

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Verzoek bindend advies herontwikkeling Noordeindseweg 426a te Berkel en Rodenrijs
Portefeuillehouder	Johan Philippens
Registratienummer	BR2600044
Datum raad	24/09/2026

Gevraagde beslissing:

1. Een (positief) bindend advies te geven over de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) 1^e fase voor de herontwikkeling Noordeindseweg 426a te Berkel en Rodenrijs.
2. Af te wijken van het raadsbesluit 'Aanpassing bindend adviesrecht' (BR2500093) en geen bindend advies meer te vragen voor de BOPA's 2^e fase voor de bouw van de woningen die binnen de randvoorwaarden van deze BOPA 1^e fase voor de herontwikkeling Noordeindseweg 426a passen.

0. Samenvatting

Op 15 mei 2026 heeft de eigenaar van Noordeindseweg 426a te Berkel en Rodenrijs een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het perceel Noordeindseweg 426a te Berkel en Rodenrijs. Op deze locatie wordt het voormalige glastuinbouwbedrijf (nu nog in gebruik als caravanstalling) gesaneerd. Op het terrein komen acht¹ nieuwe woningen terug. De bestaande bedrijfswoning blijft als reguliere woning behouden. Ook komt er een extra uitrit en wordt een nieuwe watergang aangelegd. Het betreft hier een BOPA 1^e fase die de functiewijziging van de locatie mogelijk maakt. Voor de daadwerkelijke bouw van de woningen zal per woning een BOPA 2^e fase worden doorlopen. Hiervoor zou dan ook bindend advies van de raad nodig zijn.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan "Noordpolder 2013" dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan. De bestemming op de locatie is 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Hierin is de beoogde herontwikkeling niet toegestaan. Daarom is een BOPA noodzakelijk.

Omdat het gaat om het toevoegen van hoofdgebouwen binnen het lint, is op grond van het besluit 'Aanpassing bindend adviesrecht' (BR2500093) sprake van een geval waarin de raad een bindend advies moet geven over de aanvraag omgevingsvergunning.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Op 15 mei 2026 heeft de eigenaar van Noordeindseweg 426a te Berkel en Rodenrijs (BKL01 A 6143) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het perceel Noordeindseweg 426a te Berkel en Rodenrijs. Op deze locatie wordt het voormalige glastuinbouwbedrijf (nu nog in gebruik als caravanstalling) gesaneerd. Op het terrein komen acht nieuwe woningen terug. De bestaande bedrijfswoning blijft als reguliere woning behouden. Ook komt er een extra uitrit en wordt een nieuwe watergang aangelegd.

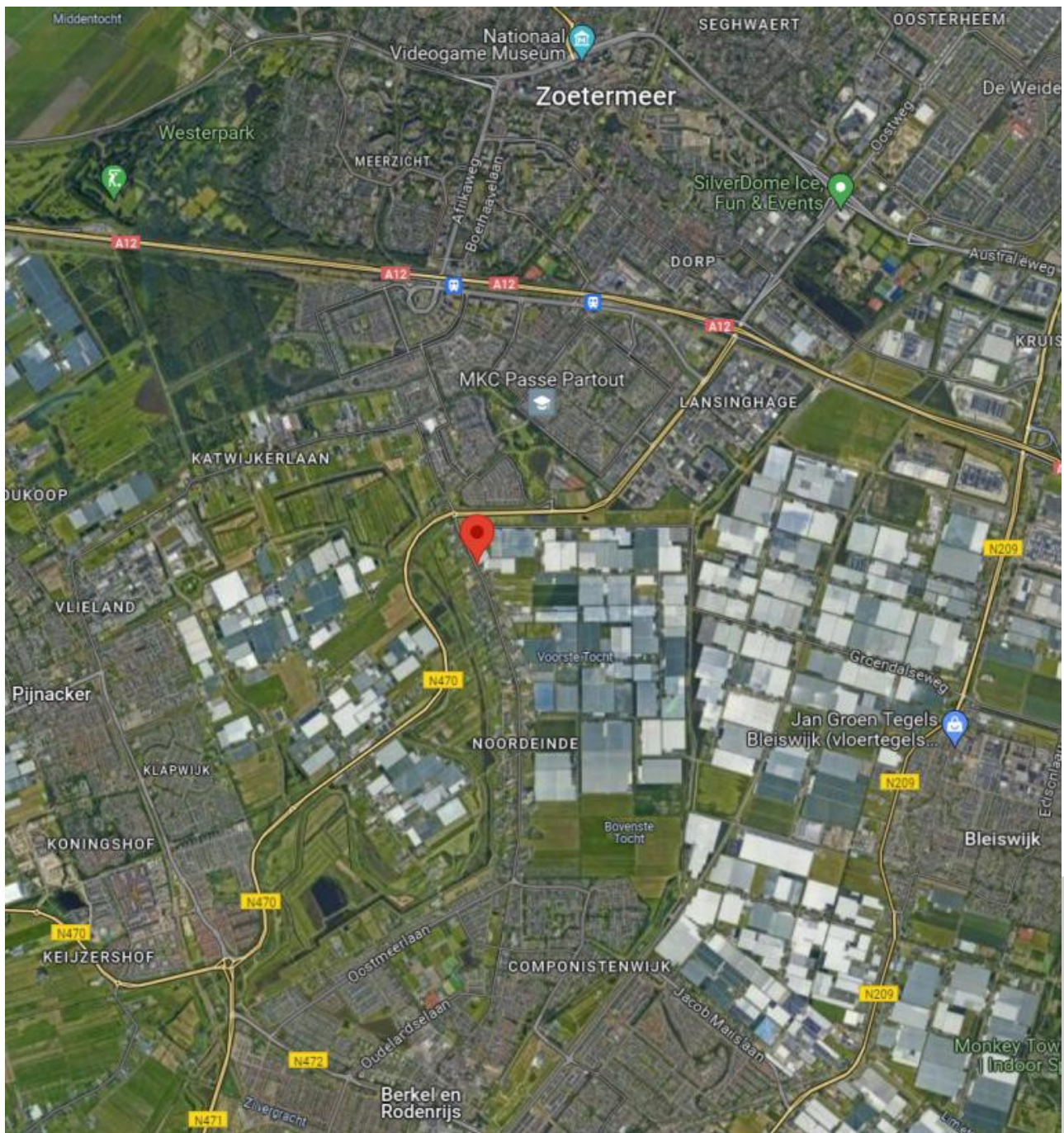
Op de locatie geldt het bestemmingsplan "Noordpolder 2013" dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan. De bestemming op de locatie is 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Hierin is de beoogde

¹ In bijlage 4 bij de GoFlo, het archeologisch onderzoek, onderdeel van bijlage 4 bij het raadsbesluit wordt soms nog gesproken over 7 woningen. Dit is niet juist. In de conclusie van die bijlage wordt wel weer over 8 woningen gesproken. De conclusie dat er geen archeologische belemmeringen zijn, wordt hierdoor niet anders.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland

herontwikkeling niet toegestaan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is een BOPA-procedure nodig. Omdat het gaat om het toevoegen van hoofdgebouwen binnen het lint is, is op grond van het besluit 'Aanpassing bindend adviesrecht' (BR2500093) sprake van een geval waarin de raad een bindend advies moet geven over een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA als de activiteit bestaat uit het bouwen van een hoofdgebouw in het lint. De herontwikkeling van de locatie Noordeindseweg 426a betreft onder meer de bouw van 8 nieuwe woningen die in het lint liggen.



