coalitieakkoord 2018-2022.

De aanbestedingsprocedure voor de uitbreiding van het centrum is in april 2016 gestart. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het centrumplan zijn opgenomen in een stedenbouwkundige visie die onderdeel uitmaakt van de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkel-combinatie.

Het is de ambitie van de gemeente om de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrum van Berkel en Rodenrijs te vergroten en daarmee haar zelfstandige en aanvullende positie binnen de regio te versterken. In de stedenbouwkundige visie voor het centrumplan zit een gelaagde opbouw; de nieuwbouw krijgt een hoogte van twee tot maximaal 9 bouwlagen. De stedenbouwkundige visie reageert sterk op de aanwezige context; de hoogte van de bebouwing loopt af naar de dorpse randen (aan de oostzijde) van het plan. De hoogste bebouwing wordt gesitueerd aan de westzijde van het plan. Aan weerszijden van de Westersingel ontstaan twee pleinachtige ruimten; een winkelplein en een waterplein. Een hoger appartementengebouw, op de overgang tussen het besloten waterplein en de open Berkelse plas, markeert het centrumgebied vanuit de omliggende wijken en de belangrijkste aanrijdroutes. Ons college is van mening dat hiermee een goed stedenbouwkundig concept is neergelegd dat enerzijds recht doet aan de kleinschaligheid van het historische dorp en anderzijds aan de ambities die voor het gebied geformuleerd zijn. Doordat de hoogte van de nieuwbouw afneemt richting de randen van het historische dorp, is sprake van een zorgvuldig ingepast concept. Het toekomstige centrum van het Berkel en Rodenrijs zal uit twee deelgebieden bestaan: het oostelijke deel (historisch, kleinschaliger) en het westelijke deel (nieuwbouw, grootschaliger). Dit past binnen de ambities die de gemeente voor het centrum heeft.

Overigens maakt ook het huidige bestemmingsplan reeds een appartementengebouw met een bouwhoogte van 30 meter mogelijk. Om stedenbouwkundige redenen is appartementengebouw blok 3 gewenst. Mits goed ontworpen en rekening houdend met privacy en bezonning van omwonenden kan dit gebouw een positieve blikvanger en markeringspunt van het centrumgebied van Berkel worden.

Geluidsbelasting nieuwe woningen

Op bepaalde appartementen in het centrumplan is de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeers-lawaai en terrassen aan de hoge kant. De Wet geluidhinder, het gemeentelijk hogere waardenbeleid en het Activiteitenbesluit zijn formeel niet van toepassing. Dit omdat sprake is van 30 km/u wegen en onoverdekte terrassen. Dat neemt niet weg dat ook vanuit 'een goede ruimtelijke ordening' maatregelen voorgeschreven kunnen worden. In het bestemmingsplan worden aanvullende regels opgenomen om te waarborgen dat ieder appartement tenminste dient te beschikken over een buitenruimte met een aanvaardbaar geluidsniveau (maximaal 58 dB). Er worden geen aanvullende

regels opgenomen voor geluidshinder als gevolg van terrassen. Het is een centrumgebied. Mensen die ervoor kiezen om boven horecagelegenheden met terrassen te gaan wonen, aanvaarden daarmee een bepaalde mate van geluidshinder. De woningen worden bovendien zo ontworpen dat er ook een slaapkamer aanwezig is aan de zijde van het gebouw waar geen terrassen zijn.

Raadsbesluit



Datum Raad
29 november 2018
Registratienummer
BR1800103

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs'

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologische relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 19 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en de viewer van de gemeente;
- de terinzagelegging op 18 juni 2018 in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad (website) bekend is gemaakt;
- er 19 zienswijzen zijn ingediend;
- een deel van de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan;
- de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins is verzekerd;
- fasering niet noodzakelijk is;
- geen inrichtingseisen worden gesteld.

Gelet op

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

Besluit(en)

1. Het bestemmingsplan 'uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs', met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0168-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels, plantoelichting en Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN met datum 16 mei 2018, gewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 29 november 2018

de griffier,

drs. Marijke Walhout