



**Nota inspraak- en overleg
bestemmingsplan
“Woningbouwlocatie Treurniet”
(incl. staat van wijzigingen)**

10 maart 2020

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	3
Hoofdstuk 2 Overleg	58
2.1 Inleiding	58
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	58
Bijlage : Staat van wijzigingen	60

Afzonderlijke bijlagen:

- Integraal Monumentenadvies en Welstandsadvies d.d. 10 september 2018;
- Notitie Resultaten modelberekeningen centrumontwikkeling Berkel West door Sweco d.d. 25-04-2018;

INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet” d.d. 26 maart 2019 heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen, van donderdag 4 april tot en met woensdag 1 mei 2019. Overeenkomstig het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente Lansingerland maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

Na een informatieavond op 7 december 2017 is een klankbordgroep van een aantal omwonenden samengesteld. In de periode januari 2018-juli 2018 heeft overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaar, gemeente en omwonenden. Op basis van dit overleg is het schetsplan uit 2017 aangepast. De aanpassingen zijn gedaan om zoveel mogelijke tegemoet te komen aan de zorgen en bezwaren van omwonenden op met name het gebied van de privacy. Resultaat is het schetsplan van 10 juli 2018 dat als bijlage 5 bij de Toelichting bij het bestemmingsplan is gevoegd.

In het gemeenteblad van 3 april 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 4 april tot en met 1 mei 2019 het voorontwerpbestemmingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet” voor inspraak ter visie lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn werd eenieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Op 11 april 2018 is een informatieavond georganiseerd. Deze informele inloopavond is bezocht door ca. 100 mensen. Aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld om zich te laten informeren en vragen te stellen. Naast omwonenden is de avond bezocht door een groot aantal mensen met interesse in een appartement.

In de periode tussen het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan heeft tweemaal een overleg plaatsgehad tussen een afvaardiging van de bewoners (klankbordgroep), de ontwikkelaar, de wethouder en de gemeentelijk projectleider(s). Tijdens deze overleggen is over en weer informatie uitgewisseld, hebben de bewoners hun zorgen en bezwaren kunnen uiten en heeft de wethouder toelichting gegeven op de uitgangspunten van het plan.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

Er zijn gedurende de termijn 19 inspraakreacties ontvangen, met voor een deel een gelijklopende inhoud. De ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie. In de conclusie is aangegeven of en zo ja op welke onderdelen de inspraakreactie heeft geleid tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker 1 (brief van 5 april – I19.08384 en brief van 12 april – I19.09048)

- a. Inspreker is verbaasd dat alle onderzoeken op instigatie van de ontwikkelaar zijn verricht, voor een deel zelfs gebaseerd op een situatie die niet met het ontwerpbestemmingsplan overeenkomt. Hierbij doel ik met name op het rapport dat uitslag geeft over de waterhuishouding. In het rapport wordt uitgegaan van een halfverdiepte parkeerkelder, terwijl duidelijk is afgesproken en ook op de schetsen is te zien, dat de parkeerkelder volledig ondergronds komt. Dit rapport is derhalve achterhaald en er dient een nieuw onderzoek plaats te vinden, gebaseerd op de geschetste situatie.

Gemeentelijke beantwoording:

Bij een particulier initiatief is het gebruikelijk dat de marktpartij de benodigde onderzoeken laat uitvoeren en bekostigt. De aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende milieuonderzoeken zijn in dit geval deels in opdracht van de marktpartij opgesteld, en deels in opdracht van de gemeente. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd door onafhankelijke en gerenommeerde adviesbureaus. De onderzoeken worden vervolgens door of namens de gemeente inhoudelijk getoetst o.a. door de regionale omgevingsdienst, de DCMR. Wij zien geen reden om te twijfelen aan de inhoudelijke juistheid van de rapporten. Gewijzigde aspecten in het plan of reacties van omwonenden kunnen natuurlijk wel leiden tot aanpassing of aanvulling van de onderzoeken. In dat kader is een nader onderzoek gedaan naar de invloed van het bouwplan op de toekomstige grondwaterhuishouding (zie hierna onder b.).

- b. Inspreker stelt dat omwonenden terecht bezorgd zijn over de invloed die een parkeerkelder in het gebied gaat krijgen op de waterhuishouding. Uit de geplaatste peilbuizen door omwonenden blijkt bovendien dat er wel degelijk een ondergrondse waterbeweging in het gebied is die ongetwijfeld door een 'betonnen bak' verstoord gaat worden. Inspreker is van mening dat op alle gebieden die van belang zijn, de gemeente een leidende rol dient te spelen in het (laten) doen van alle relevante onderzoeken en daarvoor ook zelf opdracht gaat geven aan een onafhankelijke instantie/bedrijf.

Gemeentelijke beantwoording

Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door het ingenieursbureau Royal Haskoning DHV. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Geohydrologische studie Treurniet' d.d. 17 februari 2020. Het rapport is als bijlage bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hierna in het kort de bevindingen. Het onderzoek heeft zich gericht op de invloed op de omgeving van de tijdelijke bemaling bij aanleg van de parkeerkelder, de barrièrewerking van de kelderbak en de effecten van de ontwikkeling op het oppervlaktewater en de riolering. In het rapport worden de effecten in beeld gebracht en maatregelen gepresenteerd om deze effecten op te heffen. De onderzoeksopzet en rapport zijn tussentijds afgestemd met het Hoogheemraadschap Delfland. Het Hoogheemraadschap concludeert dat de studie volledig is en de juiste conclusies en relevante maatregelen worden voorgesteld (het ontwerpbestemmingsplan (incl. onderzoek) zal ter beoordeling worden

toegezonden aan het Hoogheemraadschap). De algemene conclusie is gerechtvaardigd dat op het onderdeel waterhuishouding de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Treurniet uitvoerbaar is, zonder effecten op de omliggende percelen.

- c. Paragraaf 1.4: in het plan worden waarde archeologie 2 en waarde 3 genoemd. Verderop wordt in het plan slechts gesproken over waarde 2. Waarom wordt waarde 3 er niet bij betrokken? Bovendien is het archeologische gebied volgens de beleidskaart september 2016 groter dan in het plan wordt aangegeven, met bovendien de aantekening 'hoge verwachting'.

Gemeentelijke beantwoording

In paragraaf 1.4 worden de bestemmingen uit het huidige bestemmingsplan, te weten het plan 'Centrum Berkel en Rodenrijs' uit 2013, kort benoemd. In 2013 was er nog een oudere versie van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart van kracht (namelijk die van augustus 2012), die toen verwerkt is in het bestemmingsplan. Dat resulteerde in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Momenteel is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart uit 2016 de meest recente; hiervan is dan ook verslag gedaan in hoofdstuk 6 'Archeologie en cultuurhistorie' in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van de kaart en de recente inzichten die daaraan ten grondslag liggen is alleen nog maar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing binnen (een heel klein deel van) het plangebied. De begrenzing van de digitale archeologische verwachtingskaart is exact overgenomen in het bestemmingsplan. Hier zijn vooralsnog geen grondverstorende werkzaamheden voorzien, maar mocht dat in de toekomst wijzigen dan is dit juridisch geborgd doordat de genoemde dubbelbestemming in de regels is opgenomen.

- d. Paragraaf 2.2.1: In het plan wordt vermeld over de maalderij: "omdat dit gebouw als markant element is ingebed in het lint". Dit is zeker waar, echter wordt het lint met de opbouw als voorgesteld volgens de inspreker enorm geweld aangedaan. Een kleinere opbouw meer in overeenstemming met het bestaande gebouw zal de uitstraling van het lint meer versterken dan het voorgestelde ontwerp. Daarnaast is gebleken uit de reacties van diverse politieke partijen, dat de voorgestelde opbouw van de maalderij te groot en niet passend wordt ervaren.

Gemeentelijke beantwoording

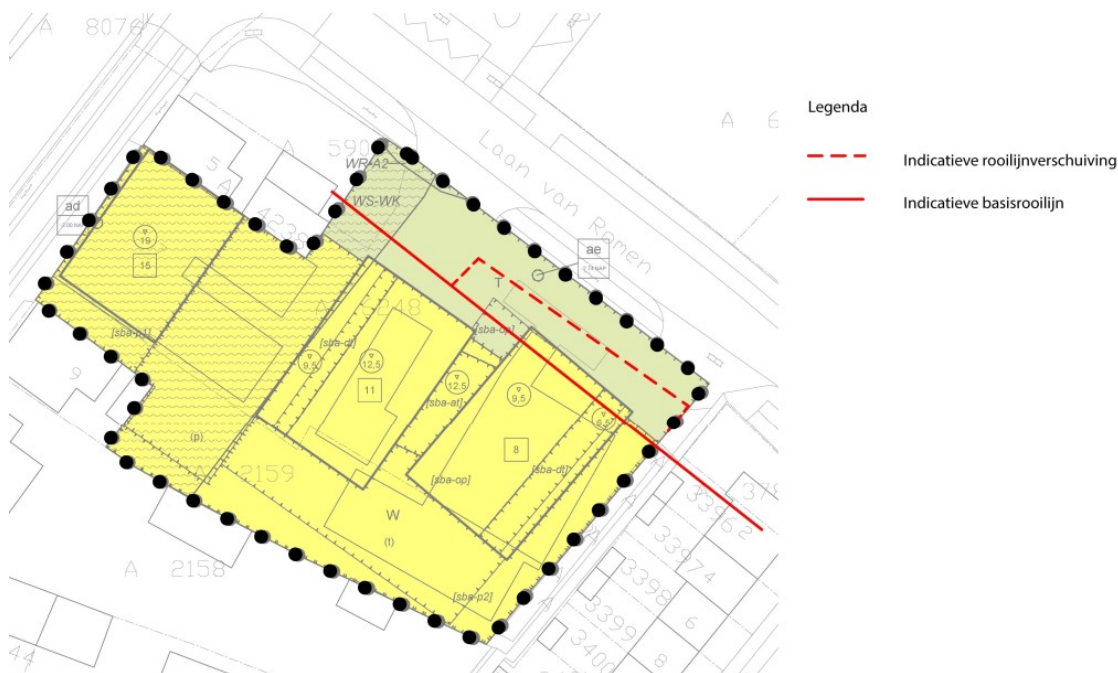
Met verwijzing en in aanvulling op de Toelichting onder 3.4, onderdeel ambitiedocument, merken wij het volgende op. Vooruitlopend op het door het college vastgestelde ambitiedocument (januari 2014) heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de gemeentelijke stedenbouwkundige, de erfgoedcommissie en de welstandscommissie. Gezamenlijk standpunt is dat de aanwezigheid van de Maalderij in het lint versterkt dient te worden. Uit studies is gebleken dat dit wordt bereikt met een tweelaagse opbouw. De door omwonenden voorgestelde eenlaagse opbouw is ook gezien, maar heeft te weinig volume om de aanwezigheid van de Maalderij te versterken. Uit de studies volgde ook dat een eigen identiteit en vormgeving van de opbouw wenselijk is om het karakter van de Maalderij te benadrukken. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het ambitiedocument. Deze uitgangspunten zijn

naar ons oordeel nog steeds actueel. Mede gelet op de eerdere studies met de erfgoed- en welstandscommissie, zien wij geen aanleiding in het advies van deze instanties uit 2018 om de eerder vastgestelde uitgangspunten te herzien. Het bestemmingsplan maakt daarom een tweelaagse opbouw mogelijk.

- e. Paragraaf 2.2.3.: Er wordt gesteld dat de nieuwbouw conform de rooilijn uit het ambitie-document van de Laan van Romen afligt. Op de schets is te zien dat het blok dat het dichtst bij de Willem Alexanderlaan komt over deze rooilijn is getekend en dus niet juist is. Rooilijn loopt van oorspronkelijke pand Willem Alexanderlaan 2 in rechte lijn naar pand van de slager aan de Rodenrijsweg. Nu is de rooilijn getekend vanaf latere aanbouw pand nr. 2 naar pand slager. Plan dient hieraan dus te worden aangepast.

Gemeentelijke beantwoording

In de onderstaande afbeelding zijn de Verbeelding van het bestemmingsplan en afbeelding 3.4 van het Ambitiedocument over elkaar gelegd. Het meest oostelijk gesitueerde appartementengebouw overschrijdt de 'Indicatieve basisrooilijn' (rode lijn) als opgenomen in het Ambitiedocument licht. In het Ambitiedocument staat onder 'Stedenbouwkundige inpassing' ten aanzien van deze rooilijn de navolgende toelichting: 'Qua rooilijn is het uitgangspunt dat deze zich nestelt tussen de bestaande bebouwing rondom de slagerij en de rijwoning op de hoek met de Willem Alexanderlaan. De rooilijn hoeft niet per definitie in een directe rechte lijn te lopen, maar kan ook getrapt toelopen in de richting van de Laan van Romen aan de zijde van de Willem Alexanderlaan.' Als voorbeeld van dit trapsgewijze verloop is met een rode stippellijn een 'Indicatieve rooilijnverschuiving' aangegeven. Gelet op deze toelichting bij het indicatieve karakter van deze basisrooilijn (zijnde een richtlijn) achten wij deze overschrijding stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk inpasbaar.



- f. Afstanden en hoogtes: in het hele plan wordt gesproken over circa bij afstanden en hoogtes. De gemeente dient duidelijk aan te geven wat wel en niet mag, dus exacte en verplichte maten in plan opnemen. Circa is een te rekbaar begrip.

Gemeentelijke beantwoording

In de Toelichting wordt voor wat betreft een aantal maatvoeringen (waaronder een aantal hoogtematen) inderdaad de term 'circa' genoemd. In de juridische regeling van het bestemmingsplan, ofwel de Verbeelding en de Regels van het bestemmingsplan, staan echter de harde, maximale grenzen benoemd. Aangezien dit de juridisch bindende onderdelen zijn van het bestemmingsplan, zijn de maximale mogelijkheden naar onze mening voldoende begreep. Waar aan de orde zal de toevoeging 'circa' uit de Toelichting worden verwijderd.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat via www.ruimtelijkeplannen.nl op een specifiek punt binnen het plangebied kan worden geklikt waarna de bijbehorende vlakken en regelingen oplichten. Zo kan gedetailleerd per vlak worden bekeken. Ook de maximale bouwhoogte komt dan in beeld.

- g. Bij beide nieuwbouwblokken liggen de bovenste verdiepingen teruggebouwd. Daarom dient bij het middelste gebouw ook opgenomen te worden dat de bouwhoogte 9 en 12 meter gaat bedragen. Bij lagere gebouw is dit nl. wel correct vermeld.

Gemeentelijke beantwoording

De bouwhoogtes op de verbeelding geven per bouwvlak – of gedeelte daarvan – aan tot hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Ook het middelste gebouw kent een differentiatie in maximale bouwhoogtes, te weten 9,5 meter en 12,5 meter. Op deze wijze is ook hier het terugspringen van de bovenste verdieping vastgelegd.

- h. Het plan geeft aan dat met het oog op nadere detaillering van het architectonisch ontwerp deze maximale bouwhoogte vermeerderd met 0,5-1 meter. Uit diverse gesprekken met omwonenden is u gebleken dat het volume van het plan voor de bewoners te groot is. Na enige aanpassingen is het onderliggende plan tot stand gekomen. Met deze extra ophoging waarover nooit is gesproken met omwonenden, wordt het plan hoger dan in diverse overleggen sprake was. Dit is onacceptabel en opname van deze mogelijkheid dient uit het plan verwijderd te worden.

Gemeentelijke beantwoording

Bij de nadere detaillering van het ontwerp van de gebouwen is het volgende gebleken. De hoogte van de bestaande Maalderij is meer dan 12,10 m. De toevoeging van twee verdiepingen van 3 meter resulteert in een hoogte van meer dan 18,10 m. Daarnaast dient de dakvloer voldoende geïsoleerd te worden met afschot (11mm per m1), mede voor de afvoer van water en wordt er een dakopstand van

130 mm gerealiseerd. Voor de nieuwbouw geldt hetzelfde. Gelet op het vorenstaande en het ontbreken van zwaarwegende stedenbouwkundige bezwaren achten wij deze lichte overschrijding van de eerder gecommuniceerde maximale bouwhoogtes acceptabel.

- i. Paragraaf 2.2.4. Uitrit maalderij gecombineerd met slager. Het is een open deur te stellen dat de verkeerssituatie in Berkel Dorp dramatisch is. De ontsluiting is slecht en een duidelijk verkeersplan is niet aanwezig, zoals u ook zelf hebt geconstateerd. Na gedeeltelijke afsluiting Herenstraat zal de Laan van Romen drukker dan ooit worden zoals nu reeds is te merken. Daarbij komen nu nog twee extra uitritten bij de kruising. Tel daarbij de geplande uitbreiding van het winkelcentrum aan de Berkelse Plas en u kunt zelf bedenken dat de verkeersintensiteit tegen die tijd onhoudbaar en onveilig wordt. Een domme oplossing als in het plan genoemd om 18 bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers achter de maalderij te creëren zal verkeersbewegingen alleen maar doen toenemen. Laat slechts bewoners van de Maalderij toe met toe- en uitgangscontrolesysteem. De genoemde suggestie om een snelheidslimiet van 30 km/u in de Laan van Romen in te stellen heeft niets te maken met de verkeersintensiteit, die zal er niet door afnemen. Een betere verkeerssituatie wat in het plan wordt genoemd zal ook niet ontstaan want een aantal van 59 vrachtwagens per etmaal is een theoretisch getal, zijn in de praktijk praktisch nooit gehaald. In tegendeel, momenteel is er veel meer vrachtverkeer in de Laan van Romen dan in het verleden. Oorzaak: afsluiting Herenstraat, beleving winkels winkelcentrum west, vertrekkende vrachtwagens van winkelcentrum oost, vrachtverkeer wat zich vastrijdt in de Herenstraat en via Laan van Romen verder zijn weg zoekt.

Gemeentelijke beantwoording

In de onderstaande beantwoording onderscheiden wij 3 onderdelen, te weten Verkeersafwikkeling, Ontsluitingsstructuur en Verkeersgeneratie.

- *Verkeersafwikkeling*

In onderdeel 2.2.4 van de toelichting schrappen wij de zin 'met deze maatregelen zijn de verkeersintensiteiten in het gebied naar beneden gebracht'.

Dit wordt namelijk niet gesteund door de bestaande onderzoeksresultaten. De conclusie dat de onsluitingsstructuur voldoende capaciteit heeft om het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe appartementen op een goede en veilige manier af te wikkelen blijft ongewijzigd. Dit lichten wij graag toe. De wegen binnen de bebouwde kom zijn ingedeeld in gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) en erftoegangswegen (30 km/uur). De laatste categorie is bedoeld om aanliggende bestemmingen te ontsluiten en volgens het verkeersbeleidsplan 'Lansingerland beweegt 2020' rijden op deze wegen idealiter niet meer dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Bij hogere intensiteiten zijn voorzieningen in het belang van de fietsveiligheid wenselijk. Duurzaam Veilig Verkeer hanteert 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal voor een erftoegangsweg. In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs' (vastgesteld 29 november 2018) zijn door Sweco verkeersberekeningen gemaakt van de situatie in 2030. Dit onderzoek voegen als bijlage toe bij deze nota. Hieruit volgt dat de Rodenrijseweg in 2030 te ma-

ken krijgt met 5.200 motorvoertuigen per etmaal. Dit leidt niet tot onaanvaardbare knelpunten. Hierbij is van belang dat op de Rodenrijseweg rode suggestiestroken zijn aangebracht ten gunste van de veiligheid en afwikkeling van het langzaam verkeer.

○ *Ontsluitingsstructuur*

De ontsluiting van het beoogde parkeerterrein is voorzien via een ingang vanaf de Rodenrijseweg en een uitrit naar de Laan van Romen. Hier wordt alleen inrijden toegestaan. Het gebruik van de inrit vanaf de Rodenrijseweg blijft zodoende beperkt tot een relatief gering aantal verkeersbewegingen, hetgeen aanvaardbaar wordt geacht.

In de huidige situatie zijn er ook al twee aansluitingen voor de locatie Treurniet (+ slagerij) op de Laan van Romen. Het beoogde plan gaat ook uit van twee uitritten, die echter dicht bij elkaar komen te liggen in de nieuw beoogde opzet voor de ontsluiting. In aantal nemen deze dus niet toe.

○ *Verkeersgeneratie*

De huidige bestemming van de locatie Treurniet is 'bedrijf' en op grond daarvan is volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten een bedrijf van ten hoogste de categorie 4.1 toegestaan. Conform de vergunning voor het huidige bedrijf is rekening gehouden met 116 personenauto's en 59 vrachtwagens die aankomen en vertrekken. In de plantoelichting wordt daarom gesproken over gemiddeld 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voor de ontwikkeling van de locatie Treurniet is de bouw van 34 appartementen voorzien, waarvan 30% ten behoeve van starters op de woningmarkt. Deze 34 woningen zijn gezamenlijk goed voor gemiddeld (7 mvt/etm x 34 won. =) 238 motorvoertuigen per etmaal.

Met de komst van de 34 appartementen en het verdwijnen van het bedrijf op de locatie Treurniet, neemt het aantal verkeersbewegingen dat deze locatie in theorie af met (350 – 238 =) 112 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dat de 59 vrachtwagens volgens inspreker in de praktijk nooit gehaald worden, staat los van het feit dat deze op basis van het geldende bestemmingsplan met op de locatie Treurniet een bedrijfsbestemming wel degelijk mogelijk zijn. In de ruimtelijke ordening kijken we niet alleen naar de bestaande situatie, maar ook naar de juridisch mogelijke situatie. Beide situaties hebben we beschouwd en we zijn tot de conclusie gekomen dat sprake is van een aanvaardbare parkeer- en verkeerssituatie.

- j. 2.3.2. "Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming" Ik lees dit als dat de omwonenden/belanghebbenden buitenspel worden gezet na in-

werkingtreding van het bestemmingsplan. Lees ik dat juist of zijn er dan nog beroepsmogelijkheden aanwezig?

Gemeentelijke beantwoording

Dat is geen correcte interpretatie van wat hier is bedoeld. Bedoeld is, dat het bestemmingsplan het toetsingskader biedt voor latere omgevingsvergunningaanvragen. Als een vergunningaanvraag past binnen het bestemmingsplan, kan de gemeente deze aanvraag – zo bepaalt de wet – niet weigeren. Een omgevingsvergunning moet dan worden verleend. Deze omgevingsvergunning is overigens op zichzelf wel vatbaar voor bezwaar-en beroep. De inhoudelijke grondslag voor de omgevingsvergunning wordt overigens gegeven in het voorliggende bestemmingsplan. Het totstandkomingsproces van dit bestemmingsplan kent in ieder geval een tweetal momenten waarop o.a. omwonenden hun reactie kenbaar kunnen maken. Tot slot, staat tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan beroep open.

- k. 2.3.3. Wonen: in het plan wordt steeds vermeld: “(half)ondergrondse parkeergarage”. Een half ondergrondse parkeergarage was eerder in een ontwerp opgenomen. Later is dit gewijzigd in een ondergrondse parkeergarage zoals ook uit de schetsen blijkt. Daarom dient in het plan uitsluitend sprake te zijn van ondergrondse parkeergarage.

Gemeentelijke beantwoording

De parkeergarage zal inderdaad volledig ondergronds worden gerealiseerd. Dit zal overal in het bestemmingsplan worden aangepast.

- l. Het ambitiedocument stelt dat de nieuwbouw zich minimaal 3 meter uit de perceelsgrens dient te bevinden. Parkeergarage aan zijde Rodenrijseweg 11 voldoet daar niet aan, is namelijk gebouw tegen de perceelsgrens. Dit dient te worden aangepast.

Gemeentelijke beantwoording

Het Ambitiedocument geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking. In het ambitiedocument is bedoeld dat de massa zoals zichtbaar op maaiveld van de nieuwbouw de betreffende afstand tot de perceelsgrenzen moet aanhouden. Aangezien de parkeergarage geheel ondergronds wordt gerealiseerd, zal deze (vanaf de Rodenrijseweg 11) niet zichtbaar zijn en wordt voldaan aan de randvoorwaarde.

- m. Paragraaf 3.4. Welstandsnota: op afbeelding 3.3 staat plangebied als “vrij met excessenregeling”. In plan staat bij plangebied “bijzonder”. Hoe is dit met elkaar te rijmen? Er wordt hier vermeld dat in het plangebied “historische polderlinten” de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. De samenhang van het gebied wordt door de geschetste optopping uit het maatschappelijk raamwerk gehaald. Van welke kant men de optopping ook bekijkt het maatschappelijk raamwerk wordt aan alle zijden geweld aangedaan.

Gemeentelijke beantwoording

Het plan ligt binnen het welstandsgebied 'bijzonder', het cirkeltje op afbeelding 3.3. staat niet op de juiste plaats. Dit zal worden aangepast. Bij het proces van vergunningverlening zal de welstandscommissie het bouwplan formeel toetsen aan de regels uit de welstandsnota. Het plan is op informele basis al voorbesproken met de welstandscommissie. Zoals in paragraaf 3.4. van de plantoelichting is aangegeven, is de welstandscommissie in principe akkoord met het bouwplan.

- n. Ambitiedocument: wat is de betekenis van "indicatieve rooilijn verschuiving" zoals vermeld bij afbeelding 3.4? Rooilijn ligt vast, zoals ook door mij gesteld is bij punt 2.2.3. over de rooilijn. Deze vermelding dient bij afbeelding 3.4 verwijderd te worden.

Gemeentelijke beantwoording

Het Ambitiedocument is een bestaand document dat is vastgesteld in 2014. Een aanpassing van dit document achten wij in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde.

- o. Paragraaf 4.2. Dwergvleermuizen. Geloven de onderzoekers werkelijk zoals gesteld wordt dat deze dieren tijdens de bouw zullen blijven vliegen en foerageren? Op bouwplaatsen elders moesten voor dit soort dieren altijd alternatieven gezocht worden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij zien geen aanleiding te twifelen aan de onderzoeksresultaten van het onafhankelijke ecologische onderzoeksbureau Adviesbureau Mertens. Er is geen noodzaak tot het realiseren van alternatieve verblijf- of foerageerplaatsen en/of mitigerende/compenserende maatregelen.

- p. 5.2. Bodem en grondwater. Afbeelding 5.2 linkerblok, parkeren 1,5 laag geeft niet situatie weer van onderhavige plan. Dient dus ook niet als schets in het plan opgenomen te worden. Er wordt gesteld "dat er in de huidige situatie geen horizontale of verticale grondwaterdoorstroming plaatsvindt". Conclusie wordt getrokken dat realisatie van parkeerkelder in dit grondpakket geen effecten heeft voor de doorstroming van het grondwater "omdat dit in de bestaande situatie ook niet plaatsvindt. Negatieve effecten op de grondwaterstroming ten gevolge van de beoogde parkeerkelder zijn uitgesloten". Metingen van omwonenden geven duidelijk ander beeld. Omdat onderhavig plan afwijkt van plan ten tijde van onderzoek is het noodzakelijk opnieuw onderzoek hiernaar te doen. Parkeergarage wordt dieper! Gemeente dient opdracht tot onderzoek te geven om duidelijkheid te krijgen over situatie m.b.t. onderhavig plan. Omwonenden maken zich grote zorgen om waterhuishouding omdat invloed parkeergarage op waterhuishouding niet helder is.

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de gemeentelijke beantwoording onder b. Conclusie is dat de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Treurniet uitvoerbaar is, zonder effecten op de omliggende percelen.

- q. 7.8.2.: Opmerkelijk is dat van belendende percelen mijn pand Laan van Romen 13 blijkbaar niet is meegenomen voor wat betreft de zonsituatie. Ik verzoek u hiernaar alsnog onderzoek te doen.

