



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

Verzenddatum 22 mei 2019
Ons kenmerk U19.03396
Uw brief van

Ruimte & Economie
Ruimtelijk & Economisch beleid

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Reint Honders

Telefoon
14 010

E-mail
reint.honders@lansingerland.nl

Website
www.lansingerland.nl

Onderwerp **Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeld-
kwaliteitsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord,
deellocatie B"**

Geachte leden van de gemeenteraad,

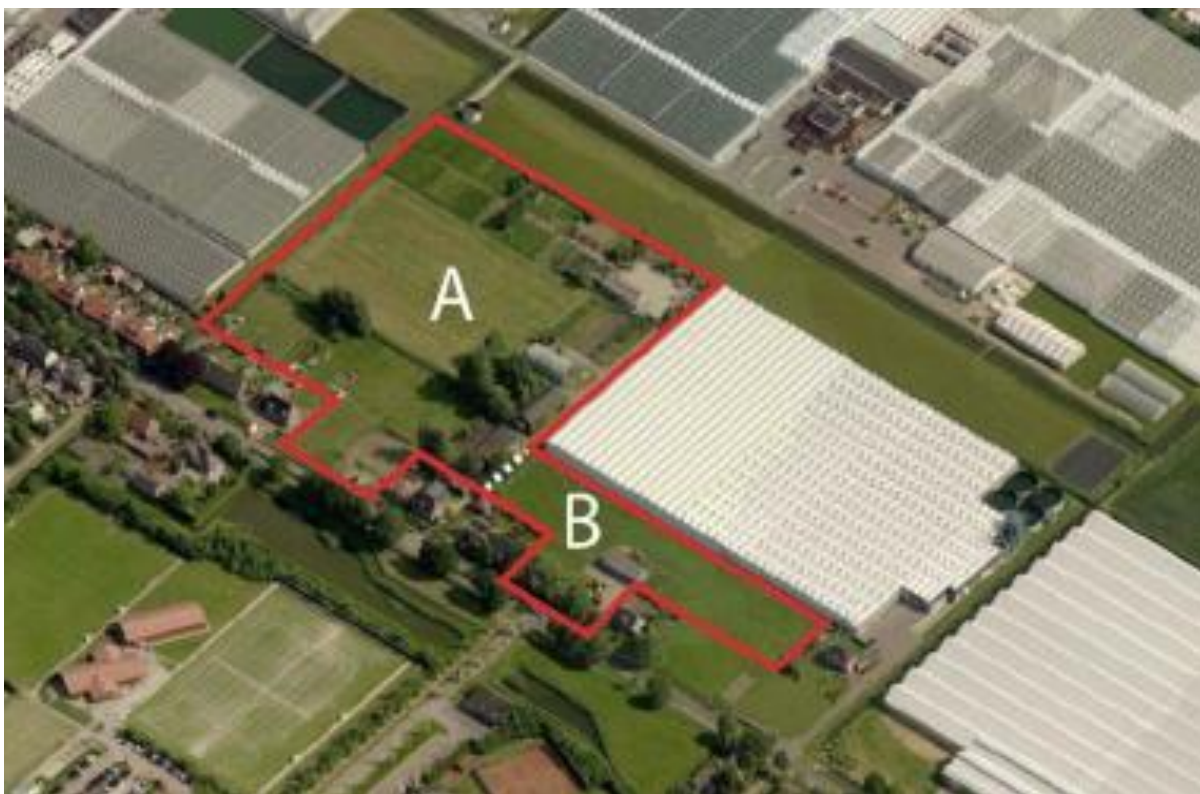
Op 21 mei 2019 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" vrij te geven voor de ter inzage in het kader van de zienswijzetermijn. Tevens wordt het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor deze locatie ter inzage gelegd in het kader van de inspraak. Hoewel wij de voorbereidingen treffen en de procedure voeren om te komen tot vaststelling van beide plannen, stelt de gemeenteraad beide plannen uiteindelijk vast. Hierbij stellen wij u in de gelegenheid vroegtijdig kennis te nemen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota. Met deze brief informeren wij u over de terinzagelegging en de inhoud van beide plannen.

Ter inzage termijn

De ter inzage termijn voor beide plannen begint op donderdag 30 mei en loopt tot en met woensdag 10 juli 2019. Iedereen kan tijdens deze termijn een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en/of een inspraakreactie op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan indienen bij de gemeenteraad.

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. Op 7 februari hebben wij u daarover geïnformeerd (U19.00436).

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. De omgevingsvergunningen voor deze woningbouw zijn reeds verleend. Het gaat om 47 woningen, waaronder 14 starterswoningen.

Betrokkenheid raad

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, omgevingsvergunningen voor de woningbouw verleend zijn én 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.

Bestemmingsplan

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.

Het ontwerpbestemmingsplan 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

De vaststelling van beide plannen staat gepland voor de raadsvergadering van oktober 2019.

Informatie

Het voorontwerpbestemmingsplan is vanaf donderdag 30 mei 2019 te raadplegen via:

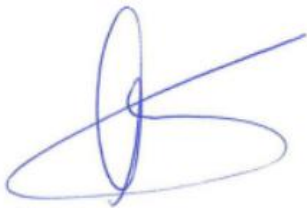
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- <http://1621.roview.net>

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is vanaf donderdag 30 mei 2019 te raadplegen via de publicatie in het gemeenteblad.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a final upward stroke.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'P' followed by several horizontal and diagonal strokes.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester