

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

Van	College van B&W
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan "Noordersingel ten noorden van 58", Berkel en Rodenrijs
Datum	23 augustus 2022
Ons kenmerk	U22.03564

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 23 augustus 2022 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Noordersingel ten noorden van 58" vrij te geven voor de ter inzage in het kader van de zienswijzetermijn. Hoewel het college de voorbereidingen treft en de procedure voert om te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan uiteindelijk vast. Hierbij wordt u in de gelegenheid gesteld vroegtijdig kennis te nemen van het bestemmingsplan. Met deze brief informeren wij u over de terinzagelegging en de inhoud van het bestemmingsplan.

Ter inzage termijn

De ter inzage termijn begint op donderdag 1 september en loopt tot en met woensdag 12 oktober 2022. Iedereen kan tijdens deze termijn een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad.

Planbeschrijving

Het (ontwerp)bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader om maximaal 12 woningen te bouwen. Het gaat om 3 vrijstaande woningen georiënteerd op de Noordeindseweg en een twee-onder-één-kapper en een rijtje met zogenaamde schuurwoningen georiënteerd op de Noordersingel. De rij met schuurwoningen staat haaks op de Noordersingel en bestaat uit zeven woningen met een collectieve tuin. Drie van de zeven schuurwoningen worden uitgevoerd als starterswoningen. Dit is zowel in het bestemmingsplan als in de AOK vastgelegd.

Op grond van de inspraakreacties kwam naar voren dat er sprake was van een grotere milieucontour tot een bestaand bedrijf dan waarmee rekening was gehouden. De grotere milieucontour heeft geleid tot diverse onderzoeken, overleg met het bedrijf en exploitant en adviesaanvragen bij DCMR en Hekkelman advocaten. Op basis daarvan is de verkaveling van het voorontwerp aangepast naar bovengenoemde verkaveling en wordt er nu de nodige afstand tot het bedrijf aangehouden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen te creëren. Ook wordt het bedrijf niet beperkt in haar bedrijfsvoering, aangezien bestaande woningen op kleinere afstand zijn gelegen.

Betrokkenheid raad

Met de motie 'De raad stelt de kaders' (d.d. 29 november 2018, M2018-31) is afgesproken dat bij een ontwikkelingsgericht plan de raad in een vroeg stadium actief te betrekken bij de ontwikkeling. Het initiatief betreft de bouw van twaalf woningen. Het initiatief is gestart op grond van een wijzigingsbevoegdheid voor het college in het bestemmingsplan "Lint Noord". Vandaar dat we u niet per brief hebben geïnformeerd over het voorontwerpplan. Op basis van de inspraak is echter geconcludeerd dat de wijzigingsregels niet toereikend waren voor de ontwikkeling, zodat het plan nu wordt voortgezet als een bestemmingsplan.

Voor deze locatie zijn wel de specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten uit de wijzigingsbevoegdheid overgenomen, zodat door goed ingepaste woningbouw de ruimtelijke kwaliteit op deze plek in beginsel verbetert ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing met kas. Dat uitgangspunt is dat deze locatie op een markant punt aan het lint ligt, waarbij een van de enclaves tussen de Noordeindseweg en de vaart ligt. Deze enclaves grenzen direct aan de westzijde van de Noordeindseweg en aan de achterzijde loopt de vaart. Hierdoor worden ze in tegenstelling tot de andere bebouwing aan de westzijde van de Noordeindseweg niet middels bruggen ontsloten. Met de huidige verkaveling van deze locatie is dit bijzondere element vanaf de Noordersingel dan ook zichtbaar gemaakt door aan de zuidzijde van de locatie een ruimte open te houden waardoor de insteek van de dijk ervaarbaar wordt. Daarbij is de hoofdbebouwing op de Noordersingel of de Noordeindseweg georiënteerd, waardoor tweedelijs bebouwing wordt voorkomen.

Het verkavelingsplan is gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten zodat de woningen goed in de omgeving ingepast worden. Het verkavelingsplan is dan ook een goed vertrekpunt voor verdere planvorming. Hiermee zijn voor deze ontwikkeling kaders opgesteld en is het niet noodzakelijk om aanvullende kaders aan deze ontwikkeling mee te geven. Echter, mocht in het proces van verdere uitwerking van het plan blijken dat de inzichten van de bij het plan betrokken belanghebbenden principiële uiteenlopen, dan informeren wij u daar actief over.

Planning

De vaststelling van het bestemmingsplan staat gepland voor behandeling in de raadsvergadering van januari of februari 2023.

Informatie

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf donderdag 1 september 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Contactgegevens	Reint Honders
Team	Omgevingsrecht
Domein	Ruimte & Economie
Email	info@lansingerland.nl
Telefoon	14 010
Postbus 1	
2650 AA Lansingerland	
www.lansingerland.nl	