Gemeentelijke beantwoording

Het adres Laan van Romen 13 is gemodelleerd in het 3D-model zoals in de afbeeldingen in de bezonningsstudie zichtbaar is. In paragraaf 7.8.2 van de toelichting zijn alleen die woningen/adressen benoemd, die een veranderde bezonnings-situatie ervaren als gevolg van het bouwplan. Voor Laan van Romen 13 verandert de bezonningssituatie niet en om die reden is uw adres in deze paragraaf niet expliciet benoemd.

Inspreker is naar de inloopavond van 11 april geweest. Onderstaande reacties komen uit de brief van 12 april 2019 en dienen ter aanvulling op de bovengenoemde punten.

- r. In eerste instantie was in het plan een half verdiepte parkeerkelder opgenomen. Later, in diverse gesprekken met omwonenden, is gebleken dat dit een ondergrondse parkeerkelder ging worden. Verbaasd was ik dan ook te horen dat de grond tussen de W.A.-laan en Maalderij wordt opgehoogd en dat daar de parkeerkelder in is gesitueerd. Dat betekent dus dat gezien vanaf de Laan van Romen de parkeerkelder wel half verdiept wordt, terwijl steeds is verklaard dat de bouw van de te ontwikkelen appartementenblokken begint op gelijk niveau van de bestaande grijze damwandprofiel loods en niveau de Laan van Romen. Dit houdt ook in dat de hoogte van de appartementenblokken toeneemt. Dit is tegen de afspraak en daardoor neemt het bouwvolume nog meer toe. Ik kan het hiermee niet eens zijn en de parkeerkelder dient dan ook onder het hierboven vermelde niveau (loods) aangelegd te worden, dus geheel verdiept.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar het bepaalde in artikel 2.3.3 van de Toelichting is in de toekomstige situatie sprake van referentie aan 2 maaiveldhoogtes. De gronden ter plaatse van de maalderij met een maaiveldhoogte van -2,00m NAP en de overige gronden met een hoogte die is afgestemd op de bestaande maaiveldhoogte ter plaatse van de inrit vanaf de Laan van Romen, te weten -2,74m NAP. Met deze maaiveldhoogte zal op delen van het terrein sprake zijn van lichte verhoging van het maaiveld met maximaal 25-30 cm. Verder wordt met verwijzing naar de vorenstaande beantwoording opgemerkt dat de parkeergarage volledig ondergronds wordt aangelegd. De wijze van meten van de bouwhoogte van gebouwen is vervolgens gekoppeld aan de vastgelegde maaiveldpeilen. Op deze wijze is de maximale bouwhoogte van de ontwikkeling voldoende vastgelegd. Deze twee maaiveldhoogtes zijn als peil vastgelegd in het bestemmingsplan.

- s. Inspreker vraagt zich af waarom ontwikkelaar, de eerdere zienswijze van 5 april heeft kunnen lezen. Inspreker vraagt zich ook af of deze gang van zaken normaal is; de vragen zijn gesteld aan het college en vindt het vreemd dat de ontwikkelaar daarin gekend wordt. Krijg ik nu antwoord van het college op mijn vragen die zijn ingefluisterd door de ontwikkelaar? Ik kan me niet aan de indruk onttrekken, zoals ook in mijn vorige schrijven geuit, dat de gemeente blindvaart op de visie van de ontwikkelaar en totaal geen eigen inbreng heeft in dit project, terwijl in deze zaak de gemeente juist een leidende rol dient te vervullen.

Gemeentelijke beantwoording

Uw reactie van 5 april is gericht aan het college, en wordt ook formeel door het college van een beantwoording voorzien. Uiteraard wordt deze beantwoording ambtelijk voorbereid. Samen met de marktpartij onderzoekt de gemeente daarbij naar de mogelijkheid voor planaanpassingen.

- t. Uitrit maalterij is geprojecteerd op grond van slager De Rooij. Deze zet hierbij nogal wat vraagtekens, heeft hier bezwaren tegen geopperd, maar daar tot gisteren niets van vernomen. Ik verzoek u dan ook dringend hier de nodige aandacht aan te geven met het oog op de verkeerssituatie die gaat ontstaan bij realisering van het project.

Gemeentelijke beantwoording

Wij hebben geen aanleiding om aan te nemen dat de betreffende uitrit niet kan worden gerealiseerd. De ontwikkelaar dient hierover wel afspraken te maken met slager De Rooij. Voor meer informatie omtrent de ontsluitingsstructuur verwijzen wij naar de vorenstaande beantwoording onder i.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan:

1. TOELICHTING: In het gehele bestemmingsplan wordt aangepast dat de parkeergarage niet langer halfverdiept, maar geheel verdiept wordt aangelegd.
2. TOELICHTING: Hoofdstuk 5 Water wordt op basis van de rapportage van Royal Haskoning DHV aangevuld. Het rapport wordt als bijlage aan de Toelichting toegevoegd
3. TOELICHTING: In afbeelding 3.3 wordt de ligging van het plangebied correct weergegeven (namelijk in welstandsgebied 'bijzonder').
4. TOELICHTING: In paragraaf 2.2.4 onder 'Verkeersafwikkeling' wordt de zinsnede 'Met deze maatregelen naar beneden gebracht' geschrapt.
5. TOELICHTING: Waar aan de orde zal bij de maximale bouwhoogtes de toevoeging 'circa' uit de Toelichting worden verwijderd.

Inspreker 2 : brief van 25 april – I19.10100

- a. Insprekers stellen dat door het vestigen van appartementen in De Maalderij inkijk in hun woning en tuin ontstaat. Dit gaat ten koste van de privacy. De insprekers wensen extra maatregelen om privacy te garanderen.

Gemeentelijke beantwoording

De afstand vanaf de voorzijde van De Maalderij aan de Rodenrijseweg tot aan uw achtertuin bedraagt ruim 45 meter, en ruim 55 meter tot aan de achterzijde van uw woning. Gezien deze afstand achten wij de situatie met betrekking tot privacy acceptabel en zien geen redenen om extra maatregelen te treffen

- b. De “kroon” op de Maalderij past esthetisch niet op het gebouw. De insprekers wensen geen “kroon” op de Maalderij.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen kennis van dit onderdeel van de reactie. Met verwijzing naar de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan – onderdeel 2.2.3 achten wij de ‘kroon’ op de Maalderij wenselijk en aanvaardbaar.

- c. De “kroon” op de Maalderij brengt extra appartementen met uitzicht op de woningen van de inspreker met zich mee. De insprekers wensten extra maatregelen om privacy te garanderen. Zij willen geen appartementen met uitzicht op hun woning.

Gemeentelijke beantwoording

Zie de beantwoording onder a.

- d. De “kroon” op de Maalderij ontnemt in het voorjaar, winter en najaar enkele uren zonlicht. De inspreker stelt extra stookkosten nodig te hebben om de woning te verwarmen door de afname van het zonlicht.

Gemeentelijke beantwoording

De voor het plan opgestelde bezonningsstudie, die is opgenomen als bijlage 11 bij de Toelichting van het bestemmingsplan, geeft inzicht in de afname aan bezonning op de omliggende woningen. Te zien is dat de woning van insprekers geen afname in bezonning ondervindt als gevolg van het bouwplan.

In de bezonningsstudie is de huidige planologisch toegestane situatie gemodelleerd. Dat betekent dat een vergelijking van de bezonningssituatie wordt gemaakt tussen de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt en de bouwmogelijkheden die dit voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Wij hebben de bezonningsstudie inmiddels uitgebreid met de bestaande situatie. Te zien en te lezen is dat de woning van insprekers ook ten opzichte van de bestaande situatie nauwelijks een afname in bezonning ondervindt als gevolg van het bouwplan.

- e. De insprekers voorzien een toename van verkeer van bewoners op smalle toegangswegen Rodenrijseweg, Raadhuislaan en de Gemeentewerf. De insprekers verwachten meer verkeers- en geluidshinder van het drukke verkeer.

Gemeentelijke beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan (zie onder andere paragraaf 2.2.4) is uitgebreid ingegaan op deze onderwerpen. Uit berekeningen en onderzoeken volgt dat ten aanzien van de door insprekers benoemde onderwerpen sprake is en blijft van een acceptabele situatie.

- f. Door minder privacy en afname van zonlicht neemt de woning in waarde af.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar de Toelichting bij het bestemmingsplan en ook de vorenstaande beantwoording zijn wij van mening, dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, en aldus een waardedaling van de woning waarvoor inspreker een planschadevergoeding zou moeten krijgen.

Dit neemt niet weg dat een verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend bij de gemeente (zie <https://www.lansingerland.nl/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/bestemmingsplan-planschade-of-nadeelcompensatie/>), waarna het verzoek wordt getoetst door een onafhankelijke commissie. Daarbij wordt overigens rekening gehouden met een normaal maatschappelijk risico.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het doen van de navolgende aanpassing:

1. TOELICHTING: De bezonningsstudie wordt aangevuld met de bestaande situatie.

Inspreker 3 : brief van 25 april 2018 – I19.10478
Inspreker 4 : brief van 26 april 2018 – I19.10346
Inspreker 5 : brief van 26 april 2018 – I19.10349
Inspreker 6 : brief van 26 april 2018 – I19.10379
Inspreker 7 : brief van 26 april 2018 – I19.10481
Inspreker 8 : brief van 26 april 2018 – I19.10474
Inspreker 9 : brief van 26 april 2018 – I19.10480
Inspreker 10 : brief van 26 april 2018 – I19.10344
Inspreker 11: brief van 26 april 2018 – I19.10477
Inspreker 12 : brief van 26 april 2018 – I19.10348
Inspreker 13 : brief van 26 april 2018 – I19.10345

- a. Inspreker stelt dat de bekendmaking niet aan de eisen van de wet voldoet. Volgens inspreker bevat deze bekendmaking niet de essentiële informatie die nodig is om de gevolgen van het voorontwerp te kunnen beoordelen. De bouwvlakken zijn niet duidelijk (de tekening vertoont een wirwar van lijnen), de maximale goot- en bouwhoogten zijn niet duidelijk, de overige afmetingen zijn niet duidelijk en het voorontwerp bevat vele onduidelijkheden en tegenstrijdigheden. De inspreker stelt dat de bekendmaking opnieuw, in verbeterde vorm, plaats dient te vinden als de bestemmingsplanprocedure wordt gecontinueerd.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de geldende richtlijnen, zoals de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Dit is een verplichte tekensystematiek waarvan wij niet af kunnen wijken. De vele lijnen op de verbeelding zijn een samenloop van de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen. Juist de vanuit de rijksoverheid verplicht gestelde digitale inzagemethode van bestemmingsplannen maakt dat het plan voor u beter leesbaar is dan voorheen, toen alleen nog pdf's beschikbaar werden gesteld. Bovendien kan het bestemmingsplan nu online worden geraadpleegd.

Via www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u op een specifiek punt klikken waarna de bijbehorende vlakken en regelingen oplichten. U kunt zo gedetailleerd per vlak bekijken waar dit is ingetekend en waar welke lijn bij hoort. De onderdelen die worden gemist (bouwvlakken, hoogten, overige afmetingen) zijn allemaal terug te vinden op de Verbeelding en in de bijbehorende Regels. Als over specifieke onderdelen vragen zijn, helpen wij graag met het lezen van het plan. Voor het overige is niet gespecificeerd wat wordt bedoeld met 'vele onduidelijkheden en tegenstrijdigheden', zodat wij daar niet op in kunnen gaan.

- b. De Maalderij is onderdeel van het historische lint. Het verhogen van de bestaande Maalderij met een optopping van twee verdiepingen doet ernstig afbreuk aan het historische lint en is daarnaast een onacceptabele aantasting van de privacy voor de omwonenden. De inspreker vraagt om aanpassing van het ontwerp in overeenstemming met het gezamenlijke advies van de commissie Welstand en Cultureel erfgoed met een optopping van maximaal 1 verdieping.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing en in aanvulling op de Toelichting onder 3.4, onderdeel ambitiedocument, merken wij het volgende op. Vooruitlopend op het door het college vastgestelde ambitiedocument (januari 2014) heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de gemeentelijke stedenbouwkundige, de erfgoedcommissie en de welstandscommissie. Gezamenlijk standpunt is dat de aanwezigheid van de Maalderij in het lint versterkt dient te worden. Uit studies is gebleken dat dit wordt bereikt met een tweelaagse opbouw. De door omwonenden voorgestelde eenlaagse opbouw is ook gezien, maar heeft te weinig volume om de aanwezigheid van de Maalderij te versterken. Uit de studies volgde ook dat een eigen identiteit en vormgeving van de opbouw wenselijk is om het karakter van de Maalderij te benadrukken. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het ambitiedocument. Deze uitgangspunten zijn naar ons oordeel nog steeds actueel. Mede gelet op de eerdere studies met de erfgoed- en welstandscommissie, zien wij geen aanleiding in het advies van deze instanties uit 2018 om de eerder vastgestelde uitgangspunten te herzien. Het bestemmingsplan maakt daarom een tweelaagse opbouw mogelijk.

Ten aanzien van de privacy geldt dat de optopping tot maximaal 3 extra woningen leidt, waarmee het totaal aantal woningen in de Maalderij maximaal 15 zal bedragen. Slechts een beperkt aantal daarvan zal een raampartij/buitenruimte hebben met zicht op de tuin(en) van omwonenden.

- c. In het huidige coalitieakkoord is afgesproken en toegezegd aan de bewoners:
- a. een maximale bouwhoogte van 15 meter;
 - b. in dorpscentra maximaal 4 woonlagen hoog gebouwd mag worden;
 - c. bij nieuwbouw het dorpse karakter wordt geborgd;
 - d. groene en ruim opgezette woongebieden met doorzichten en zichtlijnen worden gebouwd.

Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan geen van de bovenstaande punten. Het is in alle opzichten een plan wat niet thuishoort het historische dorpscentrum van Berkel en Rodenrijs. Het argument dat de locatie Treurniet niet in het centrum ligt is onzinnig, en niet geldig aangezien volgens de cultuurhistorische atlas (afbeelding 6.1) de locatie in de stads- en dorpskernen ligt.

Gemeentelijke beantwoording

De hoogte die het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt wordt op deze locatie aanvaardbaar geacht; de kwalificatie als wel of geen dorpscentrum is daarbij niet doorslaggevend. De gemeente is overigens van oordeel dat deze locatie is gelegen buiten de 'dorpscentra' zoals is bedoeld bij het opstellen van het Coalitieakkoord. Dat betekent dat op basis van het akkoord ruimte aanwezig is om in bijzondere gevallen een grotere hoogte toe te staan. In dit geval doen zich verschillende bijzonderheden voor die deze hoogte rechtvaardigen en aanvaardbaar maken:

- *het vigerende bestemmingsplan kent voor deze locatie een bouwhoogte van 19 m. Nieuwbouw op deze locatie is zodoende al tot deze grotere hoogte toegestaan;*
- *in de Maalderij worden 10 starterswoningen gerealiseerd*

- *de opbouw op de Maalderij wordt vanuit stedenbouwkundig als wenselijk gezien: dit zorgt enerzijds voor het behoud van de herkenbaarheid van deze locatie en versterkt anderzijds de Maalderij als iconisch gebouw.*
- d. De omwonenden is beloofd dat het ambitiedocument het leidende kader is. Het ontwerp voldoet op vele punten niet aan het ambitiedocument. Te noemen vallen: bouwhoogte, bouwen over de rooilijn, de nieuwbouw is niet ondergeschikt aan de maalderij, en er is geen 2e onbebouwde doorkijk.

Gemeentelijke beantwoording

In het ambitiedocument (december 2013) zelf staat in de Inleiding: 'Dit document geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking van de locatie op basis van het behoud van de karakteristieke elementen op het terrein'. In het document worden vervolgens uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling geformuleerd voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing en behoud van de maalderij. Het ambitiedocument is leidend, ofwel richtinggevend, maar niet bindend.

In paragraaf 3.4 van de toelichting is uiteengezet op welke wijze invulling aan de uitgangspunten van het ambitiedocument is gegeven.

- e. De inspreker verzoekt het aangevraagde voorontwerpbestemmingsplan op deze manier niet toe te kennen, de bouwhoogte van de Maalderij te beperken en het ontwerp op andere punten in overeenstemming te brengen met het ambitiedocument. Het uitgangspunt dient een plan te zijn wat past tussen de bestaande bebouwing, de Maalderij als monument in het historische lint intact houdt en leefbaar is voor de huidige en nieuwe bewoners.

Gemeentelijke beantwoording

Gezien het bovenstaande (zie beantwoording onder d) zijn wij van mening dat sprake is van een goed ingepast bouwplan en dat geen onacceptabele aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Een aanpassing zoals inspreker voor ogen heeft is niet aan de orde.

- f. (dit punt is, aanvullend op de bovenstaande punten, alleen door inspreker 4 aanvullend ingebracht): de aansluiting op ons achterpad is onwenselijk.

Gemeentelijke beantwoording

Aan de zijde van de Willem Alexanderlaan is een groene zone beoogd. Op dit moment is nog niet bekend of er een aansluiting zal worden gemaakt op het bestaande achterpad. Die mogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan opengehouden onder meer omdat niet is uitgesloten, dat dit vanuit bijvoorbeeld het aspect brandveiligheid wenselijk kan zijn. Het betreft hier overigens gemeenteground, zodat het aan de gemeente is om al dan geen toestemming hiervoor te verlenen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen.

Inspreker 14 : brief van 26 april 2018 – I19.10172

1. Door appartementen te vestigen in De Maalderij is er inkijk in onze woning en tuin. Dit gaat ten koste van onze privacy als bewoner van De Warmoezerij. De inspreker wenst extra maatregelen om privacy te garanderen. De opbouw op de Maalderij zijn extra appartementen met uitzicht op onze woningen;

Gemeentelijk beantwoording

De afstand vanaf de voorzijde van De Maalderij aan de Rodenrijseweg tot aan uw achtertuin bedraagt ruim 45 meter, en ruim 55 meter tot aan de achterzijde van uw woning. Gezien deze grote afstand vinden wij de situatie met betrekking tot privacy, zeker in het bestaand stedelijk gebied, acceptabel en zien geen redenen om extra maatregelen te treffen.

2. De opbouw op de Maalderij past esthetisch niet op het gebouw; deze past niet in de stijl en sfeer van het dorpscentrum; verder doet de opbouw afbreuk aan het monumentale pand van de Maalderij wat een gezichtskenmerkend gebouw is met grote historische waarde voor het dorp Berkel;

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing en in aanvulling op de Toelichting onder 3.4, onderdeel ambitiedocument, merken wij het volgende op. Vooruitlopend op het door het college vastgestelde ambitiedocument (januari 2014) heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de gemeentelijke stedenbouwkundige, de erfgoedcommissie en de welstandscommissie. Gezamenlijk standpunt is dat de aanwezigheid van de Maalderij in het lint versterkt dient te worden. Uit studies is gebleken dat dit wordt bereikt met een tweelaagse opbouw. De door omwonenden voorgestelde eenlaagse opbouw is ook gezien, maar heeft te weinig volume om de aanwezigheid van de Maalderij te versterken. Uit de studies volgde ook dat een eigen identiteit en vormgeving van de opbouw wenselijk is om het karakter van de Maalderij te benadrukken. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het ambitiedocument. Deze uitgangspunten zijn naar ons oordeel nog steeds actueel. Mede gelet op de eerdere studies met de erfgoed- en welstandscommissie, zien wij geen aanleiding in het advies van deze instanties uit 2018 om de eerder vastgestelde uitgangspunten te herzien. Het bestemmingsplan maakt daarom een tweelaagse opbouw mogelijk.

3. De opbouw op de Maalderij onttrekt in het voorjaar, winter en najaar enkele uren zonlicht. De inspreker voorziet extra stookkosten om de woning te verwarmen door afname van het zonlicht.

Gemeentelijke beantwoording

De voor het plan opgestelde bezonningsstudie, die is opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan, geeft inzicht in de afname aan bezonning op de omliggende woningen. Te zien is dat uw woning geen afname in bezonning ondervindt als gevolg van het bouwplan (ten opzichte van de bouwmogelijkheden in het huidige plan) – zie ook beantwoording hierna onder 4.

4. De gedane bezonningsstudie ziet in de huidige situatie het bestaande pand als één vierkant blok. Dit komt niet overeen met de opbouwen die vrij ver naar achteren staan (vanaf de Rodenrijseweg). Wij hebben geen vertrouwen in deze studie: door het gebouw als blok te zien (te hoog of te laag) kan dit niet representatief zijn;

Gemeentelijke beantwoording

In de bezonningsstudie is de huidige planologisch toegestane situatie gemodelleerd. Dat betekent dat een vergelijking van de bezonningssituatie wordt gemaakt tussen de bouw mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt en de bouw mogelijkheden die dit voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Dit verklaart de door u geconstateerde afwijking. Wij hebben de bezonningsstudie inmiddels uitgebreid met de bestaande situatie. Te zien en te lezen is dat de woning van insprekers ook ten opzichte van de bestaande situatie nauwelijks een afname in bezonning ondervindt als gevolg van het bouwplan.

5. Toename van verkeer op smalle toegangswegen Rodenrijseweg, Raadhuislaan Gemeentewerf zorgt voor meer verkeer en dus extra verkeers-, parkeer- en geluidshinder.

Gemeentelijke beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op deze onderwerpen. Uit de onderzoeken volgt dat ten aanzien van de door indiener benoemde onderwerpen sprake is en blijft van een acceptabele situatie.

6. Door minder privacy en afname van zonlicht neemt de woning in waarde af. De inspreker wil nadrukkelijk geen appartementen met uitzicht naar de woning en geen opbouw op de oude Maalderij.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar de Toelichting bij het bestemmingsplan en ook de vorenstaande beantwoording zijn wij van mening, dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, en aldus een waardedaling van de woning waarvoor inspreker een planschadevergoeding zou moeten krijgen. Dit neemt niet weg dat een verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend bij de gemeente (zie <https://www.lansingerland.nl/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/bestemmingsplan-planschade-of-nadeelcompensatie/>), waarna het verzoek wordt getoetst door een onafhankelijke commissie. Daarbij wordt overigens rekening gehouden met een normaal maatschappelijk risico.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het doen van aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. TOELICHTING: De als bijlage 11 bij de Toelichting opgenomen bezonningsstudie is uitgebreid met een weergave van de bestaande situatie.

Inspreker 15 : brief van 29 april 2019 (I19.10475)
aangevuld bij brief van 9 augustus 2019 (I19.18648)
aangevuld bij brief van 8 augustus 2019 (I19.18649)
Inspreker 16 : brief van 29 april 2019 (I19.10473)

- a. Uw bekendmaking (www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer#/idn/NL.IMRO.1621.BP0198-VONT/cs/92389.7665/445306.606/595.275215575) voldoet niet aan de eisen van de wet, de bekendmaking bevat niet de essentiële informatie die nodig is om de gevolgen van het voorontwerp te kunnen beoordelen. De bouwvlakken die worden toegestaan zijn niet duidelijk weergegeven op de gepubliceerde tekening: slechts een wirwar van onduidelijke lijnen. De maximale goothoogte en nokhoogte die u per bouwvlak wilt toestaan is onduidelijk en tegenstrijdig. Overige afmetingen die u wilt toestaan ontbreken.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de geldende richtlijnen, zoals de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Dit is een verplichte tekensystematiek waarvan wij niet af kunnen wijken. De vele lijnen op de verbeelding zijn een samenloop van de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen. Juist de vanuit de rijks-overheid verplicht gestelde digitale inzagemethode van bestemmingsplannen maakt dat het plan voor u beter leesbaar is dan voorheen, toen alleen nog pdf's beschikbaar werden gesteld. Bovendien kan het bestemmingsplan nu online worden geraadpleegd. Via www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u op een specifiek punt klikken waarna de bijbehorende vlakken en regelingen oplichten. U kunt zo gedetailleerd per vlak bekijken waar dit is ingetekend en waar welke lijn bij hoort. De onderdelen die worden gemist (bouwvlakken, hoogten, overige afmetingen) zijn allemaal terug te vinden op de Verbeelding en in de bijbehorende Regels. Als over specifieke onderdelen vragen zijn, helpen wij graag met het lezen van het plan. Voor het overige is niet gespecificeerd wat wordt bedoeld met 'vele onduidelijkheden en tegenstrijdigheden', zodat wij daar niet op in kunnen gaan.

- b. Welke ramen en balkons u wilt toestaan in/aan de toekomstige woningen. Het heeft er daarom alle schijn van dat u ramen en balkons wilt toestaan die uitzicht bieden op onze woonkamers, slaapkamers, achtertuinen, leefgebied van de pony's.

Gemeentelijke beantwoording

In artikel 8.2.2 van de regels is uiteengezet onder welke voorwaarden balkons zijn toegestaan: balkons mogen de opgenomen bouw-/bestemmings-/aanduidingsgrenzen met maximaal 2,5 m overschrijden, met dien verstande dat aan de zijde, gericht op de Willem-Alexanderlaan, geen balkons zijn toegestaan. Waar ramen mogen komen, wordt niet geregeld of vastgelegd in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen beperkingen voor de realisatie van ramen. Een dergelijke beperking wordt niet wenselijk noch noodzakelijk geacht. In een stedelijke omgeving als de onderhavige dient enige inkijk te worden geduld; deze inkijk wordt gelet op de hoogte en afstanden aanvaardbaar geacht.

- c. Er is plots sprake van dakterrassen op de nieuwbouw, die er volgens de afspraken met de omwonenden niet zouden komen.

Gemeentelijke beantwoording

Na een informatieavond op 7 december 2017 is een klankbordgroep van een aantal omwonenden samengesteld. In de periode januari 2018-juli 2018 heeft overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaar, gemeente en omwonenden. Op basis van dit overleg is het schetsplan uit 2017 aangepast. De aanpassingen zijn gedaan om zoveel mogelijke tegemoet te komen aan de zorgen en bezwaren van omwonenden op met name het gebied van de privacy. Dit heeft geresulteerd in een schetsplan d.d. 10 juli 2018. In dit schetsplan is sprake van een dakterras op een beperkte oppervlakte van het dak van de onderliggende verdieping. Dit schetsplan is besproken met omwonenden. Afspraken over wel of geen dakterrassen zijn niet gemaakt. In het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden door de dakterrassen slechts op enige afstand van de randen van het gebouw toe te staan.

- d. De peilen van de omliggende omgeving zijn niet aangegeven, waardoor de hoogteligging van het plan ten opzichte van de aanliggende omgeving niet te beoordelen valt.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar het bepaalde in artikel 2.3.3 van de Toelichting is in de toekomstige situatie sprake van referentie aan 2 maaiveldhoogtes. De gronden ter plaatse van de maalderij met een maaiveldhoogte van -2,00m NAP en de overige gronden met een hoogte die is afgestemd op de bestaande maaiveldhoogte ter plaatse van de inrit vanaf de Laan van Romen, te weten -2,74m NAP. Met deze maaiveldhoogte zal op delen van het terrein sprake zijn van lichte verhoging van het maaiveld met maximaal 25-30 cm. Verder wordt met verwijzing naar de vorenstaande beantwoording opgemerkt dat de parkeergarage volledig ondergronds wordt aangelegd. De wijze van meten van de bouwhoogte van gebouwen is vervolgens gekoppeld aan de vastgelegde maaiveldpeilen. Op deze wijze is de maximale bouwhoogte van de ontwikkeling voldoende vastgelegd. Deze twee maaiveldhoogtes zijn als peil vastgelegd in het bestemmingsplan.

- e. Er is in het plan op geen enkele wijze rekening gehouden met de ligging en het in stand houden van het grondwaterpeil.

Gemeentelijke beantwoording

Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door het ingenieursbureau Royal Haskoning DHV. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Geohydrologische studie Treurniet' d.d. 17 februari 2020. Het rapport is als bijlage bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hierna in het kort de bevindingen. Het onderzoek heeft zich gericht op de invloed op de omgeving van de tijdelijke bemaling bij aanleg van de parkeerkelder, de barrièrewerking van de kelderbak en de effecten van de ontwikkeling op het oppervlaktewater en de riolering. In het rapport worden de effecten in beeld gebracht en maatregelen gepresenteerd om deze effecten op te heffen. De onderzoeksopzet en het rapport zijn tussentijds afgestemd met het Hoog-

heemraadschap Delfland. Het Hoogheemraadschap concludeert dat de studie volledig is en de juiste conclusies en relevante maatregelen worden voorgesteld (het ontwerpbestemmingsplan (incl. onderzoek) zal ter beoordeling worden toegezonden aan het Hoogheemraadschap). De algemene conclusie is gerechtvaardigd dat op het onderdeel waterhuishouding de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Treurniet uitvoerbaar is, zonder effecten op de omliggende percelen.

- f. Het is onduidelijk hoe de bestemming Wonen – tuin met de specifieke bestemming ondergrondse parkeergarage wordt uitgevoerd. Met het gegeven peil van de bodem van de parkeergarage is dit onmogelijk zonder het peil aan te tasten.

Gemeentelijke beantwoording

Op het dak van de parkeergarage zal een grondlaag worden gelegd die voldoende is om gras te kunnen aanbrengen (in de orde van 30-50 cm). Indien bomen of struiken worden geplaatst, zal dit in bakken worden gedaan.

Voorstel is om in de planregels de volgende eis op te nemen in de bestemming Wonen: 'op de onbebouwde delen van het dak van de parkeergarage binnen de aanduiding 'tuin' wordt gras of een andere vorm van beplanting gerealiseerd en in stand gehouden, met uitzondering van de delen van het dak waar een privéterras bij de woningen wordt gerealiseerd'

Daarnaast bevat het plan veel onduidelijkheden, strijdigheden, ontbrekende en verouderde Informatie, te weten:

- g. Hoofdstuk 2.33 stelt dat er in het plangebied grote hoogteverschillen zijn en noemt peilen van -2.00. NAP en -2.74 NAP. In hoofdstuk 5.2 wordt gesteld dat maaiveldhoogte in het plangebied redelijk constant is met een NAP van -2.97 m. aan beide uitspraken worden conclusies verbonden die strijdig zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder d. (maaiveldpeilen). De in paragraaf 5.2 genoemde maaiveldhoogte van -2,97meter betreft de bestaande maaiveldhoogte in het achtergebied.

- h. Op de ene plaats wordt gesproken over ondergrondse parkeergarage op de andere over deels ondergrondse.

Gemeentelijke beantwoording

Er is sprake van een volledig ondergrondse parkeergarage. We zullen de tekst aanpassen.

- i. De schets en het bijbehorende onderzoek van toekomstige situatie op bladzijde 39 komen niet overeen met het schetsplan uit juli 2018.

Gemeentelijke beantwoording

Dat klopt. Afbeelding 5.2. zal worden geactualiseerd.

- j. Een groot deel van de informatie is zonder toetsing gekopieerd uit achterhaalde informatie van de ontwikkelaar.

Gemeentelijke beantwoording

Onduidelijk is welke informatie wordt bedoeld, zodat hierop geen reactie kan worden gegeven.

- k. Het gezamenlijke advies van de commissies Welstand en Cultureel erfgoed met hierin het advies de hoogte van de optopping tot 1 bouwlaag te beperken is niet opgenomen en opvolging aan gegeven.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing en in aanvulling op de Toelichting onder 3.4, onderdeel ambitiedocument, merken wij het volgende op. Vooruitlopend op het door het college vastgestelde ambitiedocument (januari 2014) heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de gemeentelijke stedenbouwkundige, de erfgoedcommissie en de welstandscommissie. Gezamenlijk standpunt is dat de aanwezigheid van de Maalderij in het lint versterkt dient te worden. Uit studies is gebleken dat dit wordt bereikt met een tweelaagse opbouw. De door omwonenden voorgestelde eenlaagse opbouw is ook bezien, maar heeft te weinig volume om de aanwezigheid van de Maalderij te versterken. Uit de studies volgde ook dat een eigen identiteit en vormgeving van de opbouw wenselijk is om het karakter van de Maalderij te benadrukken. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het ambitiedocument. Deze uitgangspunten zijn naar ons oordeel nog steeds actueel. Mede gelet op de eerdere studies met de erfgoed- en welstandscommissie, zien wij geen aanleiding in het advies van deze instanties uit 2018 (zie bijlage) om de eerder vastgestelde uitgangspunten te herzien. Het bestemmingsplan maakt daarom een tweelaagse opbouw mogelijk.

De Gemeente heeft niet voldaan aan de vereiste van een onafhankelijke toetsing. Het bestemmingsplan is opgesteld door een derde commerciële partij doormiddel van "paste en copy" van bestaande rapporten, grotendeels afkomstig van de ontwikkelaar. Als gevolg hiervan is een groot deel van de informatie incompleet, achterhaald en tegenstrijdig. Toegezegde rapporten zijn niet uitgevoerd, toegevoegd en indien nodig het plan aangepast. Te noemen:

- l. Het gezamenlijke advies van de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed is niet toegevoegd en het plan is hierop niet aangepast.

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder k.

- m. Het DCMR advies voor Slagerij de Rooij ontbreekt.
n. Aan het DCMR advies voor hobbymatig houden van paarden wordt geen opvolging gegeven. Het DCMR advies wordt genegeerd.
o. Het DCMR advies voor locatie van de houtkachel ten opzichte van nieuwbouw met balkons is niet uitgevoerd en/of opgenomen.

Gemeentelijke beantwoording m,n,o en

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan en de inspraakreacties ter advisering voorgelegd aan de DCMR. De DCMR heeft geadviseerd – het betreffende integrale advies is als aparte bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Conclusie is dat met de Toelichting en de bijbehorende milieuonderzoeken de van belang zijn de milieuaspecten voldoende in beeld zijn gebracht. Ook het hobbymatig houden van paarden en de hout-en pelletkachel zijn in deze advisering betrokken. Geconcludeerd wordt dat enige overlast als gevolg van het gebruik van de hout en-pelletkachels onvermijdelijk is. Een goede communicatie met de toekomstige bewoners is van belang. Ook voor het houden van pony's zijn mogelijkheden om eventuele overlast te beperken, zoals het afdekken van de mestopslag. Ook kan het helpen om de mest regelmatig af te voeren. De activiteiten die in de privésfeer worden uitgeoefend vormen geen aanleiding om het plan aan te passen.

Slagerij de Rooij

Inmiddels is ten behoeve van het voorliggende plan onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de slagerij. Het onderzoek is uitgevoerd door KWA-bedrijfsadviseurs (zie bijlage 12 bij de Toelichting). De betreffende rapportage is ter toetsing voorgelegd aan de DCMR. Het integrale advies van de DCMR d.d. 25 februari 2020 is als bijlage bij de Toelichting opgenomen. Conclusie is dat er door initiatiefnemer in overleg met de slagerij maatregelen zullen moeten worden getroffen om de akoestische belasting te verlagen.

- p. Een onderzoek naar grondwaterstand, stroming en haalbaarheid van de parkeergarage ontbreekt. Het onderzoek uit de MER rapportage (Rho, 5 april) is achterhaald en gebaseerd op onjuiste gegevens.

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder e.

- q.
- r. Meerdere hoofdstukken in het ontwerpbestemmingsplan zijn zonder enige vorm van toetsing inclusief alle hierin staande veronderstellingen en fouten overgenomen door de opsteller van het plan en niet getoetst door de gemeente. Voorbeelden hiervan zijn de onderwerpen: (1) Hoogteligging en verloop van het plan en de (2) Verkeersafwikkeling. De gemeente heeft haar zorgplicht in deze ernstig verzaakt en doet geen recht aan de belangen van de omwonenden.

Gemeentelijke beantwoording

Bij een particulier initiatief is het gebruikelijk dat de marktpartij de benodigde onderzoeken laat uitvoeren en bekostigt. De aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende milieuonderzoeken zijn in dit geval deels in opdracht van de marktpartij opgesteld, en deels in opdracht van de gemeente. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd door onafhankelijke en gerenommeerde adviesbureaus. De onderzoeken worden vervolgens door of namens de gemeente inhoudelijk getoetst o.a. door de regionale omgevingsdienst, de DCMR. Wij zien geen reden om te twifelen aan de inhoudelijke juistheid van de rapporten. Gewijzigde aspecten in het plan of reacties van omwonenden

kunnen natuurlijk wel leiden tot aanpassing of aanvulling van de onderzoeken of onderdelen van het plan. In dat kader is een nader onderzoek gedaan naar de invloed van het bouwplan op de toekomstige grondwaterhuishouding. Het voorontwerpbestemmingsplan houdt rekening met alle belangen, waaronder de belangen van de omwonenden. Waar nodig wordt nader onderzoek verricht. Op de hoogteligging en de verkeersafwikkeling wordt verderop in deze reactie ingegaan.

- s. De inspreker verwijst naar Hoofdstuk 1.1 blz. 7: "De gemeente heeft een ambitiedocument opgesteld dat kaders biedt voor de herontwikkeling van het perceel. Door marktpartijen is op basis hiervan een schetsplan (d.d. 10 juli 2018) ontwikkeld"

Tussen wethouder Heuveling en de omwonenden is in december 2018 voor start van het overleg tussen omwonenden, de gemeente en ontwikkelaar overeengekomen dat het ambitiedocument het leidende kader is voor de ontwikkelaar, de gemeente en de omwonenden en dat er geen afspraken zijn vanuit het verleden. Dit is door de projectleider bij de start van de gesprekken bevestigd.

Gemeentelijke reactie

Wij nemen het vorenstaande voor kennisgeving aan.

- t. De inspreker verwijst naar Hoofdstuk 1.4 blz. 8: "Op het terrein ligt een groot bouwvlak. In een groot deel van het bouwvlak (het voorste deel, langs de Rodenrijseweg) zijn bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 19 meter toegestaan. Het andere deel van het bouwvlak (het achterste deel) kent een maximale bouwhoogte van 8 meter"

De hoogte van de maalderij is 12.1 m. Hierop zijn alleen bouwwerken van ondergeschikt belang aanwezig, waaronder een aantal schoorstenen die in 2005 geplaatst zijn om te voldoen aan de strengere milieuwetgeving. Het vervangen van de schoorstenen door een optopping met woonbestemming is geen verworven recht en strijdig met het coalitieakkoord wat de bouwhoogte in het dorpscentrum beperkt tot 4 bouwlagen (12.1 m). Op het achterterrein wordt de bestaande toegestane bouwhoogte niet gerespecteerd en verhoogd tot een hoogte van meer dan 9 m, waar nu 8 m van toepassing is. Zowel de bouwhoogte van 19 meter op de Maalderij als wel de bouwhoogte van 9m resulteert in combinatie met de functie wonen en de wijze van uitvoering, appartementen te midden van grondgebonden woningen tot een onacceptabel aantasting van de privacy van de nieuwe en huidige omwonenden. Daarnaast resulteert dit in een aantal milieu problemen die niet zijn opgelost (pony's, slagerij, pellet ketel, ingesloten parkeerterrein).

Gemeentelijke beantwoording

In paragraaf 1.4 is slechts verslag gedaan van de regeling uit het huidige bestemmingsplan. De vigerende 19 m is een bestaand recht. We stellen niet dat het vervangen van de schoorstenen door een optopping met een woonbestemming een verworven recht is.

Wij zijn van mening dat de hoogte van de toekomstige bebouwing, in combinatie met de woonfunctie, op een goede manier is ingepast en dat geen onevenredige aantast-

*ting plaatsvindt van privacy. Op de aspecten - pony's, slagerij, pelletkachel, parkeerterrein - is op verschillende plaatsen in de plantoelichting nader ingegaan en wij concluderen dat geen onoverkomelijke belemmeringen bestaan.
(zie ook vorenstaande gemeentelijke beantwoording onder m,n,o.)*

- u. De inspreker verwijst naar Hoofdstuk 1.4, bladzijde 8. Het gebied waar de Waarde - Archeologie 2 van kracht is komt overeen met het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 1.4 is strijdig met hoofdstuk 6.

Gemeentelijke beantwoording

In paragraaf 1.4 worden de bestemmingen uit het huidige bestemmingsplan kort benoemd, het plan 'Centrum Berkel en Rodenrijs' uit 2013. In 2013 was er nog een oudere versie van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart van kracht (namelijk die van augustus 2012), die toen verwerkt is in het bestemmingsplan. Dat resulteerde in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Momenteel – voorjaar 2019 – is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart uit 2016 de meest recente; hiervan is dan ook verslag gedaan in hoofdstuk 6 'Archeologie en cultuurhistorie' in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is alleen nog maar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing binnen (een heel klein deel van) het plangebied. De begrenzing van de digitale archeologische verwachtingskaart is exact overgenomen in het bestemmingsplan. Hier zijn vooralsnog geen grondversturende werkzaamheden voorzien, maar mocht dat in de toekomst wijzigen dan is dit juridisch geborgd doordat de genoemde dubbelbestemming in de regels is opgenomen.

- v. De inspreker verwijst naar hoofdstuk 2.1, bladzijde 11, waar de aanleiding van het plan en het in principe medewerking verlenen aan de transformatie tot woningbouwlocatie wordt beschreven. Hierin wordt gesteld dat, doordat de impact van de productie op de omgeving groot is vanwege onder meer geurhinder, geluidsoverlast en verkeershinder, het gewenst is dat de productie op deze locatie wordt gestaakt. Een andere invulling meer in lijn met de omgeving zou daarbij passend zijn. De inspreker stelt dat met de revisievergunning uit 2006 is de overlast voor de omgeving (geur, geluid en verkeer) sterk is verminderd en dat al sinds 2012 slechts verkoop op beperkte schaal plaatsvindt. In dit deel van het centrum is sprake van een sterke toename van geluid, verkeer en emissie. Deze wordt echter volledig veroorzaakt door de ongecontroleerde groei van het centrum en de bevoorrading hiervan. Het verplaatsen van Treurniet resulteert niet in een reductie maar toename van overlast en problemen.

De inspreker verzoekt toezending van het DCMR advies waaruit blijkt wat de impact is van de transformatie van Treurniet van bedrijf naar woningbestemming in relatie tot de omgeving. De inspreker verwacht met name in de nacht (23:00-7:00) verslechtering als gevolg van het bovengrondse parkeerterrein omdat in de huidige revisievergunning verkeer op het erf tussen 23.00 en 07.00 niet is toegestaan. De inspreker acht de huidige invulling niet passend en niet in lijn met de omgeving die gekarakteriseerd wordt door grondgebonden woningen met een lage bouwintensiteit. Onduidelijk is of er en waarom niet is gekeken naar een meer voor de hand liggende bestemming voor de Maalderij. Duidelijk is dat de ontwikkelaar en de gemeente de politiek en burgers bewust hebben buitengesloten.

Gemeentelijke beantwoording

In planologisch opzicht en gelet op de milieuvergunning is het volledig in bedrijf zijn van het mengvoederbedrijf nog altijd mogelijk, met de hiermee gepaard gaande overlast (geurhinder, geluidsoverlast en verkeershinder). Een transformatie naar een woonbestemming is om die reden reeds wenselijk (zie ook paragraaf 3.4 Structuurvisie Lansingerland van de Toelichting). De relevante gevolgen (o.a. geluid, verkeer en emissie) van deze transformatie zijn onderzocht (zie Toelichting behorende bij bestemmingsplan) en vormen geen aanleiding om af te zien van de voorgenomen transformatie.

Bovendien zijn er diverse redenen waarom deze ontwikkeling als wenselijk wordt beschouwd, waaronder de toevoeging van een substantieel aantal woningen en woningtypen. Omwonenden zijn in het traject naar dit voorontwerp verschillende malen betrokken. Dat heeft tot diverse aanpassingen geleid. Door middel van deze procedure en de vervolgpprocedure (ontwerp en vaststelling) worden belanghebbenden opnieuw bij het plan betrokken en zullen nieuwe reacties opnieuw beoordeeld en afgewogen worden. Waar aan de orde zal één en ander in het plan worden verwerkt. Van buitensluiten van burgers is dan ook geen sprake.

- w. De inspreker verwijst naar hoofdstuk 2.2.1 op bladzijde 12 waar de oude en nieuwe situatie van de locatie wordt beschreven, en dat met het toevoegen van een woonfunctie de (potentiële) overlast van een bedrijf op de locatie wordt beëindigd. De inspreker stelt dat de productieactiviteiten sinds 2012 al zijn beëindigd. Gezien de staat van de gebouwen en het machinepark is het uitgesloten dat er van een herstart van de productie door Treurniet of een ander bedrijf sprake zal zijn. Er is door de gemeente geen onderzoek gedaan in hoeverre een andere invulling dan woningbouw of de vorm van de woningbouw. De vraag is dan ook waarop de stelling 'woonfunctie' en de uitvoering hiervan gebaseerd is. Er is door de gemeente geen onderzoek gedaan naar de status van de huidige overlast en de verwachte overlast van het project. De verwachting is dat het huidige project tot een hoger overlast zal leiden dan de huidige situatie. Punten van zorg zijn verkeersdruk, parkeeroverlast, gebrek aan maatschappelijk draagvlak, aantasting van privacy en milieuhinder. Bij deze verzoek tot een integraal rapport van DCMR met hierin het valideren en kwantificeren van de gewekte suggestie dat het beëindigen van de huidige bedrijfsactiviteiten leiden tot een reductie van de overlast en niet een toename zoals verwacht door de omwonenden.

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder v

- x. De inspreker verwijst naar hoofdstuk 2.2.3 op bladzijde 12, waar het ontwerp qua volume en architectuur wordt toegelicht in relatie tot de omgeving.

De inspreker stelt dat, uit vergelijking van kengetallen van het schetsplan, uitgevoerd door omwonenden (zie bijgesloten evaluatierapport) blijkt dat de stelling dat 'het plan past' onhoudbaar is. De stelling van de gemeente is ongefundeerd. Bij deze verzoek de inspreker om de toezending van de massa- en volume studie (geëist in het

ambitiedocument) met hierin de door de gemeente uitgevoerde kwantificatie van de stelling dat het plan passend is.

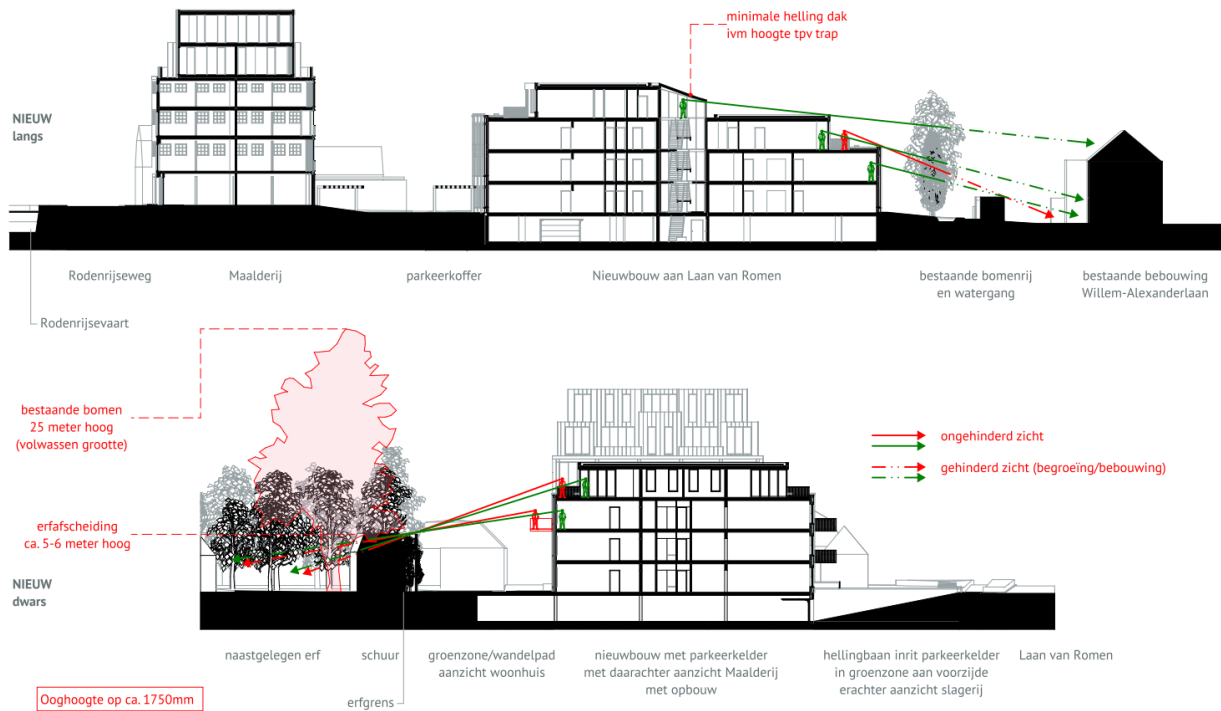
De inspreker stelt dat de hoogte met de appartementencomplexen niet vergelijkbaar is met de Willem Alexanderlaan aangezien er een significant verschil is in hoogte van het maaiveld (ongeveer 1.0 m). De huidige afstand tussen het appartementencomplex (wonen op alle lagen) en grondgebonden woning (wonen op de begane grond) is onvoldoende om privacy te waarborgen. Dit komt ook doordat er hoger gebouwd wordt (9,5 m) dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan (8m). Dit geldt ook voor de erfgrans met het erf van de Rodenrijseweg. Hier wordt 12,5 m gebouwd in het bestaande bouwvlak van 8 m. Er is bij evaluatie geen rekening gehouden met het privacy vraagstuk tussen appartementen complex en grondgebonden woningen.

Inspreker verzoekt om toezending van de massa van de massa en volume studie, waarin aangetoond wordt dat het plan wat betreft bouwmassa, woningintensiteit en voorzieningen past in de bestaande omgeving. Hierin ook opnemen en aantonen dat privacy gewaarborgd dat inkijk vanuit woonvertrekken niet mogelijk is in combinatie met de hiervoor benodigde voorzieningen in de vorm van begroeiing en of schuttingen, privacy- en/of geluidschermen. (besproken en toegezegd in overleg tussen gemeente, ontwikkelaar en bewoners in april 2018).

Gemeentelijke beantwoording

Naast het ambitiedocument is ook het schetsplan - dat als basis heeft gediend voor het voorliggende bestemmingsplan - als bijlage bij de Toelichting opgenomen. Met verwijzing naar beide documenten achten wij het niet noodzakelijk om daarnaast nog een extra studie uit te voeren naar de massa en het volume van de ontwikkeling. Voor wat betreft de volumes kan wel worden aangegeven dat in de bestaande situatie sprake is van een volume van 12.823m³ en in het planvoorstel van totaal 14.080m³. Dit betekent een toename van minder dan 10%. En zonder het transparante tussenlid een toename van ca. 3% (=840m³). Wij achten het beoogde volume, mede met verwijzing naar het vorenstaande (incl. genoemde documenten), passend, ook vanuit privacyoverwegingen. Voor wat betreft deze privacyoverwegingen wordt verwezen naar de onderstaande figuur met daarin de Zichtlijnen vanuit de nieuwbouw).

DOORSNEDEN Zichtlijnen stand



- y. Welke voorzieningen zijn voorzien langs de erfgrenzen met de Willem Alexanderlaan (privacy) en de Rodenrijseweg ter hoogte van parkeerterrein maalderij (privacy en geluidsreductie), ter hoogte nieuwbouw (privacy, geluid, licht en milieu).

Gemeentelijke beantwoording

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening – meer specifiek het woon-en leefklimaat van de nieuwe woningen alsmede de bestaande woningen op de aangrenzende percelen - hoeven er geen nadere voorzieningen (geluidschermen) te worden getroffen. De wijze waarop eventuele voorzieningen als erfafscheidingen worden vormgegeven valt buiten de reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplan.

Mede naar aanleiding van het overleg met een afvaardiging van de bewoners (klankbordgroep) heeft de ontwikkelaar overigens toegezegd een voorstel voor de vormgeving van de erfafscheiding aan de bureu voor te leggen.

- z. Inspreker stelt dat volgens het ambitedocument er een onbebouwde doorkijk van 15 m dient te zijn. Het atrium is een gebouw en daarnaast veel smaller dan 15 meter. Door het bebouwen van de doorkijk is de bebouwingsdichting veel groter dan voorzien in het ambitedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Het is correct dat op dit punt van het ambitiedocument wordt afgeweken. In paragraaf 3.4 van de toelichting wordt in de laatste alinea ingegaan op dit onderwerp: "In het ambitiedocument wordt gesproken van het belang van openheid en ruimte aan de Laan van Romen om samenklontering van de bebouwing te voorkomen. De nieuwbouw staat conform het ambitiedocument circa 15 meter vrij van de Maalderij. Het schetsplan bevat echter geen tweede onbebouwd doorzicht van 15 meter. Met het ontwerp is hier een andere vertaling aan gegeven door het glazen tussenlid toe te voegen dat eenzelfde effect creëert, namelijk het voorkomen van samenklontering van bebouwing. De twee volumes van de nieuwbouw zijn duidelijk familie van elkaar, maar door verschil in hoogte en een andere gevelindeling zijn ze onderscheidend van elkaar. Het tussenlid vormt een fysieke verbinding tussen de gebouwen waar de trappen en lift zijn georganiseerd, maar is terugliggend en transparant waardoor deze niet teveel aandacht eist."

- aa. Inspreker stelt dat de maximale hoogte van de nieuwbouw gelijk is aan de maalderij (12,1 m) in zoverre de bestaande bouwhoogtes uit het huidige vigerende bestemmingsplan niet lager zijn (8m). De bouwhoogtes in het huidige plan voldoen niet en zijn onrechtmatig opgerekt.

Gemeentelijke beantwoording

Zoals eerder benoemd (zie onder x), achten wij de beoogde bouwvolumes aanvaardbaar. Van een onrechtmatig oprekken is naar het oordeel van de gemeente geen sprake.

- bb. De voorzitter van de Erfgoedcommissie heeft in de vergadering van de commissie Cultureel Erfgoed van maart 2018 het plan gekwalificeerd als een stadsplan passend in centrum van Rotterdam maar niet in het historische centrum van Berkel en Rodenrijs.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de gemeentelijke reactie onder k

- cc. Inspreker verwijst naar het bepaalde over de ruimtelijke opbouw van de Maalderij op bladzijde 13. Inspreker stelt dat volgens het ambitiedocument de opbouw 3 m terug liggend dient te zijn vanuit de Rodenrijseweg. Volgens het advies van de commissie Cultureel erfgoed uit 2012 dient het rondom minimaal 2 m vrij liggend te zijn. In de beoordeling tijdens de vergadering commissie Cultureel Erfgoed in maart 2018 is gesteld dat balkons onwenselijk zijn.

In het gezamenlijke advies van de commissie Ruimte en cultureel Erfgoed uit september 2018 is gesteld: *"Met betrekking tot de hoogte wordt opgemerkt dat deze in de gegeven situatie als erg fors kan worden ervaren. Dit geldt evenzeer wanneer de hoogte van de opbouw wordt gezien in verhouding tot de hoogte van onderliggend kernvolume. Het verdient aanbeveling de hoogte van de opbouw te beperken tot een laag."*

De inspreker stelt dat het bovenstaande advies niet is opgenomen en opgevolgd in het voorontwerp bestemmingsplan. Binnen de gemeente Lansingerland zijn de commissie Welstand en de commissie Cultureel erfgoed de bindende commissies op het gebied van stedenbouw en erfgoed. De inspreker verzoekt de adviezen op te nemen en het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig in overeenstemming te brengen met het advies van de gezamenlijke commissie Welstand en Cultureel Erfgoed (maximaal 1 extra bouwlaag op de maalderij met randafstanden zoals voorgeschreven).

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de gemeentelijke reactie onder k

- dd. Inspreker verwijst naar een passage over afstanden en hoogtes van de nieuwbouw tot de omgeving, beschreven in het voorontwerp op bladzijde 14.

De inspreker stelt dat de afstand tussen ondergrondse parkeergarage en erfgrens minder is dan 3 m en niet voldoet. Deze afstand moet minimaal 5 meter bedragen naar aanleiding van onderzoek naar grondwaterstromingen en ter bescherming van de bestaande historische begroeiing (bomen) op de erfgrens tussen de Rodenrijseweg 7 en 11.

Gemeentelijke beantwoording

De genoemde maat van 3 m tot de erfgrens is afkomstig uit het Ambitiedocument. Met het Ambitiedocument is een denkrichting bepaald voor de herontwikkeling van de terreinen van Treurniet. Het document geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking. In het Ambitiedocument is bedoeld dat de massa zoals zichtbaar op maaiveld van de nieuwbouw de betreffende afstand van minimaal 3 meter tot de perceelsgrenzen moet aanhouden. Aangezien de parkeergarage geheel ondergronds wordt gerealiseerd, zal deze vanaf de Rodenrijseweg 11 niet zichtbaar zijn.

Inspreker geeft aan dat de bomen op de erfgrens in 2012 zijn geplant. De ervaring leert dat de wortels van een boom veelal de kroon van de boom volgen. Op basis daarvan is de verwachting dat de wortels niet zover onder het terrein van het voormalige mengvoederbedrijf Treurniet reiken. Mocht tijdens het bouwen van de kelder onverhoopt blijken dat de wortels wel worden aangetast, dan zal op dat moment in overleg met inspreker worden gezien of en zo ja welke consequenties dit heeft.

- ee. De afstand tussen de balkons en de erfgrens van de Rodenrijseweg dient minimaal 15 m te bedragen op basis van het advies van DCMR i.v.m. de aanwezigheid van pony's.

Gemeentelijke beantwoording

Wij delen de mening van inspreker niet. Op deze wijze is het niet in het DCMR-advies verwoord. Het toen voorliggende plan voor de woningbouwlocatie ging uit van een afstand van circa 15 meter. De DCMR concludeerde toen dat deze afstand redelijk lijkt om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bewerkstelligen. In de toelichting van het bestemmingsplan is, in paragraaf 8.2., reeds aangegeven dat ook de nu in

het plan aanwezige 11 meter als acceptabel wordt beoordeeld. Overigens heeft de DCMR een nader integraal advies d.d. 25 februari 2020 uitgebracht (zie bijlage bij de Toelichting), waarin wordt bevestigd, dat de activiteiten die in de privésfeer worden uitgeoefend (o.a. hobbymatig houden van paarden) geen reden zijn om het plan aan te passen (zie gemeentelijke beantwoording onder m/n/o).

- ff. De maximale hoogte van het middelste nieuwbouwcomplex dient 12.1 m te bedragen hoogte bestaande maalderij (dit is inclusief dakranden) ter plaatse van het bestaande bouwvlak van 19 m. Hierbuiten is dit 6 m. in overeenstemming met de bouwhoogte van het huidige bestemmingsplan.

De maximale hoogte van het complex aan de Willem Alexanderlaan dient 9m te zijn (binnen het bestaande bouwvlak van 18 m). Hierbuiten dient dit 8 m te zijn in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan. Bouwen met een grote korrelgrootte is niet toegestaan in het gebied wat is aangewezen met een groene bestemming. Strook van 15 m tussen erfgrans Rodenrijseweg en Nieuwbouw.

Gemeentelijke beantwoording

Zoals hierboven onder aa reeds aangegeven, is het nieuwe bestemmingsplan opgesteld juist omdat het vigerende bestemmingsplan niet volstaat. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten en bestemmingen zijn dan ook niet maatgevend.

- gg. Inspreker verwijst naar een passage over de verkeersafwikkeling, beschreven op bladzijde 15 van het voorontwerp.

De inspreker stelt dat de voorstelling van zaken onjuist en onwaar is. De verkeers- en parkeerproblematiek op de Rodenrijseweg en Laan van Romen neemt niet af maar elk jaar toe. De door de gemeente verstrekte verkeerstellingen laten elk jaar een toename zien en liggen ver boven de norm die voor beide wegen als acceptabel wordt gezien (laatste versie 2018) In een convenant met de bewoners is in 2009 afgesproken dat de Rodenrijseweg vrij is van vrachtwagenverkeer met een maximale belasting van 3500 mvt/etmaal (dit i.v.m. beperkte breedte). De huidige belasting (telling 2018 laat 6600 mvt/etmaal zien. De stelling dat de verkeersintensiteiten naar beneden zijn gebracht is onjuist evenals de stelling dat deze voldoende capaciteit heeft. De huidige verkeersbelasting van het bedrijf ligt door de gestopte productie ver beneden de veronderstelde 350 MVT er etmaal. De historische aansluiting van het bedrijf op de Rodenrijseweg (tussen 7 en 9) is in verband met de verkeersveiligheid in de 80 -jaren vervangen door de aansluiting op de Laan van Romen. Het heropenen van deze aansluiting in combinatie met de huidige veel hogere verkeersintensiteit is onacceptabel en onveilig.

- Het toelaten van een verkeersgeneratie van 238 mvt/etmaal is alleen mogelijk indien er vergaande maatregelen genomen zijn om de verkeersintensiteit in het gebied terug te brengen. In afwachting van uitvoering van deze nog niet vastgestelde maatregelen is ontsluiting niet mogelijk.
- De stelling dat een beperkte toename acceptabel is eenvoudig opgaat in het huidige verkeer wordt door de gemeente voor elk project als argumentatie mis-

bruikt. Een integrale aanpak van alle projecten laat een sterke en bovenmatige stijging zien. Bij deze verzoek aan de gemeente om integrale aanpak en wat de gezamenlijke invloed is van alle centrumprojecten.

- De combinatie van bevoorrading en parkeerverkeer ten behoeve van Slagerij de Rooij en verkeer van de parkeerplaats is ongewenst (scheiding van bedrijfs- en woonverkeer) met het verkeer afkomstig van de bovengrondse parkeerruimte).
- Zover bekend is het ontsluiten van de parkeerplaats via de gronden van de Slagerij niet mogelijk.
- NB: Dit hoofdstuk is zonder enige vorm van toetsing door gemeente overgenomen uit de MER rapportage van de ontwikkelaar.

Gemeentelijke beantwoording

In de onderstaande beantwoording onderscheiden wij 3 onderdelen, te weten Verkeersafwikkeling, Ontsluitingsstructuur en Verkeersgeneratie.

○ Verkeersafwikkeling

In onderdeel 2.2.4 van de toelichting schrappen wij de zin 'met deze maatregelen zijn de verkeersintensiteiten in het gebied naar beneden gebracht'.

Dit wordt namelijk niet gesteund door de bestaande onderzoeksresultaten. De conclusie dat de ontsluitingsstructuur voldoende capaciteit heeft om het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe appartementen op een goede en veilige manier af te wikkelen blijft ongewijzigd. Dit lichten wij graag toe. De wegen binnen de bebouwde kom zijn ingedeeld in gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) en erftoegangswegen (30 km/uur). De laatste categorie is bedoeld om aanliggende bestemmingen te ontsluiten en volgens het verkeersbeleidsplan 'Lansingerland beweegt 2020' rijden op deze wegen idealiter niet meer dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Bij hogere intensiteiten zijn voorzieningen in het belang van de fietsveiligheid wenselijk. Duurzaam Veilig Verkeer hanteert 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal voor een erftoegangsweg. In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs' (vastgesteld 29 november 2018) zijn door Sweco verkeersberekeningen gemaakt van de situatie in 2030. Dit onderzoek voegen als bijlage toe bij deze nota. Hieruit volgt dat de Rodenrijseweg in 2030 te maken krijgt met 5.200 motorvoertuigen per etmaal. Dit leidt niet tot onaanvaardbare knelpunten. Hierbij is van belang dat op de Rodenrijseweg rode suggestiestroken zijn aangebracht ten gunste van de veiligheid en afwikkeling van het langzaam verkeer.

○ Ontsluitingsstructuur

De ontsluiting van het beoogde parkeerterrein is voorzien via een ingang vanaf de Rodenrijseweg en een uitrit naar de Laan van Roman. Hier wordt alleen inrijden toegestaan. Het gebruik van de inrit vanaf de Rodenrijseweg blijft zodoende beperkt tot een relatief gering aantal verkeersbewegingen, hetgeen aanvaardbaar wordt geacht.

In de huidige situatie zijn er ook al twee aansluitingen voor de locatie Treurniet (+ slagerij) op de Laan van Roman. Het beoogde plan gaat ook uit van twee uitritten,

die echter dichter bij elkaar komen te liggen in de nieuw beoogde opzet voor de ontsluiting. In aantal nemen deze dus niet toe.

○ *Verkeersgeneratie*

De huidige bestemming van de locatie Treurniet is 'bedrijf' en op grond daarvan is volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten een bedrijf van ten hoogste de categorie 4.1 toegestaan. Conform de vergunning voor het huidige bedrijf is rekening gehouden met 116 personenauto's en 59 vrachtwagens die aankomen en vertrekken. In de plantoelichting wordt daarom gesproken over gemiddeld 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voor de ontwikkeling van de locatie Treurniet is de bouw van 34 appartementen voorzien, waarvan 30% ten behoeve van starters op de woningmarkt. Deze 34 woningen zijn gezamenlijk goed voor gemiddeld (7 mvt/etm x 34 won. =) 238 motorvoertuigen per etmaal.

Met de komst van de 34 appartementen en het verdwijnen van het bedrijf op de locatie Treurniet, neemt het aantal verkeersbewegingen dat deze locatie in theorie af met (350 – 238 =) 112 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dat de 59 vrachtwagens volgens inspreker in de praktijk nooit gehaald worden, staat los van het feit dat deze op basis van het geldende bestemmingsplan met op de locatie Treurniet een bedrijfsbestemming wel degelijk mogelijk zijn. In de ruimtelijke ordening kijken we niet alleen naar de bestaande situatie, maar ook naar de juridisch mogelijke situatie. Beide situaties hebben we beschouwd en we zijn tot de conclusie gekomen dat sprake is van een aanvaardbare parkeer- en verkeerssituatie.

- hh. Inspreker verwijst naar de parkeerbalans, beschreven op bladzijde 16 van het voorontwerp, waarbij wordt uitgegaan van 64 parkeerplaatsen, waarvan 18 voor bezoekers, en 46 ondergrondse parkeerplaatsen voor bewoners.

Het is onduidelijk in hoeverre alle bewoners inclusief de starterswoningen parkeerplaatsen krijgen in de parkeergarage. Daarnaast is onduidelijk op welke wijze deze bewoners van de parkeergarage gebruik gaan maken en niet gaan parkeren op de parkeerplaatsen voor bezoekers.

Het is onduidelijk op welke wijze de parkeerplaats voor bezoekers moet gaan werken. Het huidige parkeerconcept (parkeergarage in combinatie met bovengronds parkeren) is niet geëvalueerd en ongebalanceerd. De verwachting is dat dit tot grote overlast gaat leiden in de omgeving. Parkeren bij Slagerij en in de buurt. De architect heeft meerdere malen gesteld alleen een hoogwaardige parkeervoorziening te willen en geen parkeren op maaiveldhoogte. In het huidige concept wordt het volledige binnenterrein aangelegd als parkeervlak of als dak van de parkeergarage. Hierdoor blijft het huidige plan effectief vrijwel volledig verhard en neemt de kwaliteit van wonen op het binnenterrein onacceptabel af. Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende. Het

plan legt een groot beslag op parkeren in de buurt terwijl er in het plan geen enkel bijdrage is aan parkeren in de buurt.

Gemeentelijke beantwoording

Voor de beoogde appartementen is in het plan rekening gehouden met de bijbehorende parkeeropgave conform de geldende parkeernormen in Lansingerland. Voor 34 appartementen betekent dit in totaal 64 parkeerplaatsen. Hiermee wordt in voldoende mate in parkeren voorzien; parkeeroverlast vanwege deze ontwikkeling wordt niet verwacht. Vwb de inrichting van het binnenterrein wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder vv.

- ii. Inspreker verwijst naar Hoofdstuk 2.3.3. Regels op pagina 18 in de Toelichting van het voorontwerpbestemmingplan: "Gezien de grote hoogteverschillen in het plangebied, en de daarmee gepaard gaande beoogde egaliseringswerkzaamheden, zijn in voorliggend bestemmingsplan twee verschillende hoogtevlakken aangewezen"

In overleg met omwonenden is afgesproken dat ter bescherming van het bestaande talud van de veendijk en aansluiting bij de omliggende erven het bestaande grondprofiel gehandhaafd blijft zonder vergaande egalisatiewerken. Elke wijziging die tijdelijk of permanent in een wijziging van de grondwaterstand leidt is niet toegestaan.

Het peil van -2.74 m tot tegen de maalterij is niet mogelijk en niet toegestaan en onmogelijk omdat dit ligt beneden de huidige grondwaterstand.

Elke vorm van verandering in maaiveldpeil dient vooraf gegaan te worden door onafhankelijk grondwater onderzoek met uitsluiting van de mogelijke impact op de grondwaterstand na uitvoering. Maatregelen zoals het verlagen van het peil tot -2.74 bij de maalterij zijn niet mogelijk en onacceptabel.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de gemeentelijke beantwoording onder d (peil) en e (nader onderzoek grondwaterhuishouding).

- jj. Inspreker verwijst naar Hoofdstuk 2, bestemmingsregels, in de Toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan op bladzijde 19, zinsneden met betrekking tot de bouwaanduiding 'ondergrondse parkeergarage'.

In overleg met omwonenden is afgesproken dat de parkeergarage ondergronds is. De term halfondergronds dateert van het ontwerp uit december 2017. Er dient doormiddel van gedegen onderzoek van onafhankelijke derde partij aangetoond te worden dat de aanleg en aanwezigheid van de parkeergarage geen invloed heeft op de grondwaterstand en de stabiliteit van het veenlichaam. Het bijgesloten rapport dateert van een vorig ontwerp en is gebaseerd op ongeldige uitgangspunten.

De ondergrondse parkeergarage dient op minimaal 5 meter (of zoveel verder als nodig i.v.m. grondwaterbeheer) van de erfgronden te liggen in verband met bestaande historische erfgrondbegroeiing).

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de vorenstaande gemeentelijke beantwoording onder d, e. en dd.

- kk. Het dak van de parkeergarage dient i.v.m. voorkomen van opstuwing, voorkomen van wateroverlast bij hevige regen gelegen te zijn beneden de minimale grondwaterstand. Hiermee worden ook beperkingen voorkomen bij gebruikt als tuinbestemming. Er dient onderzocht te worden of de oppervlakte van de parkeergarage beperkt kan worden tot de nieuwbouw mogelijk met gebruikmaking van 2 lagen. Hiermee wordt opstuwing in het veenlichaam voorkomen en vervalt de noodzaak voor bovengronds parkeren.

Gemeentelijke beantwoording

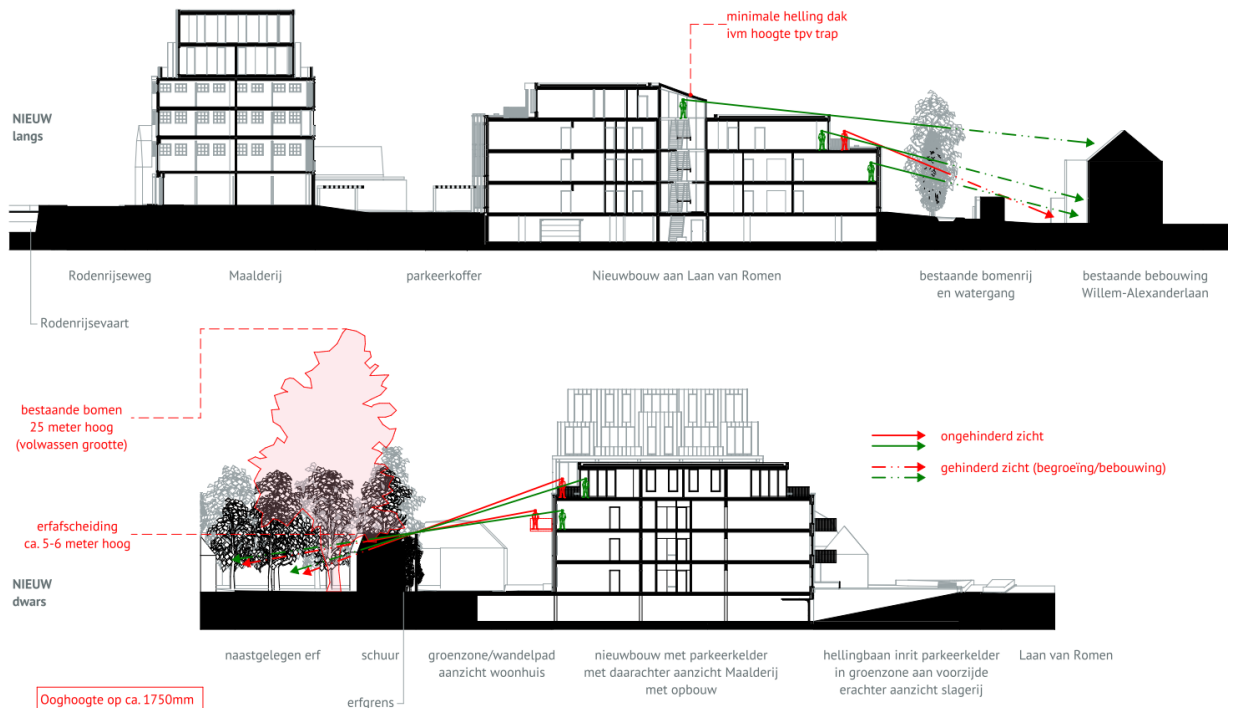
Voor wat betreft de aanleg van een ondergrondse parkeergarage van 2 lagen teneinde de opstuwing in het veenlichaam te voorkomen verwijzen wij naar het onderzoek dat is uitgevoerd naar Royal Haskoning DHV (zie ook gemeentelijke beantwoording onder e), waaruit volgt dat zowel bij een eenlaagse als een tweelaagse kelder drainagemaatregelen t.b.v. de afvoer van water wenselijk en mogelijk zijn. Ook geldt voor beide situaties dat door middel van drainagemaatregelen effecten van de kelderbak op buurpercelen kan worden voorkomen. Daarentegen geldt voor een tweelaagse parkeerbak dat in de aanlegfase spanningsbemaling noodzakelijk is. Die bemaling kan de nodige negatieve effecten hebben op de grondwaterstand in de omgeving en daarmee voor de houten funderingspalen van zowel de Maalderij als omliggende woningen. Die situatie is onwenselijk. Bovendien wordt een tweelaagse parkeerbak bij onderhavig project zowel vanuit financieel oogpunt als gebruiksgemak niet wenselijk geacht.

- II. Inspreker verwijst naar Hoofdstuk 2, bestemmingsregels, in de Toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan op bladzijde 19, zinsneden met betrekking tot dakterrassen en hekwerken die specifiek zijn aangeduid, en waarbij wordt toegelicht dat het gebruik als dakterras en tevens een hekwerk met maximale hoogte van 1,20 m is toegestaan.

Gemeentelijke beantwoording

Van afspraken zoals benoemd door inspreker is geen sprake. Wel is rekening met omwonenden gehouden door dakterrassen grotendeels terug liggend van de dakranden toe te staan. In het onderstaande een tekening met de zichtlijnen.

DOORSNEDEN Zichtlijnen staand



In het bestemmingsplan is onder artikel 3 bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding dakterras de plaatsing van een hekwerk met een hoogte van maximaal 1,20 is toegestaan. De aanduiding dakterras is in de nieuwbouwblokken opgenomen op de delen met een maximale bouwhoogte van 9,5m (middenblok) en 6,5m (blok aan zijde van Willem Alexanderlaan).

- mm. Inspreker verwijst naar Hoofdstuk Waterstaat-waterkering op bladzijde 20 van de Toelichting: "Waterkering". Hier zijn grondverstorende werkzaamheden alleen toegestaan als de waterstaatsbelangen dat gedogen. Geregeld is dat bestaande bouwwerken, inclusief hun funderingen, behouden en/of vervangen mogen worden".

De inspreker stelt dat grondverstorende werkzaamheden op het gehele terrein alleen zijn toegestaan indien aangetoond is doormiddel van een onafhankelijk onderzoek dat verstoring van grond (zettingen) en grondwater niet op zal treden tijdens en na de werkzaamheden.

Gemeentelijke beantwoording

De betreffende tekst van de Toelichting legt de werking van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" uit. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden die in de legger van het Hoogheemraadschap als zodanig zijn aangewezen, en ziet enkel op het beschermen van de waterkering. De dubbelbestemming ziet niet op grondzettingen en grondwater. Ten aanzien van de gevolgen voor grondwater wordt verwezen naar de reactie onder e.

nn. Inspreker verwijst naar een zinsnede uit Hoofdstuk 3.4 Structuurvisie Lansingerland op bladzijde 24 van de Toelichting: "Op deze manier worden de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied en meer specifiek, de centrumfunctie van Berkel en Rodenrijs verbeterd. Het behoud van de Maalderij als cultuurhistorisch waardevol object zorgt voor het behoud van de karakteristiek langs het landelijk lint aan de Rodenrijseweg"

Dit is een uitspraak zonder onderbouwing.

- de omwonenden zien het ontwerp van de huidige optopping met 2 verdieping als een onacceptabele aantasting van een van de meest karakteristieke gebouwen van het Lint
- De historische vereniging "Berkel en Rodenrijs" stelt dat de maalderij met deze optopping beter kan worden afgebroken.
- Bij rondgang langs de politiek partijen blijkt er geen steun te zijn voor de maalderij als monument met deze optopping.
- De uitspraak staat haaks op het gecombineerde advies van de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed.

Uw structuurvisie voor dit gebied geeft het volgende aan: "de linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid behouden moet blijven. De ontwikkelingen die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt in het lint van Berkel en Rodenrijs zijn te grootschalig en vormen voor toekomstige ontwikkelingen niet de juiste referentie. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van stedenbouwkundige kwaliteit van het lint". Er is dus geen plaats voor grootschalige bouwprojecten. Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan deze structuurvisie Lansingerland. Het dringende verzoek is daarom om het voorontwerp bestemmingsplan passend te maken bij de schaal, bij de maat en bij de bebouwingsstructuur van het lint. In het voorontwerp bestemmingsplan is er namelijk een enorm bouwvolume beoogd, waarbij de Maalderij (huidige bouwhoogte 12 meter, wat al extreem hoog is in ons historische dorpscentrum) een optopping krijgt van maar liefst 2 woonlagen van totaal 6 meter waardoor de bouwhoogte uitkomt op 18 meter. Het gaat dus om maar liefst een bouwhoogte van 18 meter in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Hier komt bij dat dit tegen de adviezen in is van de commissie Welstand en van commissie Cultureel Erfgoed. Aan deze commissies is namelijk advies gevraagd maar ook dit wordt volledig genegeerd door de ontwikkelaar en de gemeente. In de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan is niets te vinden over het negatieve advies van de commissie Cultureel Erfgoed.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen kennis van het standpunt van inspreker en verwijzen op dit onderdeel opnieuw naar de ruimtelijke inpassing (onder 2.2.3 van de Toelichting). Voor wat betreft de advisering van de commissie Welstand en commissie Cultureel Erfgoed verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie onder k.

oo. Inspreker verwijst naar een zinsnede uit Hoofdstuk 3.4 Woonvisie Lansingerland 2015-2020 op bladzijde 25 van de Toelichting: "De gemeente wil daarbij uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving"

De locatie van Treurniet is gelegen aan de Rodenrijseweg en aan de Laan van Romen, aan het kenmerkende **historische Lint** in het **dorpscentrum van Berkel en Rodenrijs**, gemeente Lansingerland. Conform het huidige Bestemmingsplan maakt deze locatie deel uit van het Centrum Berkel en Rodenrijs. Deze oude dorpslinten en oude dorpscentra zijn cultuurhistorisch waardevol. Ze zijn onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het landschap en dragers van de dorpsidentiteit van de gemeente Lansingerland. Het behoud van deze Linten vergroot de aantrekkelijkheid van Lansingerland. Nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente mogen hieraan geen afbreuk doen. Sterker nog, in het huidige bestemmingsplan (artikel 6.2.2.) is expliciet opgenomen dat: "de Rodenrijseweg is gekwalificeerd als historisch polderlint. Het lint heeft het welstandsniveau 'bijzonder'. Omdat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven, moet het nog aanwezige landschappelijke raamwerk maximaal ervaarbaar worden gehouden. Dit moet vooral via bestemmingsplannen worden gewaarborgd. In dit voorliggende conserverende plan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In die zin wordt dan ook voldaan aan het uitgangspunt van het behoud van de bestaande karakteristieken". Aan dit essentiële uitgangspunt wordt in het voorontwerp bestemmingsplan volledig voorbijgegaan en de ontstaansgeschiedenis wordt totaal onderuitgehaald, alleen al door het toestaan van extra bouwlagen die samen veel hoger zullen worden dan bestaande woningen in dit historische lint.

Volgens de uitspraak van de voorzitter van de Commissie Cultureel erfgoed (vergadering maart 2018) hoort dit "stadse" plan thuis in centrum Rotterdam en niet in het historische centrum van Berkel en Rodenrijs.

Gemeentelijke beantwoording

In de betreffende paragraaf van de Toelichting wordt ingegaan op de relatie tussen het voorliggende plan en de gemeentelijke Woonvisie 2015-2020. Voor wat betreft de gezamenlijke advisering van de Welstandscommissie en de Erfgoedcommissie verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie onder k.

pp. Inspreker verwijst naar een zinsnede uit Hoofdstuk welstandsnota op pagina 27 van de Toelichting, waar wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 (planbeschrijving) waarin wordt betoogd dat de nieuwe woningen op een passende wijze worden ingevoegd in het bestaande gebied. Ook wordt aangegeven dat het bouwplan in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst wordt aan de welstandsnota van de gemeente Lansingerland, en dat de welstandscommissie is in principe reeds akkoord is met het voorliggende schetsplan.

Onduidelijk is op welke wijze dit uit paragraaf 2.2.3 moet blijken. Uit de reacties van de omwonenden, de historische vereniging Berkel en Rodenrijs, het gezamenlijke advies van de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed blijkt dat dit niet zo is. Met het woord "in principe" wordt zonder enige onderbouwing de suggestie gewekt dat de welstands-

commissie akkoord is. Dit is niet zo. Het gezamenlijke advies van de commissie welstand en cultureel erfgoed stelt de hoogte van de optopping tot 1 bouwlaag te beperken. Wethouder Ankie van Tatenhove heeft per brief de commissie Cultureel Erfgoed de opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de gezamenlijke historische waarde van de bebouwing Rodenrijseweg 5 t/m 17 inclusief het achter de maalderij gelegen restant van de Wildert. Wij verzoeken het uitstaande aanvullende advies van de commissie Cultureel Erfgoed af te wachten en het volledige advies van de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed mee te nemen in het aangepaste plan.

Gemeentelijke beantwoording

In paragraaf 2.2.3 wordt onder verwijzing naar het ambitiedocument nader ingegaan op de ruimtelijke inpassing van zowel de nieuwbouw als de ruimtelijke opbouw op de maalderij. Verder verwijzen wij voor wat betreft de gezamenlijke advisering van de Erfgoedcommissie en de Welstandscommissie naar de gemeentelijke reactie onder k.

qq. Ambitiedocument Blz. 27

"Het ambitiedocument (Bijlage 1) is nadrukkelijk geen formeel toetsingskader, maar bevat richtlijnen voor een goede inpassing van woningbouw op deze locatie. Bij de beoordeling van plannen staat centraal of sprake is van een stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk inpasbaar initiatief"

Deze uitspraak staat haaks op de afspraken en overeenkomst gemaakt bij de start van het overleg tussen de omwonenden, de ontwikkelaar en de gemeente, overeengekomen met Wethouder Heuvelink. Het ambitiedocument is het leidende kader. Dit blijkt ook uit de brieven van de ontwikkelaar en gemeente behorende bij het ontwerp uit 2017. Die refereren telkens aan het ambitiedocument.

Het ambitiedocument is het leidende kader. Aangezien de gemeente geen enkel kader heeft voor de termen stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk inpasbaar.

Gemeentelijke beantwoording

In het ambitiedocument (december 2013) zelf staat in de Inleiding: 'Dit document geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking van de locatie op basis van het behoud van de karakteristieke elementen op het terrein'. In het document worden vervolgens uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling geformuleerd voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing en behoud van de maalderij. Het ambitiedocument is leidend, ofwel richtinggevend, maar niet bindend.

rr. Inspreker verwijst naar "Maalderij" op blz. 28

Voorwaarde voor herontwikkeling is dat de Maalderij behouden blijft (afbeelding 3.5). Om te voorkomen dat dit historische, markante en herkenbare pand wordt gesloopt, heeft het college in januari 2014 de Maalderij een vooraanwijzing als gemeentelijk monument gegeven. De Erfgoedcommissie heeft een adviserende rol bij de transformatie van de Maalderij naar woningbouw. Bij voorkeur blijft ook het naastgelegen historische woonhuis/kantoor (Rodenrijseweg 9) behouden.

Op het dak mag, terugliggend van de dakranden, een modern vormgegeven en gematerialiseerde opbouw van 2 verdiepingen gerealiseerd worden. De achterliggende gedachte hierbij is dat met een afwijkende moderne opbouw ook de Maalderij meer benadrukt wordt in het straatbeeld. De hoogte van de Maalderij is circa 12 meter. Met een opbouw van 2 verdiepingen wordt de hoogte circa 18 meter. In het ambitiedocument staat dat het volume van de opbouw 3 meter terugliggend dient te zijn vanaf de Rodenrijseweg. Deze maat is voor interpretatie vatbaar. In het ambitiedocument is niet specifiek omschreven of het gaat om 3 meter uit de dakrand van de maalderij of 3 meter vanaf de rijbaan/hart van de weg. De essentie is dat de opbouw terugliggend van de dakranden wordt gesitueerd.

Bij deze verzoek om:

- Bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het gezamenlijke advies van de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed. Maximaal 1 verdieping voor de optopping.
- De afstand is niet voor interpretatie vatbaar. De weg is juridisch gedefinieerd als de openbare weg inclusief trottoirs etc. En ligt hiermee gelijk aan de rand van het gebouw. Dit is logisch aangezien terugspringen van een opbouw altijd plaatsvindt ten opzichte van de rand.
- Het bestemmingsplan in overeenstemming brengen met ambitiedocument, 3 m voor de rand met de Rodenrijseweg en 2 m voor de andere randen.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar de gemeentelijke beantwoording onder qq geeft het Ambitiedocument nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking van de locatie op basis van het behoud van de karakteristieke elementen op het terrein. In het document worden vervolgens uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling geformuleerd voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing en behoud van de maalderij. Het ambitiedocument is leidend, ofwel richtinggevend, maar niet bindend. Van belang is of het schetsplan stedenbouwkundig en ruimtelijk past op deze locatie. Aangezien de optopping op een afstand variërend van 2-3 meter terug ligt ten opzichte van de Rodenrijseweg is dat het geval.

ss. Inspreker verwijst naar de 'Rooilijn Laan van Romen' op blz. 28:

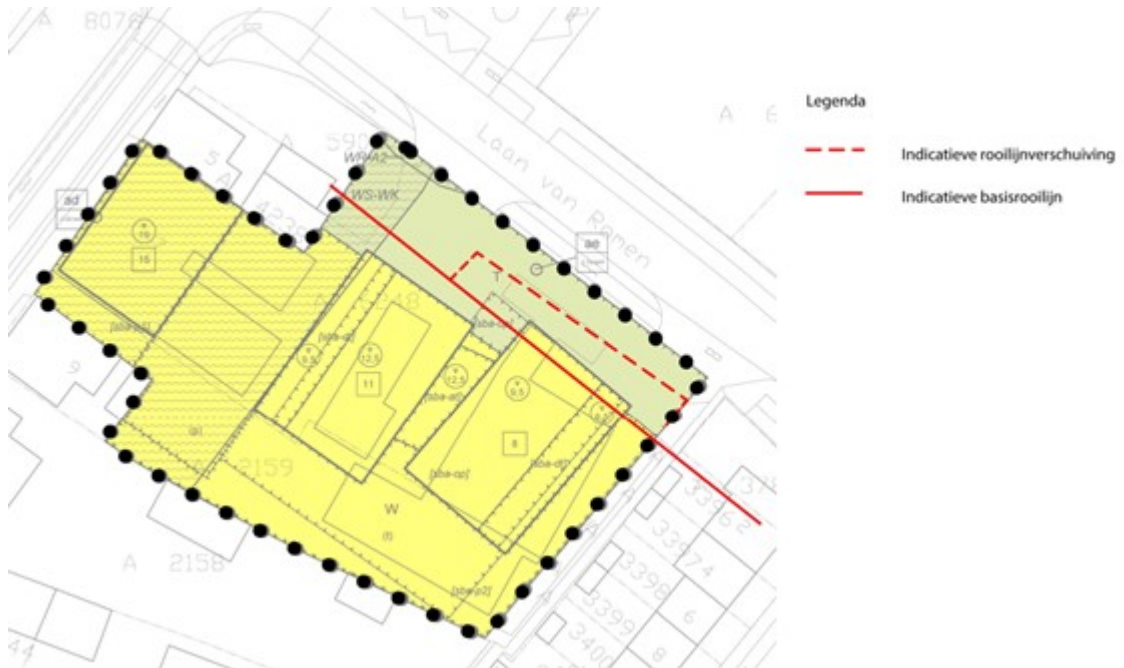
"Het bestaande profiel van de Laan van Romen is behoorlijk breed. Het is wenselijk dat dit een breed profiel blijft en dat groen aan de voorzijde op het perceel wordt toegevoegd. De rooilijn ligt daarom ter hoogte van het bestaande pand van de slager en de zijkant van de woningen aan de Willem- Alexanderlaan."

Inspreker stelt: Aan deze conditie wordt niet voldaan de rooilijn wordt overschreden. Bij deze het verzoek het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming met de rooilijn te brengen.

Gemeentelijke beantwoording

In de onderstaande afbeelding zijn de Verbeelding van het bestemmingsplan en afbeelding 3.4 van het Ambitiedocument over elkaar gelegd. Het meest oostelijk gesitueerde appartementengebouw overschrijdt de 'Indicatieve basisrooilijn' (rode lijn) als opgenomen in het Ambitiedocument licht. In het Ambitiedocument staat onder 'Stedenbouwkundige

inpassing' ten aanzien van deze rooilijn de navolgende toelichting: 'Qua rooilijn is het uitgangspunt dat deze zich nestelt tussen de bestaande bebouwing rondom de slagerijen de rijwoning op de hoek met de Willem Alexanderlaan. De rooilijn hoeft niet per definitie in een directe rechte lijn te lopen, maar kan ook getrapt toelopen in de richting van de Laan van Romen aan de zijde van de Willem Alexanderlaan.' Als voorbeeld van dit trappsgewijze verloop is met een rode stippellijn een 'Indicatieve rooilijnverschuiving' aangegeven. Gelet op deze toelichting bij het indicatieve karakter van deze basisrooilijn (zijnde een richtlijn) achten wij deze overschrijding zondermeer stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk inpasbaar.



tt. Inspreker verwijst naar 'Behouden openheid en ruimte' op blz. 29

"Op de afbeelding in het ambitedocument is indicatief aangegeven dat op twee plekken de openheid behouden dient te blijven. Het gaat om het vrijhouden van een ruimte achter de maalterij, zodat het solitaire karakter van de maalterij behouden blijft. Daarnaast is ten behoeve van openheid en ruimte aan de Laan van Romen een tweede doorkijk gewenst. Het ambitedocument noemt voor deze plekken een maat van circa 15 meter."

Inspreker verwijst naar het ambitedocument dat stelt:

"In de rooilijn aan de Laan van Romen dient daarnaast tenminste één doorkijk van circa 15 meter ruimte onbebouwd te blijven. De doorkijk dient over het gehele perceel door te lopen. Dit geeft openheid aan het binnenterrein en zorgt ervoor dat de structuur afleesbaar blijft. Het atrium is geen doorkijk en daarnaast veel smaller dan de geëiste 15 m." Verzoek om het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het ambitedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan past voor het overgrote deel binnen de kaders van het ambitie-document. Het is correct dat op dit punt van het ambitiedocument wordt afgeweken. In paragraaf 3.4 van de toelichting wordt in de laatste alinea ingegaan op dit onderwerp: "In het ambitiedocument wordt gesproken van het belang van openheid en ruimte aan de Laan van Romen om samenklontering van de bebouwing te voorkomen. De nieuwbouw staat conform het ambitiedocument circa 15 meter vrij van de Maalderij. Het schetsplan bevat echter geen tweede onbebouwd doorzicht van 15 meter. Met het ontwerp is hier een andere vertaling aan gegeven door het glazen tussenlid toe te voegen dat eenzelfde effect creëert, namelijk het voorkomen van samenklontering van bebouwing. De twee volumes van de nieuwbouw zijn duidelijk familie van elkaar, maar door verschil in hoogte en een andere gevelindeling zijn ze onderscheidend van elkaar. Het tussenlid vormt een fysieke verbinding tussen de gebouwen waar de trappen en lift zijn georganiseerd, maar is terugliggend en transparant waardoor deze niet teveel aandacht eist."

uu. Inspreker verwijst naar "Bebouwingsgrenzen en bouwhoogte" op blz. 30
"De nieuwbouw dient op tenminste 3 meter van de omliggende perceelsgrenzen geplaatst te worden. De nieuwbouw mag niet hoger zijn dan de bestaande Maalderij (ca. 12 meter). De hoogte van de bebouwing aan de Laan van Romen moet aflopen in de richting van de Willem Alexanderlaan. Hier is de maximale hoogte 2 lagen met kap of terugliggende derde laag. Een derde laag met een kap of terugliggende vierde laag is ook toegestaan, maar dient dan tenminste 10 meter van de erfgrans gepositioneerd te zijn. De bestaande bomen in de groenstrook aan de achterzijde van de Willem-Alexanderlaan blijven behouden."

Inspreker stelt: De parkeergarage ligt op minder dan 3 m van der erfgrans van de Rodenrijseweg. Mede in verband met bescherming van de bestaande historische erfgransbegroeiing dient dit minimaal 5 meter te zijn

Verzoek om het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het ambitiedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar de beantwoording onder dd. Is de genoemde maat van 3 m tot de erfgrans afkomstig uit het Ambitiedocument. Met het Ambitiedocument is een denkrichting bepaald voor de herontwikkeling van de terreinen van Treurniet. Het document geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking. In het Ambitiedocument is bedoeld dat de massa zoals zichtbaar op maaiveld van de nieuwbouw de betreffende afstand van minimaal 3 meter tot de perceelsgrenzen moet aanhouden. Aangezien de parkeergarage geheel ondergronds wordt gerealiseerd, zal deze vanaf de Rodenrijseweg 11 niet zichtbaar zijn.

vv. Inspreker verwijst naar Binnenterrein en parkeren, blz. 29
"Het binnenterrein dient een groene uitstraling te krijgen. Voorkomen moet worden dat het terrein volledig bestraat wordt en als parkeerplaats gaat dienen."

- Het binnenterrein tussen de maalterij en de nieuwbouw wordt volledig bestraat. De 2e doorkijk wordt volledig in beslag genomen door het atrium. De groene ruimte achter de nieuwbouw grenzend aan de Rodenrijseweg wordt het dak van
- een parkeergarage.

Hiermee is vrijwel het volledige terrein bebouwd en bestraat, een directe uitkomst van een ontwerp met een veel te hoge bouwdichtheid.

Verzoek om het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het ambitiesdocument. Het oppervlakte van de parkeergarage te beperken tot de voetafdruk van de nieuwbouw en indien nodig 2 verdiepingen diep (onder voorbehoud dat dit vanwege grondwater technisch mogelijk is).

Gemeentelijke beantwoording

In navolging van het ambitiesdocument zal het binnenterrein tussen de nieuwe gebouwen en de aangrenzende percelen aan de Willem Alexanderlaan en Rodenrijseweg 11 worden ingericht als tuin. In het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan hebben deze gronden binnen de woonbestemming een aparte functieaanduiding 'tuin' verkregen. Met verwijzing naar artikel 4 van de Regels zijn binnen deze aanduiding geen (bovengrondse) bouwwerken toegestaan (m.u.v. bijv. plantenbakken, bankjes, erfafscheiding, pergola, etc). Op een deel van deze gronden mag wel een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. Op het dak van de parkeergarage zal een grondlaag (30-50cm) worden gelegd die voldoende is om gras te kunnen aanbrengen. Indien bomen of struiken worden geplaatst, zal dit in bakken worden gedaan. Verder hebben de gronden aan de zijde van de Laan van Romen de bestemming 'Tuin'. Wij zijn van mening dat hiermee wordt voldaan aan de ambitie

ww. Inspreker verwijst naar Coalitie akkoord op blz. 29

"We borgen het dorps karakter in de nieuwbouw door een maximale bouwhoogte van 15 m, laagbouw. In de dorpscentra (maximaal 4 hoog), mix van woningen in diverse leeftijdsgroepen, gevarieerd aanbod van meergezinswoningen per complex. Overschrijding van de maximale bouwhoogte is in bijzondere gevallen, met uitzondering van nieuw te ontwikkelen bouwplannen voor de dorpscentra, mogelijk bij sterke stedenbouwkundige argumenten, als drager van een goed openbaar vervoer en/of bij de bouw van kleinere woningen (voor starters en doorstromers)".

Het voorontwerp bestemmingsplan voldoet aan geen van de punten van het coalitieakkoord. Wij verzoeken u dan ook om de gemaakte afspraken in het coalitieakkoord na te komen en om het voorontwerp bestemmingsplan in lijn te brengen met het coalitieakkoord.

Gemeentelijke beantwoording

De hoogte die het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt wordt op deze locatie aanvaardbaar geacht; de kwalificatie als wel of geen dorpscentra is daarbij niet doorslaggevend. De gemeente is overigens van oordeel dat deze locatie is gelegen buiten de 'dorpscentra' zoals is bedoeld bij het opstellen van het Coalitieakkoord. Dat betekent dat op basis van het akkoord ruimte aanwezig is om in bijzondere gevallen een grotere hoogte toe te staan. In dit geval doen zich verschillende bijzonderheden voor die deze hoogte rechtvaardigen en aanvaardbaar maken:

- *het vigerende bestemmingsplan kent voor deze locatie een bouwhoogte van 19 m. Nieuwbouw op deze locatie is zodoende al tot deze grotere hoogte toegestaan;*
- *in de Maalderij worden 10 starterswoningen gerealiseerd*
- *de opbouw op de Maalderij wordt vanuit stedenbouwkundig als wenselijk gezien: dit zorgt enerzijds voor het behoud van de herkenbaarheid van deze locatie en versterkt anderzijds de Maalderij als iconisch gebouw.*

xx. Inspreker verwijst naar Toetsing Blz. 29

“Het voorliggende schetsplan, waarop het bestemmingsplan is gebaseerd, past voor het overgrote deel binnen de kaders uit het ambitiedocument en het coalitieakkoord. Op de volgende onderdelen wijkt het schetsplan echter af van het ambitiedocument en/of het coalitieakkoord:

- Openheid en ruimte aan de Laan van Romen

In het ambitiedocument wordt gesproken van het belang van openheid en ruimte aan de Laan van Romen om samenklontering van de bebouwing te voorkomen. De nieuwbouw staat conform het ambitiedocument circa 15 meter vrij van de Maalderij. Het schetsplan bevat echter geen tweede onbebouwd doorzicht van 15 meter. Met het ontwerp is hier een andere vertaling aan gegeven door het glazen tussenlid toe te voegen dat eenzelfde effect creëert, namelijk het voorkomen van samenklontering van bebouwing. De twee volumes van de nieuwbouw zijn duidelijk familie van elkaar, maar door verschil in hoogte en een andere gevelindeling zijn ze onderscheidend van elkaar. Het tussenlid vormt een fysieke verbinding tussen de gebouwen waar de trappen en lift zijn georganiseerd, maar is terugliggend en transparant waardoor deze niet teveel aandacht eist. De zijkanten van de nieuwbouw zijn relatief gesloten. Dat komt voort vanuit de wens van bewoners aan de Willem-Alexandriaan om de privacy zoveel mogelijk te waarborgen. Daartoe zijn de plattegronden van de appartementen zo gemaakt dat de slaapvertrekken aan deze gevels liggen. De zijgevel van de nieuwbouw staat ook verder van de erfgrans met de Willem-Alexandriaan dan in het ambitiedocument is omschreven. Dit maakt dat het ontwerp aansluit op de ruimtelijke kwaliteitsambities uit het ambitiedocument, zonder de maat van 15 meter onbebouwd doorzicht aan te houden. Op het binnenterrein is de ruimte achter de woning/kantoorgebouw (naast de maalderij), vrij van bebouwing en ligt de bebouwing ruimschoots verder dan 3 meter uit de erfgrans. De groene ruimte rondom de terrassen aan de achterzijde is van toegevoegde waarde voor de woningen. Het ontwerp leidt tot een kwalitatieve invulling van de locatie.

Het ambitiedocument stelt dat er een vrije doorkijk dient te zijn (gebiedende wijs) met een breedte van 15 m over de volle diepte. Het atrium is een gebouw en heeft daarnaast een breedte die veel geringer is dan 15 m. De architect heeft op oneigenlijke wijze de vrije ruimte toegeëigend waardoor er een ontwerp ontstaan is met een veel hogere woningdichtheid dan voorzien. Dit wordt op geen enkele wijze gecompenseerd. Het voorontwerp voldoet niet aan de kwaliteitsambities.

Bij deze verzoek het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het ambitiedocument. Het alternatieve ontwerp van bewoners heeft aangetoond dat het mogelijk is met een economisch haalbaar ontwerp hieraan te voldoen.

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder tt.

yy. Hoogte Maalderij

De Maalderij krijgt met de opbouw een grotere hoogte dan genoemd in het coalitieakkoord. Door de opbouw van twee verdiepingen op de maalderij, krijgt dat gebouw een maximale bouwhoogte van 18 meter. Niettemin is de gemeente bereid hieraan medewerking te verlenen. De locatie ligt buiten het dorpscentrum. Het coalitieakkoord maakt een overschrijding van de maximale bouwhoogte in bijzondere gevallen mogelijk. In deze situatie is om stedenbouwkundige redenen (zoals verwoord in het ambitiedocument) gekozen om opbouw van 2 lagen toe te staan. Daarbij geldt wel dat de twee nieuwe bouwlagen terugspringen in maat. Daardoor ontstaat een goede verhouding tussen gebouw en opbouw en wordt de ambitie om de Maalderij een markant element te laten vormen in het cultuurhistorische lint van de Rodenrijseweg behaald. Bovendien worden in de Maalderij 10 starterswoningen gerealiseerd. De gemeente is dan ook van mening dat de ontwikkeling past binnen (de uitzonderingsmogelijkheden) van het coalitieakkoord. Afgezien van voorgaande acht de gemeente de in dit plan toegepaste hoogte aanvaardbaar omdat de huidige planologische ruimte uitgaat van een hoogte van 19 meter én deze hoogte reeds als uitgangspunt gold voordat het coalitieakkoord tot stand is gekomen.

De maalderij ligt volgens het vigerende bestemmingsplan in Centrum Berkel en Rodenrijs. De locatie behoort volgens de provinciale kaart tot de historische stads- en dorpskernen. De opmerking dat de Maalderij niet in het centrum ligt raakt derhalve kant nog wal.

De door de gemeente genoemde reden voor uitzondering voor een hoogte boven de 4 verdiepingen zijn derhalve niet legitiem. Daarnaast wordt de optopping niet gebruikt voor het stichten van starterswoningen. De 4e, 5e en 6e verdieping zijn bestemd voor commerciële appartementen. Bij start van het overleg tussen de omwonenden, de ontwikkelaar en de gemeente eind 2017 heeft wethouder Heuveling gesteld dat er geen afspraken zijn vanuit het verleden. Dit staat haaks op de opmerking dat de hoogte al vast stond voordat het coalitieakkoord tot stand is gekomen. De gemeente heeft altijd ontkent dat deze onderhandse afspraken er zijn en dit wordt nu gebruikt ter legalisatie. Zowel de politiek als wel de bewoners zijn nooit gekend in deze onrechtmatige toezegging.

Bij deze verzoek om verduidelijking en toelichting.

Wij verzoeken het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het coalitieakkoord en de hoogte van de maalderij te beperken tot 4 verdiepingen of in nader overleg met de commissie cultureel erfgoed tot een verantwoord ontwerp met 1 extra verdieping.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke reactie onder ww.

zz. Inspreker verwijst naar 5.2. Onderzoek blz. 38

“Volgens de Bodemkaart van Nederland ligt het plangebied tussen gebieden met grondwatertrap II en IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand fluctueert

tussen minder dan 0,4 m en meer dan 0,4 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied is redelijk constant met een NAP van -2,97 meter. Vrijwel het hele perceel is in de huidige situatie verhard met stelconplaten en klinkers. “

Deze stelling, die het uitgangspunt is voor het rapport dat moet aantonen dat de aanleg van de parkeergarage geen invloed heeft op de stand en stromingen van het grondwater (zie MER Invloed parkeergarage De Maalderij op grondwaterstromen, Rho, d.d. 5 april 2018) staat haaks op hoofdstuk 2.3.3 bladzijde 18 die stelt: Gezien de grote hoogteverschillen in het plangebied, en de daarmee gepaard gaande beoogde egaliseringswerkzaamheden, zijn in voorliggend bestemmingsplan twee verschillende hoogtevlakken aangewezen.

De omwonenden hebben een stelsel van grondwater peilbuizen aangelegd over de totale diepte van het perceel. Deze metingen laten zien dat er in het talud van de veendijk over de diepte van het perceel een verschil in grondwaterstand op treed van ongeveer 1 m. Er is een permanente grondwaterstroming vanuit de vaart naar het achtergelegen restant van de Wildert. Deze metingen staan haaks op de veronderstellingen in het ontwerp bestemmingsplan die niet gebaseerd zijn op enig onderzoek ter plaatse.

Bij dezen het verzoek tot het uitvoeren van grondwater onderzoek door onafhankelijke derde partij. Wij verwijzen naar het bouwexploot wat door de bewoners naar de gemeente is opgestuurd (Zie brieven d.d. 28-01-2019 en 06-02-2019).

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder e.

aaa. Inspreker verwijst naar Bodem en grondwater blz. 39

“Onder de nieuwe gebouwen wordt een parkeerkelder gerealiseerd. De parkeeropgave die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling wordt deels ingevuld onder de nieuwe appartementengebouwen. De parkeerkelder wordt uitgevoerd in 1,5 laag, waarvan 1 laag onder het maaiveld wordt gerealiseerd (afbeelding 5.2). De mogelijke effecten op de grondwaterstromen (en eventuele daarmee samenhangende wateroverlast) zijn een punt van zorg bij de omwonenden. Om de invloed van de parkeerkelder op de grondwaterstromen inzichtelijk te maken is door Rho adviseurs voor leefruimte een memo (Bijlage 2) opgesteld als onderdeel van de mer-aanmeldnotitie.

Uit de beoordeling van de parkeerkelder blijkt het volgende. Het ruimtebeslag van de parkeerkelder bedraagt maximaal 1.500 m², met een diepte van maximaal 3 meter ten opzichte van het maaiveld. Het maaiveld binnen het plangebied is gelegen op circa -2,97 meter NAP. De bodem bestaat tot 13 meter onder het maaiveld uit een afwisseling van zandige klei, midden en fijn zand, klei en veen en weinig en grof zand. Deze lagen zijn nagenoeg ondoorlatend voor het grondwater. Dit houdt in dat er in de huidige situatie geen horizontale en verticale grondwaterdoorstroming plaatsvindt. Voorgaande betekent dat de realisatie van een parkeerkelder in dit grondpakket geen effecten heeft voor de doorstroming van het grondwater, omdat dit in de bestaande situatie ook niet plaatsvindt. Negatieve effecten op de grondwaterstroming ten gevolge van de parkeerkelder kunnen om deze reden worden uitgesloten.”

De inspreker stelt dat de bijgesloten MER rapportage is gebaseerd op een inmiddels gedateerd en achterhaald plan. Het uitgangspunt dat de garage in een gebied ligt met gelijke grondwaterstand en dat er geen horizontale stroming van grondwater aanwezig is, is onjuist. De parkeergarage wordt geplaatst in het talud van de voormalige dijk van de Rodenrijsevaart. In het gebied is een permanente grondwater stroming aanwezig vanuit de vaart naar de Wildert met een verval van ongeveer 1.0 m. De parkeergarage zal mogelijk de bestaande grondwater stroming bokkeren waardoor er opstuwing en verhoging van de grondwaterstand in de belendende percelen zal optreden. In 2012 is op het erf van de Rodenrijseweg een regenwater tank geplaatst. Hiervoor is een tijdelijk gat gegraven van 2 bij 3 meter en 3 meter diep. Geconstateerd is dat de grond ter plaatse gelaagd is en er een sterke horizontale grondwaterstroming aanwezig is. Het gegraven bouw gat was binnen 3 uur gevuld tot op het bestaande grondwaterpeil.

De voorziene parkeergarage dient bij voorkeur beperkt te blijven tot het bouwvlak van de nieuwbouw en zich niet uit te strekken onder de voorziene groenzone. Indien nodig kan deze parkeergarage uitgevoerd worden in 2 lagen. De reductie van het oppervlak vermindert de potentiële verstoring van het grondwater en resulteert in een afstand van minimaal 12 m tussen parkeergarage en erf Rodenrijseweg 11. Op het ogenblik voldoet het ontwerp niet aan de vereisten voor minimale bouwafstand 3m, voor komen van schade aan bestaande erf grensbegroeiing (wortels) en de inrichting als groenzone.

Bij deze het verzoek tot het uitvoeren van het toegezegde onderzoek door een onafhankelijk ter zake deskundige partij, dient op basis van grondwater onderzoek de risico's, mogelijkheden en onmogelijkheden in kaart moet brengen van de parkeergarage,

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder e.

bbb. Inspreker verwijst naar Waterkwantiteit, blz. 40

“Na de herontwikkeling is ongeveer de helft van de locatie verhard en krijgt de andere helft een groene invulling. In de bestaande situatie is het perceel nagenoeg geheel verhard. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Verder zullen de daken van de gebouwen waar mogelijk groen worden uitgevoerd. De herontwikkeling zal daarmee positieve gevolgen hebben voor de waterberging.”

De voorgestelde groen invulling is onjuist. In de praktijk treedt er vrijwel geen wijziging op ten opzichte van de huidige situatie. De ruimte tussen maalterij en nieuwbouw wordt ingericht als parkeerterrein. Het als groen aangemerkte terrein tussen nieuwbouw en erf Rodenrijseweg 11 wordt uitgevoerd als dak van de parkeergarage.

Gemeentelijke beantwoording

Wij zullen de betreffende tekst aanpassen.

ccc.Inspreker verwijst naar het Archeologie Onderzoek (incl. afbeelding) op blz. 45,

Volgens het vigerende bestemmingsplan ligt het terrein van Treurniet in gebied van zone II en III en dient onderzoek uitgevoerd te worden.

De beleidskaart is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het is hoogst verwonderlijk dat precies ter plaatse van de locatie Treurniet er een gat bestaat in de beleidskaart tussen zone II en zone III verder in het lint. Zeker aangezien dit gebied behoort tot het historische centrum (zuidbrandschouwerij).

Op het erf RDW 11 zijn in 2012 meerdere archeologische vondsten gedaan die door de gemeente zijn onderzocht en geclassificeerd. Naar aanleiding hiervan is de locatie als vindplaats aangemerkt.

Tijdens graafwerkzaamheden voor regenwatertank zijn er op een diepte van 1 m zware houten beschoeiingen aangetroffen op de erfgrans met Treurniet.

Bij deze verzoek om archeologisch onderzoek uit te voeren in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

In 2013 was er nog een oudere versie van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart van kracht (namelijk die van augustus 2012), die toen verwerkt is in het bestemmingsplan. Dat resulteerde in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Momenteel – voorjaar 2019 – is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart uit 2016 de meest recente; hiervan is dan ook verslag gedaan in hoofdstuk 6 'Archeologie en cultuurhistorie' in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is alleen nog maar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing binnen (een heel klein deel van) het plangebied. De begrenzing van de digitale archeologische verwachtingskaart is exact overgenomen in het bestemmingsplan. Hier zijn voornamelijk geen grondverstorende werkzaamheden voorzien, maar mocht dat in de toekomst wijzigen dan is dit juridisch geborgd doordat de genoemde dubbelbestemming in de regels is opgenomen.

Verder wordt opgemerkt dat op het perceel Rodenrijseweg 11 een aardige hoeveelheid aardewerk is gevonden wat bekeken is door onze aardewerkspecialist. Dit complex aan vondstmateriaal gaf het beeld van een boerderijtje uit de 19e eeuw wat bewoond moet zijn geweest door een kleine pachter of landarbeider. Er heeft waarschijnlijk ook nog een voorganger van dit boerderijtje op het perceel gestaan. Dit beeld wordt bevestigd door oude kaarten van het gebied. Het gebied naast dit perceel, de locatie van Treurniet, is op de oudste bekende en betrouwbare kaart van het plangebied (kaart van Kruikius uit 1712) onbebouwd.

Er is bij de laatste update van de archeologische beleidskaart heel specifiek gekeken naar de historische bewoningslinten op de archeologische beleidskaart. Door veldonderzoek en bureauonderzoek (vondstmeldingen, literatuur en bestudering oude kaarten) is er op meer detailniveau gekeken naar welke percelen een archeologische verwachtings-

waarde moeten krijgen en dus onderzoeksplicht gehandhaafd moet worden. Een groot deel van de Rodenrijseweg 11 heeft een archeologische verwachting vanwege vondstmeldingen en bebouwing op historische kaarten, maar voor de locatie Treurniet is dit niet het geval.

Tot slot wordt opgemerkt dat er altijd een meldingsplicht blijft bij het aantreffen van oudheden. Wanneer er toch archeologie naar boven komt op deze locatie wordt op dat moment beoordeeld door (de archeologisch adviseur van) het bevoegd gezag of deze resten behoudenswaardig zijn en onderzocht moeten worden.

ddd. Inspreker verwijst naar het Monumentenoverzicht gemeente Lansingerland op blz. 47

“De Maalderij van de firma Treurniet heeft een vooraanwijzing tot gemeentelijk monument. Na de overname van de grutterij in 1867 was het bedrijf betrokken bij de veeteelt in de omgeving en eindigde uiteindelijk als mengvoederfabriek.”

Onduidelijk is wat de condities zijn om de vooraanwijzing om te zetten in een definitief besluit. Het huidige ontwerp wordt door de omwonenden als monument onwaardig gezien. Geen van de politieke partijen ziet in het huidige ontwerp de maalderij als monument. De historische vereniging Berkel en Rodenrijs stelt dat met het huidige ontwerp de maalderij beter afgebroken kan worden. Het gezamenlijk advies van de commissie welstand en Cultureel Erfgoed stelt de hoogte van de optopping te beperken tot 1 verdieping. In het ambitiedocument wordt gesteld:

“Er dient te worden benadrukt dat de uitgangspunten uit dit document alleen van kracht blijven indien de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen behouden blijven. Te grote aantasting van de cultuurhistorische setting levert geen ruimtelijke gronden meer op voor een uitzonderingspositie van de locatie Treurniet binnen het lint van de Rodenrijseweg, noch als rand van het centrum”

Op basis van het bovenstaande is onze conclusie dat aan de voorwaarden niet voldaan wordt en het draagvlak ontbreekt om de maalderij met het huidige ontwerp tot monument om te zetten. Naast de optopping van de maalderij staat niet vast in hoeverre de panden RDW 5 en RDW 9 behouden kunnen blijven. De woonfunctie op afstand van 0 m op het bedrijfsgebouw op RDW 5 zet bestaansrecht hiervan op het spel. Hetzelfde is van toepassing voor RDW 9, het huidige kantoorpand wat in het huidige ontwerp volledig wordt ingesloten.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen kennis van het standpunt van insprekers omtrent de monumentwaardigheid van de maalderij. Wij stellen vast dat met de voorliggende ontwikkeling de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen behouden blijven, Voor wat betreft de condities waaronder de vooraanwijzing kan worden omgezet naar een definitieve aanwijzing, merken wij op dat hiervoor een aparte procedure dient te worden doorlopen.

eee. Inspreker verwijst naar de Nota Cultuurhistorie Plus op blz. 48:

“Bij de uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. De Maalderij blijft behouden en blijft een dominant, beeldbepalend object. Het grootste deel van de bestaande gevel van de Maalderij blijft behouden. Ook de naastgelegen woning Rodenrijseweg 9 blijft behouden. De herontwikkeling leidt dan ook niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden. “

De locatie van Treurniet is gelegen aan de Rodenrijseweg en aan de Laan van Romen, aan het kenmerkende historische Lint in het dorpscentrum van Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland. Conform het huidige Bestemmingsplan maakt deze locatie deel uit van het Centrum Berkel en Rodenrijs. Deze oude dorpslinten en oude dorpscentra zijn cultuurhistorisch waardevol. Ze zijn onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het landschap en dragers van de dorpsidentiteit van de gemeente Lansingerland. Het behoud van deze Linten vergroot de aantrekkelijkheid van Lansingerland. Nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente mogen hieraan geen afbreuk doen. Sterker nog, in het huidige bestemmingsplan (artikel 6.2.2.) is expliciet opgenomen dat:

"de Rodenrijseweg is gekwalificeerd als historisch polderlint. Het lint heeft het welstandsniveau 'bijzonder'. Omdat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven, moet het nog aanwezige landschappelijke raamwerk maximaal waarneembaar worden gehouden. Dit moet vooral via bestemmingsplannen worden gewaarborgd. In dit voorliggende conserverende plan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In die zin wordt dan ook voldaan aan het uitgangspunt van het behoud van de bestaande karakteristieken".

Aan dit essentiële uitgangspunt wordt in het voorontwerp bestemmingsplan volledig voorbij gegaan en de ontstaansgeschiedenis wordt totaal onderuit gehaald, alleen al door het toestaan van extra bouwlagen die samen veel hoger zullen worden dan bestaande woningen in dit historische Lint.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen kennis van het standpunt van inspreker en delen met verwijzing naar de door inspreker aangehaalde tekst uit de Toelichting de mening van inspreker niet.

fff. Inspreker verwijst naar “Onderzoek” op blz.52:

“Ten opzichte van de vigerende planologische situatie en vergunning van Treurniet Mengvoeders BV is overigens sprake van een verbetering van de verkeers- en akoestische situatie door het wegvallen van het (vrachtverkeer van en naar de inrichting en het manoeuvreren van vrachtwagens op het terrein. Uit de milieuvergunning blijkt dat het maximale geluidniveau vanwege de inrichting wordt bepaald door het vrachtverkeer (overdag en in de nachtperiode). Bovendien is voor enkele woningen (Rodenrijseweg 11 en Laan van Romen 11) in de milieuvergunning een hogere waarde bepaald vanwege geluid afkomstig van het bedrijf. Deze hogere waarden zullen komen te vervallen.

De bovenstaande uitspraak is ongefundeerd en op geen enkele wijze onderbouwd:

- Uitgangspunt moet niet de vergunbare maar de bestaande situatie zijn. Er is al sinds 2012 geen productie meer. Hierdoor is de huidige verkeers- en akoestische situatie volledig anders dan voorgesteld.

- Er geldt op het binnenterrein een vrachtwagenverbod tussen 23.00 en 7.00 uur. In het nieuwe plan is voorzien in een parkeerterrein op het binnenterrein. Dit zal resulteren in een sterke toename van de akoestische belasting met name gedurende de nachtelijke uren,

Bij deze verzoek om DCMR rapport waarbij de huidige situatie vergeleken wordt met de nieuwe situatie inclusief de benodigde akoestische maatregelen (Geluidsschermen tussen erf Rodenrijseweg 7 en 11). De omwonenden maken zich zorgen dat de nieuwe situatie een verslechtering is ten opzichte van de bestaande situatie.

Gemeentelijke beantwoording

Zie de gemeentelijke beantwoording onderdeel v.

ggg. De inspreker verwijst naar "Bestemming detailhandel Rodenrijseweg 5 (slagerij)", zinsnede:

"inrichting kan worden aangemerkt als 'detailhandel voor vlees en vleeswaren'. Voor een dergelijke inrichting geldt milieucategorie 1 en een bijbehorende richtafstand 10 meter voor geur en geluid (BSI: 5222.1). In 1992 is voor het bedrijf een milieuvergunning verleend. Er zijn daarna geen meldingen ingediend. In 2011 is door de DCMR geconcludeerd dat er sprake is van een type B-inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. Omdat het plangebied ligt in gemengd gebied mag deze afstand worden gereduceerd met één stap en blijft een afstand van 0 meter over. De functies kunnen naast elkaar bestaan zonder dat verdere maatregelen benodigd zijn.

De slagerij grenst als bedrijf aan het mengveevoeder bedrijf Treurniet. De slagerij wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 m. Er wordt gesteld dat In de huidige situatie er geen belemmeringen zijn aangezien de slagerij grenst aan het veevoederbedrijf Treurniet met een veel hogere geluid- en geurclassificatie. De dichtsbijzijnde woning ligt op meer dan 50m. De afstand tussen bedrijf en woonbestemming dient minimaal 10 m te zijn en te blijven. Dat de genoemde afstand van 10 m acceptabel is zal moeten blijken uit een adviesrapport van DCMR. In de huidige situatie is de afstand meer dan 50m. Het gegeven dat er geen meldingen zijn heeft dus betrekking op een afstand ruim meer dan 10 m.

Bij deze verzoek tot het toezenden van het DCMR advies rapport en de minimum afstand tussen wonen en bedrijf op 10 m te handhaven. Het is onwenselijk om bewust een niet vergunbare situatie te creëren door een reductie tot 0 meter.

Gemeentelijke beantwoording

Inmiddels is ten behoeve van het voorliggende plan onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de slagerij. Het onderzoek is uitgevoerd door KWA-bedrijfsadviseurs (zie bijlage 12 bij de Toelichting). De betreffende rapportage is ter toetsing voorgelegd aan de DCMR. Het integrale advies van de DCMR is als bijlage bij de Toelichting opgenomen. Conclusie is dat er door initiatiefnemer in overleg met de slagerij maatregelen zullen moeten worden getroffen om de akoestische belasting te verlagen.

hhh. De inspreker verwijst naar “Bezonningsstudie” op blz. 58, zinsnede:
“Het onderzoek is in maart 2019 uitgevoerd door KuiperCompagnons, en opgenomen als bijlage 11. In het onderzoek is uitgegaan van de schaduwwerking op de maatgevende dag, namelijk 19 februari. De conclusie uit het onderzoek is hieronder beknopt toegelicht.”

Het bijgesloten onderzoek is misleidend omdat het niet uitgaat van de bestaande situatie maar van een situatie die op basis van het maximaal vergunbare mogelijk zou kunnen zijn. Langs de erfgrens Rodenrijseweg staat een historische erfgrens begroeiing van hoge bomen. In 2012 is in overleg met de gemeente het grootste deel van deze bomen gerood vanwege de slechte staat. Met her-plant plicht zijn deze herplant. Deze nu nog relatief lage bomen zullen binnen 5 a 10 jaar uitgroeien tot een hoogte van 20 a 25. In de bezonningsstudie is geen rekening gehouden met deze bomen. De ontwikkelaar bouwt buiten het kader van het ambitiedocument in de voorgenomen groenzone op te korte afstand van de erfgrens. (strijdig met ambitiedocument). Hierdoor zullen voor nieuwe bewoners bezonningsproblemen ontstaan.

Bij deze het verzoek om de bezonningsstudie uit te voeren op basis van de huidige bouwsituatie en erfgrensbegroeiing van 25 m in de studie mee te nemen. Er dient notariel vastgelegd te worden dat de toekomstige bewoners geen recht hebben om bezwaar te maken tegen de aanwezige erfgrens begroeiing.

Gemeentelijke beantwoording

Wij hebben de bezonningsstudie inmiddels uitgebreid met de bestaande bebouwing. Beplanting is niet meegenomen in een bezonningsonderzoek, aangezien deze factor dermate instabiel is dat het niet realistisch is deze mee te nemen: beplanting is in de wintermaanden vaak bladloos waardoor een hele andere situatie ontstaat.

iii. De inspreker verwijst naar de Economische uitvoerbaarheid op blz. 64

“Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens dient, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de grondeigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.”

Met de bovenstaande tekst wordt op geen enkel wijze voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6. Het is geen inzicht in de commerciële relatie tussen gemeente en ontwikkelaar

betreffende de starterswoningen en de compensatie omdat de gemeente de ontwikkelaar dwingt deze woningen beneden de kostprijs te verkopen.

Er is geen duidelijkheid in hoeverre de projectontwikkelaar financieel draagkrachtig is om dit risicovolle project uit te voeren zeker indien er tegenvallers komen bij de maalderij en of parkeergarage.

Het is onduidelijk welke maatregelen de ontwikkelaar neemt om schade te voorkomen en in hoeverre zij instaat zijn om deze schade te vergoeden ook indien deze optreedt na de bouw. Er dient een volledig en compleet onderzoek laats te vinden naar de financiële situatie van de ontwikkelaar en haar werkmaatschappijen om te voorkomen dat schade tegenvallers, gewijzigde economische condities resulteert in het stopzetten van het project nadat dit gestart is en de bewoners en of gemeenschap met de schade blijft zitten.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente heeft geen aanleiding te twijfelen aan de financiële draagkracht van de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is verzekerd met de gesloten anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voldoende gewaarborgd.

jjj. De inspreker verwijst naar de Maatschappelijke uitvoerbaarheid op blz. 64, zinsnede: *“In de periode januari 2018 -juli 2018 heeft, onder begeleiding van een externe gespreksleider, overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaars, omwonenden en gemeente. Er zijn aanpassingen gedaan om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen/bezwaren van de omwonenden, die vooral betrekking hebben op het volume en privacy. Dit heeft geresulteerd in het schetsplan van 10 juli 2018, zoals dat nu voorligt (Bijlage 5). De omwonenden zijn tevreden over de aanpassingen ten opzichte van december 2017.”*

De omwonenden zijn tot december 2017 door zowel de ontwikkelaar als de gemeente bewust buiten overleg gehouden over de invulling van de locatie Treurniet. Na inspraak in de commissie Ruimte en onder druk van de commissie is er na overleg met wethouder Heuveling gestart met overleg tussen de omwonenden, de ontwikkelaar. Het overleg tussen januari 2018 en juli 2018 heeft niet geresulteerd in een plan met draagvlak. De voorstelling die de gemeente hierover geeft is onjuist. De bewoners zijn uitermate ontevreden over het plan en de opstelling van de gemeente. Er is de laatste maanden door de omwonenden uitvoerig overleg geweest met partijen, omwonenden en de historische vereniging Berkel en Rodenrijs.

Het huidige ontwerp wordt door de omwonenden als monument onwaardig gezien. Geen van de politieke partijen ziet in het huidige ontwerp de maalderij als monument. De historische vereniging Berkel en Rodenrijs stelt dat met het huidige ontwerp de maalderij beter afgebroken kan worden. De conclusie is gerechtvaardigd dat het maatschappelijke draagvlak voor het voorontwerp bestemmingsplan ontbreekt en dat het tot grote maatschappelijke onrust zal leiden bij ongewijzigde uitvoering.

Gemeentelijke beantwoording

Wij stellen vast dat het door inspreker opgenomen citaat niet volledig is. En dat het navolgende deel (direct volgend op het bovenstaande citaat) is wegge gevallen: 'Dit neemt niet weg dat zij de nieuwbouw nog steeds te massaal vinden. Ook zien zij liever geen opbouw op de maalterij of anders maximaal 1 verdieping. Tot slot hebben omwonenden andere zorgen geuit.... Etc.'(einde citaat).

Wij zijn van mening dat aldus een correct en compleet beeld wordt geschetst. Verder merken wij in dit kader op dat in het betreffende onderdeel van de Toelichting in de conclusie ook wordt verwezen naar hoofdstuk 9 – waarin aandacht wordt besteed aan de procedure. In deze procedure is sprake van inspraak-en overlegreacties in de voorontwerpfase en zienwijzen in de ontwerpfase. De onderhavige nota van beantwoording zal ook als bijlage bij de Toelichting worden opgenomen. Op deze wijze ontstaat een volledige beeld van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij geldt dat aan de hand van een afweging van alle bij het plan betrokken belangen (waaronder die van omwonenden) tot voorliggend plan is gekomen

kkk. De inspreker verwijst naar Pony's op blz. 65

"De DCMR geeft aan dat, gelet op de kleinschaligheid van de activiteit, het hanteren van de VNGrichtafstanden niet nodig is. Een afstand van 15 meter, waarin het toenmalige schetsplan sprake van was, lijkt de DCMR redelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bewerkstelligen. Daarbij mag van een hobbymatige activiteit worden verwacht dat de hobbyist zich inspant om overlast naar de omgeving te voorkomen. Aan de oost- en westzijde van het perceel zijn immers reeds burgerwoningen aanwezig. De feitelijke afstand van het perceel aan de Rodenrijseweg 11 tot aan de dichtstbijzijnde geprojecteerde woonbebouwing bedraagt circa 11 meter. Gezien het hobbymatige karakter van het houden van slechts twee pony's wordt deze afstand als acceptabel beoordeeld, te meer gezien er aan de oost- en westzijde van het perceel reeds burgerwoningen aanwezig zijn. Bovendien zullen de nieuwe bewoners op de hoogte worden gesteld van de aanwezigheid van pony's op het aangrenzende perceel".

Het DCMR advies stelt klip en klaar dat een minimum afstand van 15 m vereist is tussen pony's en woonbestemming. Bij aanleg van de stal, paddock en weide heeft de eigenaar overleg gehad met de gemeente. Deze gaven aan geen regels te hebben. Op eigen initiatief heeft de eigenaar de via bestaande jurisprudentie vastliggende ongeschreven regels toegepast. Deze regels zijn bevestigd in het DCMR rapport. Er is voor de stal in 2012 een omgevingsvergunning verstrekt. Hiermee is er in overeenstemming met het DCMR rapport sprake van verworven recht. De eigenaar neemt binnen de grenzen der redelijkheid maatregelen om overlast te voorkomen, het afdekken van mest opslag en voorkomen van stofvorming in de paddock (sproei installatie). De afstand tussen mestopslag, stal of paddock en de dichtstbijzijnde woning is in de bestaande situatie meer dan 20 m. De huidige situatie voldoet volledig aan het DCMR advies.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan het DCMR advies. Het huidige schetsplan dient aangepast te worden door de nieuwbouw te verplaatsen tot een afstand van 15 m. van de erfgrens met De Rodenrijseweg 11. De gemeente heeft schrift-

lijk bevestigt dat daar waar nodig het bestemmingsplan aangepast wordt om aan het DCMR advies te voldoen (referentie projecteider Jeroen de Koch).

Het op de hoogte stellen van de bewoners heeft geen enkel juridische basis. De rechter zal bij beoordeling terugvallen op de bestaande jurisprudentie en het DCMR-advies wat duidelijk stelt dat 15 m de minimaal vereiste afstand is.

In aanvulling hierop dienen er in het voorstel bestemmingsplan maatregelen opgenomen te worden die het woon en leefgebied van de pony's garanderen.

- Geen directe inkijk vanuit de nieuwbouw op de weide en/of paddock
- Geen instraling van licht vanuit woonvertrekken en of openbare ruimtes zoals het atrium

Indien de afstand hiervoor onvoldoende en of bouwhoogte te hoog is dient er gebruik gemaakt te worden van schermen of andere voorzieningen op de erfgrans afscheiding. De noodzaak voor dit soort voorzieningen is besproken in het onderlinge overleg tussen omwonenden, de ontwikkelaar en de gemeente

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de gemeentelijke reactie onder m,n, o.

III. De inspreker verwijst naar 'Houtkachel' op blz. 65

De projectleider heeft toegezegd op dit punt een advies te laten uitvoeren door DCMR. Hier is in het voorliggende bestemmingsplan niet aan voldaan. De situatie is volledig anders dan voorgesteld in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Het bijgebouw grenzend aan de voorgenomen nieuwbouw is voorzien van 1 pellet ketel en 2 houtkachels. Die gezamenlijk als ketelhuis voor de warmtevoorziening zorg dragen van het bijgebouw en het woonhuis op het perceel Rodenrijseweg 11. Op deze wijze voldoet het aan de komende eisen voor de energietransitie (gas-loos). De pijpen op het dak van het bijgebouw hebben een gelijke hoogte als de balkons van de nieuwbouw op een afstand van 12 m. De pelletketel is gedurende het hele jaar in bedrijf aangezien deze ook zorg draagt voor de warmwater voorziening. De technische gegevens van de pellet ketel en de beide kachels en het voorziene verbruik per jaar is al in augustus 2018 doorgegeven aan de gemeente. De pellet ketel en de houtkachels voldoen aan alle wettelijke vereisten. Het plaatsen van balkons op gelijke hoogte van de schoorstenen op een afstand van slechts 12 m wordt door de leverancier van de systemen gezien als een ongewenste situatie en zal vrijwel zeker leiden tot overlast bij de nieuwbouw.

Het voorgenomen ontwerp bestemmingsplan houdt op geen enkel wijze rekening met het inpassen tussen de bestaande grondgebonden woningen en de aanwezige bedrijfsbestemming. Het gevolg hiervan is een veelvoud aan milieu en privacy problemen.

Bij dezen het verzoek om een DCMR advies en het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de uitkomst van dit advies.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de gemeentelijke reactie onder m,n, o.

mmm. De inspreker verwijst naar O-meting en onafhankelijk onderzoek

Er staan grote bouwplannen op het terrein van Treurniet gepland met dit voorontwerp bestemmingsplan die tevens hele grote gevolgen kunnen hebben voor onze woningen als er niet op de juiste wijze te werk wordt gegaan. Wij verwijzen u hiervoor naar de brieven d.d. 28-01-2019 en 06-02-2019 die wij als bewonersgroep hebben verstuurd. Het is namelijk van groot belang dat er hinder en zeker schade wordt voorkomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (o.a. maar niet uitsluitend: trillingvrij heien, fundatieonderzoek en bewaking grondwaterstand etc.) voor de directe omliggende woningen. De ondergrond kan instabiel zijn wegens de aanwezigheid van het dijklichaam en grondwaterstromingen. Dit plan van Treurniet is een particulier initiatief waarop de gemeente moet toezien dat er een O-meting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke partij. Wij vertrouwen erop dat u hierin uw verantwoordelijkheid neemt naar uw burgers en dat dit uitgevoerd gaat worden. Wij verzoeken u vriendelijk maar dringend dat er door u gemeente of dat u dit aan de ontwikkelaar oplegt (een verzoek vanuit de gemeente aan de ontwikkelaar blijft zonder resultaat), de verzochte onderzoeken en metingen worden uitgevoerd door gecertificeerde en onafhankelijk onderzoeksbureaus. De gemeente dient op basis van haar zorgplicht in deze haar verantwoordelijk naar haar burgers te nemen. Wij willen niet onvermeld laten dat wij niet tegen de herontwikkeling Treurniet zijn maar het moet wel leefbaar zijn voor oude en nieuwe bewoners, waarbij de schaal moet passen binnen het Historische Lint.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de inhoud van onze brief van 13 maart 2019 met de beantwoording van de genoemde brieven van de bewonersgroep. Het betreft hier een particulier initiatief, niet de gemeente maar de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bouw en realisatie. Wij hebben uw wensen (nulmeting) en zorgen gedeeld met de ontwikkelaar. Verder verwijzen wij voor wat betreft u zorgen omtrent de grondwaterstand naar het onderzoek dat is uitgevoerd door Ingenieursbureau RoyalHaskoning DHV (zie eerder gemeentelijke beantwoording).

nnn. De inspreker verwijst naar "Privacy"

Bij zowel het ontwerp van de optopping als wel de nieuwbouw is door de architect onvoldoende aandacht besteed aan privacy en het inpassen van het ontwerp in de bestaande bebouwing. Een goede boordeling is niet mogelijk door gebrek aan informatie. De uitgangspunten moeten zijn.

- Geen balkons toepassen bij de optopping op de maalterij (maximaal 1 verdieping) (zie ook advies in vergadering van commissie Cultureel erfgoed in maart 2018)
- Het voorkomen dat vanuit woonkamers er inkijk is in tuinen, weide, paddock of woonkamers op de aangrenzende erven
- Het voorkomen dat er vanuit balkons inkijk is in tuinen, weide, paddock en of woonkamers op de aangrenzende erven en woningen.

- Het afzien van dakterrassen van waaruit directe inkijk in tuinen, weide, paddock en woningen mogelijk is.
- Afzien van ramen in woonvertrekken aan de zijde met de Willem Alexander Laan
- Geen ramen in woon vertrekken voor ontwerp optopping (maximaal 1 verdieping) grenzend aan erf Rodenrijseweg 9 en 11)

Gemeentelijke beantwoording

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bouw-en de gebruiksmogelijkheden voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling vastgelegd overeenkomstig het schetsplan van 10 juli 2018. De vertaling in het bestemmingsplan heeft voor wat betreft het realiseren van balkons geresulteerd in een verbod aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan. Ook het aanleggen van dakterrassen is beperkt tot een terugliggend deel van het dakvlak van de nieuwbouw aan de zijde van de Willem Alexanderlaan. Voor de overige zijden van de nieuwbouw achten wij de afstand tot de zijdelingse perceelgrens voldoende, zodat een terugligging van dakterrassen en een verbod op de realisatie van balkons niet aan de orde is.

ooo. De inspreker verwijst naar "Natuur en Landschap"

Het aanvullend onderzoek is in februari 2019 uitgevoerd, eveneens door Adviesbureau Mertens. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Huismussen of overige vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen komen niet voor. Er zijn geen voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen vastgesteld."

De oude maalderij is zowel door zijn bouwstijl, bouwmaterialen en gedeeltelijk verval een broeden woonplaats voor vogels, vleermuizen en insecten. Hierdoor is en een zeer rijk en gevarieerde fauna aanwezig in dit stuk van het oude Lint. De sloop van de huidige panden zal een significante impact zal hebben op het leef- en foerage gebied van vogels, vleermuizen en insecten.

De constatering dat er geen voortplantings- en rustplaatsen zijn vastgesteld roept vele vraagtekens op, in het voorjaar en de zomer worden de gebouwen van de maalderij bevolkt door veel vogels en vliegen er grote aantallen vleermuizen in de directe omgeving. Vraag is da ook waar hebben deze dan hun voortplantings- of rustplaatsen?