Ligging plangebied, uitgezoomd

Gemeente Lansingerland



Huidige situatie



De BOPA-procedure houdt in dat op basis van een uitgebreide toetsing aan de Omgevingswet (zie bijgaande Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo T26.04176) afgeweken wordt van het omgevingsplan om in dit geval de herontwikkeling naar woningen toe te staan. Ook participatie met omwonenden en afstemming met/adviesing door ketenpartners, zoals het Hoogheemraadschap van Delfland, is onderdeel van de procedure. De randvoorwaarden voor de herontwikkeling (de bouw van de woningen (zoals locatie en maatvoering) en inrichting van het gebied (zoals parkeren, groen en water) zijn opgenomen in de BOPA 1^e fase die nu voorligt. Voor de daadwerkelijke woningen is een aparte omgevingsvergunning (de BOPA 2^e fase) nodig.

Voorgesteld wordt dan ook dat uw raad niet alleen bindend advies geeft voor de onderhavige BOPA 1^e fase, maar ook besluit om in afwijking van uw besluit ‘Aanpassing bindend adviesrecht’ (BR2500093) geen bindend advies meer gevraagd hoeft te worden voor de BOPA’s 2^e fase voor de bouw van de woningen die binnen deze BOPA 1^e fase voor de herontwikkeling Noordeindseweg 426a passen. De randvoorwaarden voor deze woningen zijn namelijk al vastgelegd in de onderhavige 1^e fase waarover uw raad nu een beslissing neemt. Als afgeweken wordt van die randvoorwaarden zal uw raad alsnog om bindend advies gevraagd worden.

2. Maatschappelijk effect

Met de herontwikkeling wordt de ruimtelijke structuur van het lint langs de Noordeindseweg verbeterd.

Het gevraagde besluit om geen bindend advies meer te vragen voor de BOPA's 2^e fase voor de bouw van de woningen die binnen de BOPA 1^e fase voor de herontwikkeling Noordeindseweg 426a passen heeft tot

effect dat de procedure wordt verkort, waardoor de omgevingsvergunningen voor de woningen eerder kunnen worden verleend.

3. Argumenten

1.1 De omgevingsvergunning voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)

De omgevingsvergunning is getoetst op ETFAL. Hierbij is intern en extern advies gevraagd aan onder andere de DCMR, het Hoogheemraadschap en de stedenbouwkundige. Dit heeft geleid tot onder andere een wijziging in de situering en maatvoering van de woningen op het perceel zodat deze beter aansluiten op de lintstructuur. Ook is voldaan aan het vereiste van verplichte participatie. Omwonenden (waaronder bedrijven) vinden het een logisch invulling van de kavel en hebben geen bezwaren.

1.2 Bindend advies is op basis van vastgesteld beleid noodzakelijk.

De raad heeft met haar besluit 'Aanvulling bindend adviesrecht' (BR2500093) gevallen aangewezen waarvoor bindend advies en verplichte participatie geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA. Eén van de gevallen waarin sprake is van bindend advies is het bouwen van hoofdgebouwen binnen de linten.

De aanvraag voorziet in de herontwikkeling van een kas naar het oprichten van acht vrijstaande woningen (= hoofdgebouwen). Om vast te stellen wat binnen de grenzen van de linten valt, wordt gekeken naar de Omgevingsvisie. Volgens de Omgevingsvisie loopt één van de linten over de Noordeindseweg. De locatie van dit project ligt dus binnen de grenzen van het lint. Hierom is sprake van het bouwen van een hoofdgebouw binnen het lint en geldt bindend adviesrecht van de raad op de aanvraag omgevingsvergunning.

2.1 De afwijking verkort de proceduretijd en leidt niet tot aantasting van het bindend adviesrecht

De BOPA's 2^e fase die nodig zijn voor de bouw van de woningen binnen de BOPA 1^e fase voor de herontwikkeling Noordeindseweg 426a. De BOPA's 2^e fase worden getoetst aan de randvoorwaarden (voor de herontwikkeling in zijn geheel en voor de woningen in het bijzonder) die zijn vastgelegd in de onderhavige 1^e fase waarover uw raad nu een beslissing neemt. Als afgeweken wordt van die randvoorwaarden zal uw raad alsnog om bindend advies gevraagd worden.