Gemeentelijke beantwoording

Wij zien geen aanleiding om te twifelen aan de onderzoeksresultaten van het onafhankelijke ecologische onderzoeksbureau Adviesbureau Mertens. Wij achten de beantwoording van de vraag waar deze vogels en vleermuizen hun voortplantings-of rustplaatsen hebben is voor wat betreft het voorliggende onderzoek niet aan de orde. Ter plaatse van de ontwikkeling zijn in elk geval geen voortplantings-of rustplaatsen van vleermuizen vastgesteld.

ppp. De inspreker verwijst naar "Omgevingsvergunning"

"Voor bouwen is een omgevingsvergunning vereist. Een omgevingsvergunning mag alleen verleend worden als het bouwplan past binnen de kaders van het (nog niet vastgestelde en bestreden) bestemmingsplan."

Mocht er een omgevingsvergunning worden aangevraagd of reeds zijn aangevraagd voor deze locatie dan dienen wij hierbij tevens bezwaar in tegen die omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor zover u meent dat deze omgevingsvergunning wel mogelijk is op basis van het voorontwerp bestemmingsplan wijzen wij u erop dat wij ook daartegen bezwaar hebben gemaakt.

Gemeentelijke beantwoording

Initiatiefnemer heeft aangegeven een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen nadat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld. Wij zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verplicht om ingekomen aanvragen omgevingsvergunning te publiceren. Ook de vergunningverlening wordt gepubliceerd. Tegen de vergunningverlening kan te zijner tijd kan bezwaar worden gemaakt. Wij adviseren inspreker om de gemeentelijke publicaties te volgen.

Op grond van het bovenstaande tekenen wij bezwaar aan tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Wij verzoeken u het aangevraagde voorontwerp bestemmingsplan op deze manier niet toe te kennen. Wij vertrouwen er op dat u onze bezwaren meeneemt in het proces om van een voorontwerp bestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het doen van de navolgende aanpassingen.

1. TOELICHTING: Paragraaf 5.2 onder 'Bodem en grondwater' wordt op basis van de rapportage van Royal Haskoning DHV aangevuld. Het rapport wordt als bijlage aan de Toelichting toegevoegd.
2. TOELICHTING: In het gehele plan zal worden gesproken van een gehele verdiepte parkeergarage in plaats van een halfverdiepte parkeergarage.
3. REGELS: In artikel 4 'Wonen' zal de navolgende eis worden opgenomen: 'op de onbebouwde delen van het dak van de parkeergarage binnen de aanduiding 'tuin' wordt gras of een andere vorm van beplanting gerealiseerd, met uitzondering van de delen van het dak waar een priveterras bij de woningen wordt gerealiseerd'
4. TOELICHTING: De tekst van de laatste alinea van paragraaf 5.2 onder Waterkwantiteit wordt aangepast.
5. TOELICHTING: de als bijlage 11 opgenomen bezonningstudie wordt uitgebreid met de bestaande situatie.
6. TOELICHTING: Tekst paragraaf 7.6 Milieuzonering van de Toelichting onder Bestemming 'Detailhandel' Rodenrijseweg 5 (slagerij) – wordt met verwijzing naar advisering KWA-bedrijfsadviseurs geactualiseerd inclusief de beoordeling door de DCMR. En het rapport van KWA bedrijfsadviseurs 'Milieuonderzoek Slagerij de Rooij te Berkel' wordt evenals de beoordeling door de DCMR als bijlage bij de Toelichting opgenomen.

Inspreker 17: Brief van 29 april 2019 (I19.10347)

- a. Allereerst wil ik graag mijn waardering uitspreken voor het plan in het algemeen. Ik ben blij dat een dergelijk gebouw, de maalderij, zal worden behouden voor het dorp en wordt ingepast in de nieuwe woonbestemming. Wel heb ik mijn vragen over de wijze waarop.

Gemeentelijke beantwoording

Dank voor uw waardering. Ook wij hechten belang aan het behoud van de Maalderij.

- b. Uw bekendmaking (www.ruimtelijkeplannen.nl/viewertfl/id n/N L.IMRO. 1621. BP0198-VONT/cs/92389.7665/445306.606/595.275215575) bevat geen duidelijke informatie over de maximale hoogte die u wilt toestaan. Op de tekeningen die op de inloopavond zijn gepresenteerd klopten de verhoudingen niet (zie onderstaand in mijn brief een afbeelding daarvan). Daardoor is niet duidelijk wat de uiteindelijke hoogte van de opbouw wordt en hoe dat zich verhoudt tot de huidige situatie. Verzoek is dit nader te verduidelijken.

Gemeentelijke beantwoording

Via www.ruimtelijkeplannen.nl kan op een specifiek punt binnen het plangebied worden geklikt waarna de bijbehorende vlakken en regelingen oplichten. Zo kan gedetailleerd per vlak worden bekeken. Ook de maximale bouwhoogte komt dan in beeld. De maximale bouwhoogte ter plaats van de maalderij is 19 meter. De huidige bouwhoogte van het monumentale deel van de maalderij (zonder de bestaande opbouwen) is 12 meter.

- c. Mijn verzoek is ook of de opbouw (die m.i. te hoog is) meer in lijn kan worden gebracht met de bestaande situatie/ het huidige aanzicht. Dit zou kunnen door ofwel 1 ipv 2 verdiepingen te maken, of bijvoorbeeld door een opbouw bestaande uit twee verdiepingen schuin te laten weglopen waardoor die minder pompeus is en meer zonlicht toelaat.

Gemeentelijke beantwoording

In deze situatie is om stedenbouwkundige redenen (zoals verwoord in het ambitiedocument) gekozen om opbouw van 2 lagen toe te staan. Daarbij geldt wel dat de twee nieuwe bouwlagen terugspringen in maat. Daardoor ontstaat naar onze mening een goede verhouding tussen gebouw en opbouw en wordt de ambitie om de Maalderij een markant element te laten vormen in het cultuurhistorische lint van de Rodenrijseweg behaald. Verdere beperking van de bouwmogelijkheden wordt niet noodzakelijk geacht.

- d. Uit Bijlage 8 van de toelichting wordt niet duidelijk of en hoe daadwerkelijk aan de gestelde uitgangspunten voor duurzaamheid zal worden voldaan.

Gemeentelijke beantwoording

Het verplicht doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen is slechts beperkt verankerd in de wet- en regelgeving. In bijlage 8 is een overzicht opgenomen van een aantal duurzaamheidsmaatregelen, die in ieder geval - in aanvulling op het inmiddels wettelijk verplichte gasloos bouwen – worden doorgevoerd. Daarnaast is sprake van een aantal maatregelen die worden onderzocht en mogelijk worden doorgevoerd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen.

Inspreker 18: brief van 30 april 2019

Op zichzelf heeft inspreker geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling, maar stelt hij hierbij wel de voorwaarde dat de voorziene ontwikkeling zijn bedrijfsvoering niet zal aantasten. Dat zal evenwel het gevolg zijn als het voorontwerp daadwerkelijk wordt vastgesteld in een bestemmingsplan: kennelijk is geen enkel onderzoek verricht naar de invloed die het bedrijf heeft op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners. Gelet op de bedrijfsactiviteiten en de afstand (of liever gezegd het gebrek daaraan) en de voorziene hoogbouw, zullen ontegenzeggelijk problemen ontstaan. Het voorontwerp getuigt dan ook geenszins van een goede ruimtelijke ordening. De gegeven toelichting in het kader van de milieuzonering (paragraaf 7.6.) maakt bovenstaande niet anders. Nog daargelaten de vraag of het bedrijf van inspreker als categorie 1-bedrijf gekwalificeerd kan worden en het gebied als gemengd gebied, dient u de VNG-brochure gemotiveerd toe te passen gelet op jurisprudentie van de afdeling. Gelet op de specifieke omstandigheden kunt u niet volstaan met een klakkeloze toepassing van de VNG-brochure. Zonder adequate aanpassing van het plan zal inspreker zich blijven verzetten in de planologische procedure.

Gemeentelijke beantwoording

Inmiddels is ten behoeve van het voorliggende plan onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de slagerij. Het onderzoek is uitgevoerd door KWA-bedrijfsadviseurs (zie bijlage 12 bij de Toelichting). De betreffende rapportage is ter toetsing voorgelegd aan de DCMR en ook gedeeld met inspreker. Het advies van de DCMR is ook als bijlage bij de Toelichting opgenomen. Conclusie is dat er door initiatiefnemer in overleg inspreker maatregelen zullen moeten worden getroffen om de akoestische belasting te verlagen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het doen van de navolgende aanpassingen.

1. TOELICHTING: Aanpassen tekst van paragraaf 7.6 Milieuzonering van de Toelichting onder Bestemming 'Detailhandel' Rodenrijseweg 5 (slagerij) – met verwijzing naar het rapport van KWA-bedrijfsadviseurs incl. de beoordeling door de DCMR. En het rapport van KWA bedrijfsadviseurs 'Milieuonderzoek Slagerij de Rooij te Berkel' wordt evenals de beoordeling door de DCMR als bijlage bij de Toelichting opgenomen.

Inspreker 19: brief van 30 april 2019 (I19.10476)

- a. Uw bekendmaking www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer#/idn/NL.IMRO.1621.BP0198-VONT/cs/92389.7665/445306.606/595.275215575) voldoet niet aan de eisen van de wet, want de bekendmaking bevat niet de essentiële informatie die nodig is om de gevolgen van het voorontwerp te kunnen beoordelen. Ontbrekende essentiële informatie in de publicatie: a) de bouwvlakken die u wilt toestaan (op de gepubliceerde tekening zien wij slechts een wirwar van onduidelijke lijnen); b) de maximale goothoogte en nokhoogte die u per bouwvlak wilt toestaan; c) de verkeerstechnische gevolgen (de locaties van in- en uitritten van de parkeergarage ontbreken); d) welke ramen, balkons en dakterrassen en de daarbij behorende afmetingen u wilt toestaan in/aan de toekomstige woningen? Het heeft er alle schijn van dat u ramen en balkons wilt toestaan die uitzicht bieden op onze woonkamer, slaapkamers en achtertuin; ook zijn tot onze verbazing op afbeelding 5.2 op pagina 39 van het voorontwerpbestemmingsplan groenvoorzieningen getekend boven en aan de zijkant van de woonruimten, die de indruk wekken dat er terrassen en dakterrassen aan de woningen zullen/mogen komen; e) alle overige exacte (dus geen 'circa' zoals nu het geval is) afmetingen die u wilt toestaan.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de geldende richtlijnen, zoals de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Dit is een verplichte tekensystematiek waarvan wij niet af kunnen wijken. De vele lijnen op de verbeelding zijn een samenloop van de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen. Juist de vanuit de rijks-overheid verplicht gestelde digitale inzagemethode van bestemmingsplannen maakt dat het plan beter leesbaar is dan voorheen, toen alleen nog pdf's beschikbaar werden gesteld. Via www.ruimtelijkeplannen.nl kan namelijk op een specifiek punt worden geklikt, waarna de bijbehorende vlakken en regelingen oplichten. Zo kan gedetailleerd per vlak worden bekeken waar dit is ingetekend en waar welke lijn bij hoort. De bouwvlakken, maximale bouwhoogtes en overige afmetingen zijn ook af te lezen. Als over specifieke onderdelen vragen zijn, helpen wij graag met het lezen van het plan.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bouw-en de gebruiksmogelijkheden voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling vastgelegd overeenkomstig het schetsplan van 10 juli 2018. De vertaling in het bestemmingsplan heeft voor wat betreft het realiseren van balkons geresulteerd in een verbod aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan. Ook het aanleggen van dakterrassen is beperkt tot een terugliggend deel van het dakvlak van de nieuwbouw aan de zijde van de Willem Alexanderlaan. Voor de overige zijden van de nieuwbouw achten wij de afstand tot de zijdelingse perceelgrens voldoende, zodat een terugligging van dakterrassen en een verbod op de realisatie van balkons niet aan de orde is.

Tot slot, het opnemen van de specifieke locatie van in- en uitritten is niet verplicht. De bestemmingen waarbinnen deze in-en uitritten worden gerealiseerd laten de aanleg toe. Wij zien geen aanleiding om dit aan te passen.

- b. De bekendmaking is niet informatief genoeg - hetgeen leidt tot rechtsonzekerheid - en heeft dus niet op de juiste wijze plaatsgevonden. De bekendmaking van het voorontwerp dient opnieuw - in verbeterde vorm - plaats te vinden als u deze bestemmingsplanprocedure wilt continueren.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar de gemeentelijke reactie onder a, delen wij de mening van inspreker niet. De publicatie voldoet aan de wettelijke eisen.

- c. Wij maken bezwaar tegen een grootschalig woon/appartementengebouw op de percelen gelegen aan de Rodenrijseweg 7 en 9 te Berkel en Rodenrijs.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen kennis van dit bezwaar.

- d. Op dit moment staat er een loods met blinde muren waardoor wij geen last hebben van enige inkijk in onze achtertuin en woon- en slaapkamers. Doordat er een nieuw appartementencomplex met diverse woonlagen beoogd is, verandert onze privacy nadelig. Het appartementengebouw geeft namelijk - door de buitenruimtes en ramen - inkijk in onze woonkamer, slaapkamers en achtertuin. De ontwikkelaar ervaart daarin kennelijk geen beperking en heeft in het voorontwerpbestemmingsplan buitenruimtes en ramen laten tekenen aan de kant die kijkt op onze achtertuin en woon- en slaapkamers. Wij verzoeken u vriendelijk om aan de zijde van de Willem Alexanderlaan en bovenop het gebouwencomplex geen terrassen, tuinen, balkons of andere buitenruimtes, ramen of deuren toe te staan. Een blinde muur aan de zijde van de Willem Alexanderlaan is wat ons betreft wel acceptabel als er geen balkons, terrassen of dakterrassen uitzicht bieden op onze achtertuin en woon- en slaapkamers.

Gemeentelijke beantwoording

In het bestemmingsplan is, in artikel 8.2.2., expliciet aangegeven dat aan de zijde van de Willem Alexanderlaan geen balkons zijn toegestaan. Dakterrassen zijn verder expliciet op de verbeelding van het bestemmingsplan ingetekend - terugliggend van de dakrand. De situering van en het aantal ramen wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd. Het is vanuit architectonisch en praktisch opzicht niet gewenst om de hele gevel aan de zijde van de Willem Alexanderlaan blind uit te voeren. De zijgevel van de nieuwbouw staat overigens verder van de erfgrans aan de zijde van de Willem Alexanderlaan dan de in het Ambitiedocument aangegeven minimale afstand van 3 meter, deze afstand is nu ca. 5 meter.

Met inachtneming van deze verruimde afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen en de regeling inzake balkons en dakterrassen is op deze wijze naar onze mening voldoende rekening gehouden met de privacy-belangen van omwonenden. In een bebouwde omgeving als deze, is met de realisatie van de nieuwbouw geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon-en leefklimaat (privacy) van de omliggende woningen.

- e. Het voorontwerpbestemmingsplan laat hogere gebouwen toe dan dat er in de huidige situatie zijn gebouwd. Het gevolg daarvan is dat de zon- en lichtinval in onze woning in negatieve zin wijzigt. Wij hebben daardoor minder zonlicht in onze achtertuin, woonkamer en slaapkamers. De bezonningsstudie d.d. 18 maart 2019 (bijlage 11 bij het voorontwerpbestemmingsplan) verwijst bij de afbeelding op blz. 2 naar de twee bouwvlakken van de vigerende situatie aan de Gemeentewerf 3 en 5. Waarom is dit toegevoegd? Dit is namelijk een ander perceel. Hierbij komt dat de afbeeldingen van de vigerende situatie niet kloppend zijn. Deze afbeeldingen geven namelijk niet de huidige situatie weer zoals het "Treurniet-gebouw" er nu staat. Dit heeft als gevolg dat er een onjuist beeld wordt geschetst om een goede vergelijking te maken van de huidige en nieuwe situatie. Wij vragen u een correcte bezonningsstudie te laten opstellen en te delen met de omwonenden die recht doet aan de huidige gebouwde situatie. Dus een vergelijking van de huidige situatie met de situatie die u in de toekomst wilt toestaan. Alleen dan kunnen de gevolgen van het bestemmingsplan correct worden beoordeeld.

Gemeentelijke beantwoording

Wij hebben het verkeerde adres in het onderschrift onder de Afbeelding op pagina 2 gecorrigeerd. Het gaat in dit geval om Rodenrijseweg 5 en 7 (zoals ook op de afbeelding weergegeven). Verder hebben wij de bezonningsstudie inmiddels uitgebreid met de feitelijke situatie (ofwel de bestaande bebouwing), zie de bijlage van het bezonningsonderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan. Op deze wijze ontstaat een volledig beeld tussen 'situatie vigerend bestemmingsplan', 'feitelijke situatie' en 'situatie toekomstig bestemmingsplan'. De conclusie blijft overigens de woningen aan de Willem Alexanderlaan geen schaduw ondervinden als gevolg van de Treurnietlocatie.

- f. Het perceel gelegen aan de Rodenrijseweg 9 te Berkel en Rodenrijs bestaat uit een woning; achter de woning is een groot deel onbebouwde grond en dit dient onbebouwde grond te blijven, zo blijkt uit uw Ambitiedocument (bijlage 1 bij het voorontwerp bestemmingsplan). In het voorontwerp bestemmingsplan is echter een parkeergarage getekend op de onbebouwde grond en dit is in strijd met het Ambitiedocument. Waarom wordt de eis van onbebouwde grond niet in acht genomen?

Gemeentelijke beantwoording

Het Ambitiedocument geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking. In het ambitiedocument wordt hierbij bedoeld op de massa zoals zichtbaar op maaiveld van de nieuwbouw. Aangezien de parkeergarage geheel ondergronds wordt gerealiseerd, en niet zichtbaar is, wordt voldaan aan deze randvoorwaarde.

- g. Er is vertrouwen gewekt bij de Berkelse bevolking dat de bestemming van de Treurnietlocatie zal voldoen aan uw Ambitiedocument doordat: a) u dit Ambitiedocument heeft verspreid; b) dit Ambitiedocument openbaar op internet heeft gestaan; c) dit Ambitiedocument als bijlage is toegevoegd bij dit voorontwerp bestemmingsplan; d) mevrouw Huis in 't Veld (secretaris van de Erfgoedcommissie van de gemeente Lansingerland) heeft tijdens de vergadering van 7 juni 2018 aangegeven dat dit Ambitiedocument een juridische status heeft en dat binnen deze kaders moet worden gebouwd. Wij verzoeken u vriendelijk maar dringend om erop toe te zien dat er niet wordt afgeweken van uw Ambitiedocument. De projectontwikkelaar dient daarbij niet enkel aan de vereisten te voldoen die hem

goed uitkomen maar de ontwikkelaar dient het Ambitiedocument te respecteren en aan de vereisten te voldoen.

Gemeentelijke beantwoording

Het Ambitiedocument is in januari 2014 vastgesteld door het college. In het ambitiedocument staat in de Inleiding: 'Dit document geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking van de locatie op basis van het behoud van de karakteristieke elementen op het terrein'. In het document worden uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling geformuleerd voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing en behoud van de maalterij. Het betreft richtlijnen die mede door nieuwe inzichten, afwegingen en belangen nader worden ingevuld.

- h. Op grond van het Ambitiedocument moet er een onbebouwde groenstrook van minimaal 15 meter komen tussen het gebouw aan de Rodenrijseweg 9 en de woning Rodenrijseweg 11. Wilt u dit s.v.p. in het voorontwerp bestemmingsplan opnemen? Ook volgens het geldende bestemmingsplan mag er geen bebouwing voor woondoeleinden zijn op deze plek.

Gemeentelijke beantwoording

In navolging van het Ambitiedocument zal het binnenterrein tussen de nieuwe gebouwen en de aangrenzende percelen aan de Willem Alexanderlaan en Rodenrijseweg 11 grotendeels worden ingericht als tuin. In het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan hebben deze gronden binnen de woonbestemming een aparte functieaanduiding 'tuin' verkregen. Met verwijzing naar artikel 4 van de Regels zijn binnen deze aanduiding geen (bovengrondse) bouwwerken toegestaan (m.u.v. o.a. plantenbakken, bankjes, pergola, erfafscheiding, etc). Op een deel van deze gronden mag wel een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. Deze zal echter wel op het dak worden voorzien van een laag grond die ruimte biedt voor beplanting. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie van een groene inrichting.

- i. Het Ambitiedocument geeft aan dat het binnenterrein kwaliteit aan het woonmilieu dient toe te voegen. Op het binnenterrein zijn in het voorontwerp bestemmingsplan 18 parkeerplaatsen toegevoegd, die de nodige uitlaatgassen uitstoten wat geen toevoeging geeft voor het woonmilieu. Op welke manier gaat de kwaliteit van het woonmilieu, ook voor omwonenden (zoals wij) wel gehandhaafd of verbeterd worden?

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de gemeentelijke reactie onder h.

- j. Bij de Maalterij zullen de voor-, achter- en zijgevels sterk gewijzigd worden ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens worden de vloeren en de ramen in de voorgevel vergroot en op het dak worden maar liefst 2 extra verdiepingen beoogd. De buitenkant gaat dus volledig op de schop en uiteraard ook de binnenkant gezien de bestemmingswijziging. Door deze gigantische veranderingen aan de Maalterij gaat het historische karakter totaal verloren. Het Ambitiedocument stelt hierover het volgende: 'Te grote aantasting van de cultureel historische setting levert geen ruimtelijke gronden meer op voor een uitzonderingspositie van de locatie Treurniet binnen het Lint van de Rodenrijseweg'. Waar-

om staat u deze grootschalige aantasting van de cultureel-historische setting dan toch toe?

Gemeentelijke beantwoording

Wij delen de mening van inspreker niet. Met verwijzing naar paragraaf 6.2.2 van de Toelichting is bij de uitwerking van het bouwplan rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. De Maalderij blijft behouden en blijft een dominant, beeldbepalend object. Het grootste deel van de bestaande gevel van de Maalderij blijft behouden. De woning aan de Roderijseweg 9 valt buiten dit bestemmingsplan. De herontwikkeling leidt dan ook niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.

- k. Hierbij komt dat de commissie Cultuur Erfgoed en Welstand van de gemeente Lansingerland heeft aangegeven dat zij tegen 2 extra verdiepingen/optoppingen zijn op de Maalderij. Ook de bewonersgroep is tegen een optopping van 2 verdiepingen. De gemeente dient het oordeel van de commissie Cultureel Erfgoed en Welstand, de belangen van de eigenaar en de belangen van de omwonenden tegen elkaar af te wegen. Wat is de reden dat u het belang van de ontwikkelaar/eigenaar vooropstelt, dat de belangen van de omwonenden in het geheel niet zijn meegenomen in het voorontwerp en dat het oordeel van de commissie Cultuur Erfgoed en Welstand genegeerd wordt?

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing en in aanvulling op de Toelichting onder 3.4, onderdeel ambitiedocument, merken wij het volgende op. Vooruitlopend op het door het college vastgestelde ambitiedocument (januari 2014) heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de gemeentelijke stedenbouwkundige, de erfgoedcommissie en de welstandscommissie. Gezamenlijk standpunt is dat de aanwezigheid van de Maalderij in het lint versterkt dient te worden. Uit studies is gebleken dat dit wordt bereikt met een tweelaagse opbouw. De door omwonenden voorgestelde eenlaagse opbouw is ook bezien, maar heeft te weinig volume om de aanwezigheid van de Maalderij te versterken. Uit de studies volgde ook dat een eigen identiteit en vormgeving van de opbouw wenselijk is om het karakter van de Maalderij te benadrukken. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het ambitiedocument. Deze uitgangspunten zijn naar ons oordeel nog steeds actueel. Mede gelet op de eerdere studies met de erfgoed- en welstandscommissie, zien wij geen aanleiding in het advies van deze instanties uit 2018 om de eerder vastgestelde uitgangspunten te herzien. Het bestemmingsplan maakt daarom een tweelaagse opbouw mogelijk.

- l. De locatie van Treurniet is gelegen aan de Rodenrijseweg en aan de Laan van Romen, aan het kenmerkende historische Lint in het dorpscentrum van Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland. Conform het huidige Bestemmingsplan maakt deze locatie deel uit van het Centrum Berkel en Rodenrijs. Deze oude dorpslinten en oude dorpscentra zijn cultuurhistorisch waardevol. Ze zijn onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het landschap en dragers van de dorpsidentiteit van de gemeente Lansingerland. Het behoud van deze Linten vergroot de aantrekkelijkheid van Lansingerland. Nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente mogen hieraan geen afbreuk doen. Sterker nog, in het huidige bestemmingsplan (artikel 6.2.2.) is expliciet opgenomen dat: "de Rodenrijseweg is gekwalificeerd als historisch polderlint. Het lint heeft het welstandsniveau 'bijzonder'. Omdat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven, moet het nog aanwezige landschappelijke

raamwerk maximaal ervaarbaar worden gehouden. Dit moet vooral via bestemmingsplannen worden gewaarborgd. In dit voorliggende conserverende plan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In die zin wordt dan ook voldaan aan het uitgangspunt van het behoud van de bestaande karakteristieken". Aan dit essentiële uitgangspunt wordt in het voorontwerp bestemmingsplan volledig voorbijgegaan en de ontstaansgeschiedenis wordt totaal onderuitgehaald, alleen al door het toestaan van extra bouwlagen die samen veel hoger zullen worden dan bestaande woningen in dit historische Lint. Deze hoogbouw past niet bij de omgeving.

Gemeentelijke beantwoording

Verwezen wordt naar de gemeentelijke beantwoording onder j. Wij delen de mening van inspreker niet. Met verwijzing naar paragraaf 6.2.2 van de Toelichting is bij de uitwerking van het bouwplan rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. De Maalderij blijft behouden en blijft een dominant, beeldbepalend object. Het grootste deel van de bestaande gevel van de Maalderij blijft behouden. De herontwikkeling leidt dan ook niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.

- m. Hierbij komt dat deze hoogbouw op de Treurniet-locatie functioneel en qua bouwvlak niet toegestaan is binnen het vigerende bestemmingsplan Centrum Berkel en Rodenrijs.

Gemeentelijke beantwoording

Dat is correct. Juist omdat het huidige bestemmingsplan het bouwplan niet mogelijk maakt, wordt het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

- n. Daarbij komt dat in uw Ambitiedocument de kaders worden weergegeven. Belangrijke kaders zijn openheid en ruimte die aan de Laan van Romen van groot belang zijn. In de rooilijn van de Treurniet-locatie aan de Laan van Romen dient tenminste één doorkijk van circa 15 meter ruimte onbebouwd te blijven. In het voorontwerp bestemmingsplan is nu een atrium voorzien, echter is dit niet de doorkijk die in acht genomen dient te worden conform het Ambitiedocument. Waar komt de onbebouwde doorkijk van 15 meter?

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan past voor het overgrote deel binnen de kaders van het ambitiedocument. Op dit punt wordt van het ambitiedocument afgeweken. In paragraaf 3.4. van de toelichting wordt in de laatste alinea ingegaan op dit onderwerp: "In het ambitiedocument wordt gesproken van het belang van openheid en ruimte aan de Laan van Romen om samenklontering van de bebouwing te voorkomen. De nieuwbouw staat conform het ambitiedocument circa 15 meter vrij van de Maalderij. Het schetsplan bevat echter geen tweede onbebouwd doorzicht van 15 meter. Met het ontwerp is hier een andere vertaling aan gegeven door het glazen tussenlid toe te voegen dat eenzelfde effect creëert, namelijk het voorkomen van samenklontering van bebouwing. De twee volumes van de nieuwbouw zijn duidelijk familie van elkaar, maar door verschil in hoogte en een andere gevelindeling zijn ze onderscheidend van elkaar. Het tussenlid vormt een fysieke verbinding tussen de gebouwen waar de trappen en lift zijn georganiseerd, maar is terugliggend en transparant waardoor deze niet teveel aandacht eist.