Dit besispunt zorgt ervoor dat de administratieve lasten worden beperkt, de (ambtelijke en bestuurlijke) capaciteit efficiënter kan worden ingezet en de procedure (voor de aanvrager) niet onnodig lang duurt. Dit gaat verder niet ten koste van het bindend adviesrecht van de raad.

2.2 Snelle verlening is in de geest van de Omgevingswet

Eén van de doelen van de Omgevingswet was om omgevingsvergunningen sneller te verlenen dan daarvoor. Door de gevraagde afwijking wordt het vergunningentraject voor de BOPA's 2^e fase in deze zaak met ongeveer twee tot drie maanden verkort waardoor de aanvrager eerder over de vergunning kan beschikken.

4. Kanttekeningen

2.1 Bindend advies vragen aan de raad kost ongeveer twee tot drie maanden extra tijd.

Indien de gevraagde afwijking niet wordt verleend, wordt het vergunningentraject met ongeveer twee tot drie maanden verlengd. Dat betekent dat een aanvrager twee tot drie maanden langer op een vergunning moet wachten, er veel (ambtelijke) tijd in de bestuurscyclus gestoken moet worden en ook de griffie en

de raad (extra) belast worden. Voor deze herontwikkeling zullen er acht BOPA's 2^e fase voor de woningen volgen. Aangezien deze BOPA's hoogstwaarschijnlijk niet allemaal tegelijk aangevraagd zullen worden, kan er dus sprake zijn van meerdere keren dat zo'n tijdrovende procedure gevoerd wordt. Dit is ook niet overeenkomstig de geest van de Omgevingswet, waarbij omgevingsvergunningen sneller zouden moeten worden verleend dan daarvoor.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Met de gevraagde besluiten zijn geen kosten gemoeid. De omgevingsvergunningen vallen onder de leges-verordening.

Door beslispoint twee zullen de ambtelijke en bestuurlijke kosten afnemen (het scheelt tijd omdat er minder besluiten (over bindend advies) geschreven en genomen hoeven te worden. De leges voor de aanvrager blijven gelijk. Deze zijn gekoppeld aan het bouwplan (en niet aan de procedure).

6. Juridische aspecten

De bestemmingsplannen zijn krachtens het overgangsrecht van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan. Voor het afwijken van het tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan "Noordpolder 2013") is daarom een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit nodig, ook wel BOPA genoemd. Voordat de vergunning door het college (of in mandaat) kan worden verleend, dient het college op basis van het besluit 'Aanpassing bindend adviesrecht' (BR2500093) een bindend advies te vragen bij de gemeenteraad. Pas nadat de gemeenteraad een positief advies heeft afgegeven kan de aanvraag worden verleend. Bij een negatief advies kan de vergunning niet worden verleend. Wel zal de raad goed moeten onderbouwen waarom ze negatief adviseren.

Het college (dan wel het door het college gemandateerde team) is bevoegd tot het toetsen van de aanvraag aan het omgevingsplan.

Na een positief besluit van de raad kan de vergunning worden verleend.

Binnen zes weken nadat de vergunning is verleend, bestaat de mogelijkheid voor het indienen van bezwaar, eventueel gevolgd door beroep en hoger beroep.

7. Duurzaamheid

Voor de besluiten over het bindend advies is duurzaamheid niet direct van toepassing.

Op basis van de huidige wet- en regelgeving is hier in de BOPA wel de nodige aandacht voor.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Het raadsbesluit 'Aanpassing bindend adviesrecht' (BR2500093) heeft het bouwen van hoofdgebouwen in de linten ook aangewezen voor verplichte participatie.

In recente rechtspraak over wat de waarde is van verplichte participatie heeft de rechtbank geoordeeld dat (1) in gevallen waarin participatie verplicht is gesteld de participatie van enige betekenis moet zijn, maar dat (2) participatie niet betekent dat er een unaniem gedragen beslissing moet worden genomen. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om te doen aan participatie van enige betekenis.

In dit geval heeft de initiatiefnemer in de motivering bij zijn aanvraag aangegeven hoe hij participatie heeft toegepast en wat daar vervolgens mee gedaan is.

9. Verdere procedure

Besluitpunt één ziet enkel op het vragen van bindend advies aan de gemeenteraad over de aanvraag. Het advies moet worden ingewonnen voordat er een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning door het college kan worden genomen. De bevoegdheid van de gemeenteraad ziet uitsluitend op het geven van dit advies. Dit voorstel heeft dus geen betrekking op het verlenen van de omgevingsvergunning zelf. Daartoe is alleen het college (dan wel het door het college gemandateerde team) bevoegd. Maar daarvoor moet het bindend advies van de gemeenteraad bij het besluiten op de aanvragen omgevingsvergunning in acht worden genomen. Het verlenen van de omgevingsvergunning zal na een positief bindend advies in mandaat plaatsvinden.

De gemeente stelt de aanvrager op de hoogte van het besluit en de procedure met betrekking tot het bindend advies. Uiteindelijk wordt de verleende vergunning gepubliceerd en is er mogelijkheid om bezwaar te maken.

Bijlagen

1. Besluit 'Aanpassing bindend adviesrecht' (BR2500093)
2. Aanvraag omgevingsvergunning herontwikkeling Noordeindseweg 426a (T26.04408)
3. Goflo BOPA herontwikkeling Noordeindseweg 426a (T26.04176)
4. Bijlage 1, 3 t/m 9 bij GoFlo Noordeindseweg 426a (T26.04562)
5. Bijlage 2 bij GoFlo Noordeindseweg 426a (T26.04572)

Onderwerp	Verzoek bindend advies herontwikkeling Noordeindseweg 426a te Berkel en Rodenrijs
Portefeuillehouder	Johan Philippens
Registratienummer	BR2600044
Datum raad	24/09/2026

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten dat

- de aanvraag omgevingsvergunning 'herontwikkeling Noordeindseweg 426a' afwijkt van het omgevingsplan;
- de aanvraag omgevingsvergunning valt binnen het bestemmingsplan "Noordpolder 2013" dat is vastgesteld op 26 september 2013;
- dit bestemmingsplan onderdeel is geworden van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente en het toetsingskader vormt voor omgevingsvergunningaanvragen;
- de primaire bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' is;
- die bestemming de herontwikkeling, waaronder de bouw van woningen, niet toestaat;
- om toch mee te werken aan het initiatief een zogenaamde BOPA-procedure (omgevingsvergunning voor Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteiten) gevolgd dient te worden;
- conform het besluit 'Aanpassing bindend adviesrecht' (BR2500093) bindend advies moet worden gevraagd aan de gemeenteraad voor omgevingsvergunningen voor Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteiten (BOPA's) voor onder meer de bouw van hoofdgebouwen in de linten;
- de Noordeindseweg onderdeel uitmaakt van een lint, zoals in de Omgevingsvisie Lansingerland is aangeduid.

Rekening te houden met

- artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit en artikel 16.15b van de Omgevingswet (bindend advies);
- het raadsbesluit 'Aanpassing bindend adviesrecht' (BR2500093), artikel 1a.

Besluiten

1. Een (positief) bindend advies te geven over de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) 1^e fase voor de herontwikkeling Noordeindseweg 426a te Berkel en Rodenrijs.
2. Af te wijken van het raadsbesluit 'Aanpassing bindend adviesrecht' (BR2500093) en geen bindend advies meer te vragen voor de BOPA's 2^e fase voor de bouw van de woningen die binnen de randvoorwaarden van deze BOPA 1^e fase voor de herontwikkeling Noordeindseweg 426a passen.

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 24 september 2026,

de griffier,

de voorzitter,

Eveline Hamelink-van Rens

Rik van der Linden