- o. Het plangebied Treurniet valt binnen het gebiedstype "Historische polderlinten" en kent daardoor het welstandsniveau 'bijzonder'. Dit betekent dat er alleen kleinschalig mag worden gebouwd met behoud van openheid en ruimte aan de Laan van Romein. In de toelichting bij het voorontwerp staat dat het binnenterrein een groene uitstraling gaat krijgen, maar in de plattegrond die u publiceerde op ruimtelijkeplannen.nl is geen groen binnenterrein getekend. De plattegrond klopt dus niet met de toelichting. Bovendien blijkt uit de stukken dat de projectontwikkelaar een enorme parkeergarage tot aan de perceelgrens van de Rodenrijseweg 11 wil bouwen, waardoor het terrein wordt verhard en er geen beplanting meer mogelijk is. Waar komt dan het groene binnenterrein?

Gemeentelijke beantwoording

In navolging van het ambitiesdocument zal het binnenterrein tussen de nieuwe gebouwen en de aangrenzende percelen aan de Willem Alexanderlaan en Rodenrijseweg 11 worden ingericht als tuin. In het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan hebben deze gronden binnen de woonbestemming een aparte functieaanduiding 'tuin' verkregen. Met verwijzing naar artikel 4 van de Regels zijn binnen deze aanduiding geen (bovengrondse) bouwwerken toegestaan. Op een deel van deze gronden mag wel een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. Deze zal echter wel op het dak worden voorzien van een laag grond van 30-50cm die ruimte biedt voor beplanting. Verder hebben de gronden aan de zijde van de Laan van Romein de bestemming 'Tuin'. Wij zijn van mening dat hiermee wordt voldaan aan de ambitie.

- p. Uw structuurvisie voor dit gebied geeft het volgende aan: "de linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid behouden moet blijven. De ontwikkelingen die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt in het lint van Berkel en Rodenrijs zijn te grootschalig en vormen voor toekomstige ontwikkelingen niet de juiste referentie. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van stedenbouwkundige kwaliteit van het lint". Er is dus geen plaats voor grootschalige bouwprojecten. Het voorontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan deze structuurvisie Lansingerland. Het dringende verzoek is daarom om het voorontwerp bestemmingsplan passend te maken bij de schaal, bij de maat en bij de bebouwingsstructuur van het lint. In het voorontwerp bestemmingsplan is er namelijk een enorm bouwvolume beoogd, waarbij de Maalderij (huidige bouwhoogte 12 meter, wat al extreem hoog is in ons historische dorpscentrum) een optopping krijgt van maar liefst 2 woonlagen van totaal 6 meter waardoor de bouwhoogte uitkomt op 18 meter. Het gaat dus om maar liefst een bouwhoogte van 18 meter in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Hier komt bij dat dit tegen de adviezen in is van de commissie Welstand en van commissie Cultureel Erfgoed. Aan deze commissies is namelijk advies gevraagd maar ook dit wordt volledig genegeerd door de ontwikkelaar en de gemeente. In de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan is niets te vinden over het negatieve advies van de commissie Cultureel Erfgoed en Welstand.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen kennis van het standpunt van inspreker en verwijzen op dit onderdeel opnieuw naar de ruimtelijke inpassing als opgenomen onder 2.2.3 van de Toelichting. Voor wat betreft de advisering van de commissie Welstand en commissie Cultureel Erfgoed verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie onder k.

- q. De beoogde nieuw te bouwen appartementencomplexen nemen ook enorm toe aan bouwvolume en bouwhoogte ten opzichte van de huidige bebouwing, dit strookt ook niet met hetgeen hierboven is beschreven. Wat gaat u hieraan doen?

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel opnieuw naar de ruimtelijke inpassing als opgenomen onder 2.2.3 van de Toelichting. Hierin wordt met verwijzing naar het ambitiedocument aandacht besteed aan de inpasbaarheid van de nieuwbouw, de ruimtelijke opbouw maalterij en de afstanden en de bouwhoogtes. Overigens is het bovengrondse volume van de appartementengebouwen niet (veel) groter dan de huidige bedrijfsbebouwing op het perceel. In de bestaande situatie is sprake van een volume van 12.823m³ en in het planvoorstel van totaal 14.080m³. Dit betekent een toename van minder dan 10%. En zonder het transparante tussenlid een toename van ca. 3% (=840m³). Wij achten het beoogde volume, mede met verwijzing naar het vorenstaande (incl. genoemde documenten), passend.

- r. In het huidige bestemmingsplan geldt voor de huidige locatie van de loods (gelegen aan de zuidoostzijde van de Treurniet-locatie) een maximale bouwhoogte van 8 meter. Kennelijk wilt u toestaan dat op de Treurniet-locatie een grootschalig appartementencomplex zal verrijzen met een bouwhoogte van respectievelijk 12 meter ter plaatse van het middelste woongebouw en 9 meter voor een woongebouw aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Wij maken bezwaar tegen deze bouwhoogte in het voorontwerp bestemmingsplan. Graag zien wij dat u geen hogere bouwhoogte toestaat dan 8 meter boven het maaiveld.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen kennis van het bezwaar van inspreker en verwijzen op dit onderdeel opnieuw naar de ruimtelijke inpassing als opgenomen onder 2.2.3 van de Toelichting. Hierin wordt met verwijzing naar het ambitiedocument aandacht besteed aan de inpasbaarheid van de nieuwbouw, de ruimtelijke opbouw maalterij en de afstanden en de bouwhoogtes.

- s. Nog los van het feit dat de bestaande bouwhoogtes van toepassing zijn op de huidige bestemming bedrijf en dus niet automatisch als minimum kunnen dienen voor de beoogde bestemming wonen. Als de huidige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, is dat een goede aanleiding om de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw gelijk te trekken met de bestaande gebouwen (woningen) in de omgeving. Sterker nog, dat wij hier te maken hebben met een centrumlocatie lijkt volledig uit het oog te zijn verloren gezien het ontbreken van maximale bouwhoogtes in het gepubliceerde voorontwerp bestemmingsplan. Dit is dan ook op diverse punten in strijd met het huidige bestemmingsplan, uw structuurvisie en uw Ambitiedocument. Wij verzoeken u geen hogere nok- en goothoogte toe te staan dan de nok- en goothoogte van bestaande woningen in de omgeving.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen kennis van de wens van inspreker en verwijzen op dit onderdeel opnieuw naar de ruimtelijke inpassing als opgenomen onder 2.2.3 van de Toelichting. Hierin wordt met verwijzing naar het ambitiedocument aandacht besteed aan de inpasbaarheid van de nieuwbouw, de ruimtelijke opbouw maalterij en de afstanden en de bouwhoogtes.

- t. Hierbij komt dat in het huidige coalitieakkoord is afgesproken en toegezegd aan de bewoners dat het dorpse karakter wordt geborgd in nieuwbouw door: " een maximale bouwhoogte van 15 meter; " voor laagbouw in dorpscentra maximaal 4 woonlagen hoog gebouwd mogen worden; " bij nieuwbouw het dorpse karakter wordt geborgd; " groene en ruim opgezette woongebieden met doorzichten en zichtlijnen worden gebouwd. Het voorontwerp bestemmingsplan voldoet ook aan al deze punten niet en dat terwijl Treurniet conform het bestemmingsplan in het dorpscentrum van Berkel en Rodenrijs ligt. Wij verzoeken u dan ook om de gemaakte afspraken in het coalitieakkoord na te komen en om het voorontwerp bestemmingsplan in lijn te brengen met het coalitieakkoord.

Gemeentelijke beantwoording

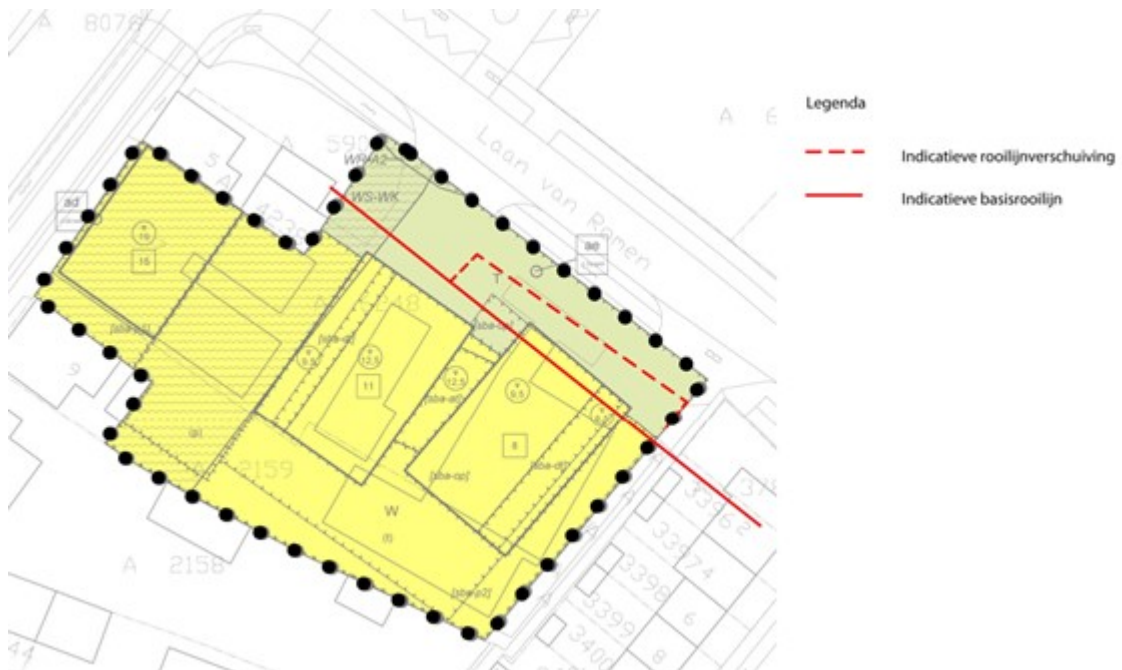
Met verwijzing naar Toelichting (p.29) onder het kopje 'Toetsing van het schetsplan aan het Ambitiedocument en coalitieakkoord' maakt het coalitieakkoord een overschrijding van de bouwhoogte in bijzondere gevallen mogelijk. In deze situatie is mede om stedenbouwkundige redenen (zie ambitiedocument) gekozen om een opbouw van 2 lagen toe te staan.

- u. Het Ambitiedocument geeft tevens aan dat er niet gebouwd mag worden "met een grote korrel" over de voorgevelrooilijn, maar dit zou vreemd genoeg wel toegestaan worden door het voorontwerp bestemmingsplan. Immers - het schetsplan Locatie Treurniet, Van Wilsum Van Loon d.d. 10 juli 2018 (bijlage 5 bij het voorontwerp bestemmingsplan) - laat zien dat dit nog steeds gebeurt aan de zijde van de Laan van Romen, te beginnen bij de achterkant van het huis gelegen aan de Willem Alexanderlaan 2 tot aan slagerij de Rooij. De woning Willem Alexanderlaan 2 heeft een uitbouw aan de achterzijde, deze uitbouw is geen voorgevelrooilijn conform de huidige regels maar dit wordt nu wel zo gebruikt/misbruikt in het voorontwerp bestemmingsplan. De voorgevelrooilijn van het bestaande woonhuis aan de Willem Alexanderlaan 2 dient dan ook gevolgd te worden en dus niet de voorgevelrooilijn van de uitbouw aan die woning. Het voorontwerp bestemmingsplan laat toe dat er over deze voorgevelrooilijn heen gebouwd zal worden. De wet- en regelgeving laten dit niet toe. U als Gemeente heeft een toetsende rol waarbij hoort dat er verantwoordelijkheid wordt genomen voor het bouwen binnen de juiste bouwvlakken en dat de juiste voorgevelrooilijnen worden gehanteerd. De gemeente dient in dat kader de ontwikkelaar ter verantwoording te roepen en zorgen dat de ontwikkelaar terug gaat naar de voorgevelrooilijn. Wij verzoeken u het (voorontwerp) bestemmingsplan ook op dit punt aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

In de onderstaande afbeelding zijn de Verbeelding van het bestemmingsplan en afbeelding 3.4 van het Ambitiedocument over elkaar gelegd. Het meest oostelijk gesitueerde appartementengebouw overschrijdt de 'Indicatieve basisrooilijn' (rode lijn) als opgenomen

in het Ambitiedocument licht. In het Ambitiedocument staat onder 'Stedenbouwkundige inpassing' ten aanzien van deze rooilijn de navolgende toelichting: 'Qua rooilijn is het uitgangspunt dat deze zich nestelt tussen de bestaande bebouwing rondom de slagerij en de rijwoning op de hoek met de Willem Alexanderlaan. De rooilijn hoeft niet per definitie in een directe rechte lijn te lopen, maar kan ook getrapt toelopen in de richting van de Laan van Romein aan de zijde van de Willem Alexanderlaan.' Als voorbeeld van dit trappsgewijze verloop is met een rode stippellijn een 'Indicatieve rooilijnverschuiving' aangegeven. Gelet op deze toelichting bij het indicatieve karakter van deze basisrooilijn (zijnde een richtlijn) achten wij deze overschrijding zondermeer stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk inpasbaar.



- v. De huidige bebouwing heeft geen enkel doorzichtig venster. Wij hebben hierdoor volledige privacy. Wij vragen u om bij de beoogde appartementen aan de kant van de Willem Alexanderlaan geen doorzichtige vensters, balkons of terrassen toe te staan zodat er ook rekening wordt gehouden met onze belangen als direct omwonenden.

Gemeentelijke beantwoording

In het bestemmingsplan is, in artikel 8.2.2., expliciet aangegeven dat aan de zijde van de Willem Alexanderlaan geen balkons zijn toegestaan. Dakterrassen zijn verder op de verbeelding van het bestemmingsplan ingetekend - terugliggend van de dakrand. De situatie en aard van en het aantal ramen wordt niet in dit bestemmingsplan vastgelegd, dit wordt niet wenselijk noch noodzakelijk geacht. Het is vanuit architectonisch en praktisch opzicht niet gewenst om de hele gevel aan de zijde van de Willem Alexanderlaan blind uit te voeren.

- w. De beoogde appartementencomplexen krijgen blijkbaar hooggelegen dakterrassen (wellicht zelfs op meerdere verdiepingen) aan de zijde van de Willem Alexanderlaan. Vanaf

deze dakterrassen en eventuele vensters zal men inkijk hebben in onze woonkamer, slaapkamers en achtertuin. Zo raken wij onze privacy en rust kwijt door dit voorontwerp bestemmingsplan. Op dit moment hebben wij geen last van inkijk of herrie uit het gebouw. Het is ook in strijd met de expliciete afspraak die onze groep omwonenden heeft gemaakt met de gemeente en de projectontwikkelaar. Deze afspraak houdt in dat er geen balkons, terrassen of enige buitenruimten worden gerealiseerd op de Treurnietlocatie aan de zijde van de Willem Alexanderlaan. Tot onze grote verbazing is de afspraak over het niet realiseren van buitenruimte aan de kant van de Willem Alexanderlaan in dit voorontwerp bestemmingsplan geheel ter zijde geschoven. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om dat punt aan te passen en het voorontwerp bestemmingsplan en toelichting weer in lijn te brengen conform onze afspraak.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar de Verbeelding van het bestemmingsplan is overeenkomstig het schetsplan van 10 juli 2018 op een gedeelte van de nieuwbouw de specifieke bouwaanwijzing dakterras opgenomen. Verder is een verbod opgenomen om balkons te realiseren aan de gevelzijde die grenst aan de Willem Alexanderlaan.

- x. Een ander aandachtspunt is dat in het Ambitiedocument te lezen is dat de derde bouwlaag van de beoogde nieuwbouwappartementen aan de zijde van Willem Alexanderlaan in ieder geval 10 meter uit de erfgrens moet liggen. Deze "10 meter grens" ontbreekt echter nog in (de regels van) het voorontwerpbestemmingsplan. Graag het voorontwerp bestemmingsplan in lijn brengen met het Ambitiedocument en met de afspraak in bijlage 7 voorontwerp bestemmingsplan (bijlage 7 is de Brief van burgemeester en wethouders van Lansingerland aan de commissie Ruimte d.d. 18 september 2018 bij het voorontwerp bestemmingsplan).

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar de Verbeelding van het bestemmingsplan is het bouwvlak van de derde bouwlaag (max. bouwhoogte 9,5 m) op de nieuwbouw van de appartementen aan de zijde van de Willem Alexanderlaan, gelegen op een afstand van minimaal 10m uit de erfgrens.

- y. Het verkeer aan Laan van Romen en aan Rodenrijseweg is de laatste jaren enorm toegenomen. Op dit moment rijden er ter hoogte van de Rodenrijseweg 7, 9 en 11 ruim 6000 auto's per etmaal (en maximaal gemeten: 6200 – meetgegevens zijn in te zien, als u dat wenst). Dit zijn al 3500 à 3700 auto's per etmaal méér dan de norm (die ligt volgens de gemeente rond de 2500 auto's). Daarbij komt dat veel nieuwe parkeerplaatsen en woon-eenheden zijn voorzien in het voorontwerp en dat trekt nog meer auto's aan. Op welke manier denkt de gemeente de nieuwe verkeersstroom die op gang wordt gebracht met dit voorontwerp bestemmingsplan in goede banen te gaan leiden?

Gemeentelijke beantwoording

In onderstaande beantwoording wordt uitgebreid ingegaan op de te onderscheiden verkeeraspecten, te weten verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

- Verkeersgeneratie

De huidige bestemming van de locatie Treurniet is 'bedrijf' en op grond daarvan is volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten een bedrijf van ten hoogste de categorie 4.1 toegestaan. Conform de vergunning voor het huidige bedrijf is rekening gehouden met 116 personenauto's en 59 vrachtwagens die aankomen en vertrekken. In de plantoelichting wordt daarom gesproken over gemiddeld 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voor de ontwikkeling van de locatie Treurniet is de bouw van 34 appartementen voorzien, waarvan 30% ten behoeve van starters op de woningmarkt. Deze 34 woningen zijn gezamenlijk goed voor gemiddeld (7 mvt/etm x 34 won. =) 238 motorvoertuigen per etmaal.

Met de komst van de 34 appartementen en het verdwijnen van het bedrijf op de locatie Treurniet, neemt het aantal verkeersbewegingen dat deze locatie in theorie af met (350 – 238 =) 112 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dat de 59 vrachtwagens volgens inspreker in de praktijk nooit gehaald worden, staat los van het feit dat deze op basis van het geldende bestemmingsplan met op de locatie Treurniet een bedrijfsbestemming wel degelijk mogelijk zijn. In de ruimtelijke ordening kijken we niet alleen naar de bestaande situatie, maar ook naar de juridisch mogelijke situatie. Beide situaties hebben we beschouwd en we zijn tot de conclusie gekomen dat sprake is van een aanvaardbare parkeer- en verkeerssituatie.

- Verkeersafwikkeling

In onderdeel 2.2.4 van de toelichting schrappen wij de zin 'met deze maatregelen zijn de verkeersintensiteiten in het gebied naar beneden gebracht'. Dit wordt namelijk niet gesteund door de bestaande onderzoeksresultaten. De conclusie dat de ontsluitingsstructuur voldoende capaciteit heeft om het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe appartementen op een goede en veilige manier af te wikkelen blijft ongewijzigd. Dit lichten wij graag toe. De wegen binnen de bebouwde kom zijn ingedeeld in gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) en erftoegangswegen (30 km/uur). De laatste categorie is bedoeld om aanliggende bestemmingen te ontsluiten en volgens het verkeersbeleidsplan 'Lansingerland beweegt 2020' rijden op deze wegen idealiter niet meer dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Bij hogere intensiteiten zijn voorzieningen in het belang van de fietsveiligheid wenselijk. Duurzaam Veilig Verkeer hanteert 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal voor een erftoegangsweg. In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs' (vastgesteld 29 november 2018) zijn door Sweco verkeersberekeningen gemaakt van de situatie in 2030. Dit onderzoek voegen als bijlage toe bij deze nota. Hieruit volgt dat de Rodenrijseweg in 2030 te maken krijgt met 5.200 motorvoertuigen per etmaal. Dit leidt niet tot onaanvaardbare knelpunten. Hierbij is van belang dat op de Rodenrijseweg rode suggestiestroken zijn aangebracht ten gunste van de veiligheid en afwikkeling van het langzaam verkeer.

- z. De afspraak tussen gemeente, ontwikkelaar en bewoners is dat een eventuele parkeergarage ondergronds zal worden gebouwd (zie verslag van de bijeenkomst d.d. 6 juli 2018 op het gemeentehuis tussen gemeente, ontwikkelaar en omwonenden). Dit staat ook zo getekend op afbeelding 2.3 in het voorontwerp bestemmingsplan. Tot onze verbazing zien wij in het voorontwerp bestemmingsplan (afbeelding 5.2 op blz. 39) dat de parkeergarage half bovengronds en half ondergronds is getekend. Wij verzoeken u alleen een volledig ondergrondse parkeergarage toe te staan, zodat de totale bouwhoogte van het gehele gebouwencomplex binnen aanvaardbare proporties blijft.

Gemeentelijke beantwoording

De parkeergarage wordt volledig onder maaiveld gerealiseerd. Deze afbeelding geeft een juiste voorstelling van zaken en zal worden aangepast.

- aa. In het voorontwerp bestemmingsplan en in het Ambitiedocument staat dat de bouwhoogte van het appartementencomplex niet boven de bestaande Maalderij uit mag komen, het dient ondergeschikt te zijn en de zichtlijnen op de Maalderij moeten vrij van bebouwing zijn. De uitwerking in het voorontwerp is in strijd met het Ambitiedocument. Hoe gaat u dit oplossen?

Gemeentelijke beantwoording

De hoogte van de bestaande Maalderij bedraagt 12 meter gemeten van het maaiveldpeil zijde Rodenrijseweg = -2,00 NAP. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw is 12,5 meter gemeten van het maaiveldpeil achtergebied = -2,74. Dit betekent dat de nieuwbouw niet hoger wordt dan de bestaande Maalderij.

- bb. Daarnaast ligt de parkeergarage in de groenzone die onbebouwd dient te blijven en de parkeergarage ligt tegen de erfgrans van het perceel Rodenrijseweg 11. Uit het Ambitiedocument blijkt zelfs dat als er een derde laag met kap of een terug liggende vierde laag wordt toegestaan, deze lagen tenminste 10 meter van de erfgrans gepositioneerd moeten zijn. Deze voorwaarde treffen wij echter niet aan in het voorontwerp bestemmingsplan. Wilt u deze voorwaarde s.v.p. toevoegen als u een derde en/of vierde bouwlaag toestaat? Overigens zien wij liever dat u in het geheel geen derde of vierde bouwlaag toestaat. In de groenzone mogen geen woningen maar ook geen parkeergarage toegestaan worden, omdat deze groenzone onbebouwd dient te blijven. Tevens dient de parkeergarage (dat wordt gezien als bijgebouw) qua grootte ondergeschikt te zijn aan het hoofdbouw. Wij verzoeken u deze aandachtspunten correct te verwerken in het voorontwerp bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Op de Verbeelding zijn de maten uit het Ambitiedocument verwerkt. Dit volgt uit de bouwvlakken en de hoogtes die daarin zijn opgenomen. Voor zover het de Rodenrijseweg 11 betreft, ligt de bovengrondse bebouwing op meer dan 10 m afstand van de perceelsgrens. Voor zover het de 3^e en 4^e bouwlaag betreft: dit volgt uit de bouwhoogtes voor het appartementengebouw aan de zijde van de Willem Alexanderlaan. Dit gebouw

kent een hoogte van maximaal 6,5 m (twee bouwlagen, respectievelijk 9,5 m (drie bouwlagen)).

Het Ambitiedocument geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking van de massa zoals zichtbaar op maaiveldniveau. Aangezien de parkeergarage geheel ondergronds wordt gerealiseerd, vormen de randvoorwaarden geen beperking voor de ondergrondse parkeergarage.

- cc. De geplande parkeergarage verhardt het terrein alleen al met 1500 m². De afspraak tussen de gemeente, ontwikkelaar en bewoners is dat - als er een parkeergarage komt - deze volledig ondergronds en onder het maaiveld zal worden aangelegd, ook deze afspraak wordt in het voorontwerp niet nagekomen. Om geen misverstanden te laten bestaan verzoeken wij u vriendelijk om in het voorontwerp bestemmingsplan de parkeergarage volledig ondergronds te houden (als deze garage er al moet komen).

Gemeentelijke beantwoording

De parkeergarage zal volledig ondergronds worden aangelegd; dit zal in het plan worden verduidelijkt.

- dd. De in- en uitrit van de parkeergarage is niet te vinden op de plankaart. Waarom niet? Indien de in- en/of uitrit aan de kant van de Laan van Romen komt dan kom je in gebied 'tuin' en daar gelden strikte regels die in acht genomen dienen te worden.

Gemeentelijke beantwoording

In artikel 3 Tuin is in het eerste lid vastgelegd dat de voor Tuin aangewezen gronden o.a. zijn bestemd voor ontsluitingen, entrees en/of stijgpunten ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen.

- ee. In het Ambitiedocument staat dat vrijwel het hele plangebied van Treurniet de dubbelbestemming archeologie heeft. Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Lansingerland (kaart 4 'Archeologie': beleid) blijkt dat er op deze locatie een hoge verwachting is van Archeologie. Uit de aangeleverde stukken bij het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkelaar een verkeerde kaart gebruikt, namelijk de beleidskaart die zich richt op het gebied Terpstraat en niet op het gehele plangebied Treurniet. Wij vragen u deze fout van de ontwikkelaar te (laten) herstellen en om passende maatregelen te (laten) nemen voor deze hoge verwachting van archeologie.

Gemeentelijke beantwoording

Het gemeentelijke archeologiebeleid wordt gebaseerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart, die regelmatig wordt geactualiseerd. In hoofdstuk 6 van de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt de meest recente archeologische verwachtingenkaart aangehaald. Hieraan moet ook getoetst worden. Momenteel – voorjaar 2019 – is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart uit 2016 de meest recente; hiervan is dan ook verslag gedaan. Daarin is alleen nog maar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing binnen (een heel klein deel van) het plangebied. De begrenzing van de digitale archeologische verwachtingskaart is exact overgenomen in het bestemmingsplan. Hier zijn voornamelijk geen grondverstorende werkzaamheden voorzien, maar

mocht dat in de toekomst wijzigen dan is dit juridisch geborgd doordat de genoemde dubbelbestemming in de regels is opgenomen.

- ff. Uit het voorontwerp blijkt dat er enkel een verkennend bodemonderzoek in 2014 heeft plaatsgevonden en dat er binnen het plangebied Treurniet diverse verontreinigingen zijn aangetroffen (het is zelfs plaatselijk bekend dat er asbest en olie in de grond zit omdat er voor Treurniet een pompstation op deze locatie aanwezig was. Destijds bestond er nog geen verplichting voor pomphouders om een vloeistofdichte vloer c.q. lekbak aan te brengen. Hierdoor is alles de grond in gegaan waardoor de bodem en waarschijnlijk ook het grondwater vervuild zijn geraakt. Het is een feit van algemene bekendheid dat vanuit pomp- en tankstations ook andere gevaarlijke stoffen in de bodem en/of het grondwater konden lekken, bijvoorbeeld polycyclische aromatische koolwaterstoffen. In de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven, dat gezien de uitkomsten van het verkennende onderzoek, een nader bodemonderzoek noodzakelijk is en dat er mogelijk belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen. Hier kan niet omheen worden gegaan door u. Voordat u medewerking verleent aan een bestemmingsplanwijziging die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maakt, dient eerst nader bodemonderzoek verricht te worden en dienen de bodem- en grondwaterverontreinigingen deugdelijk onderzocht en gesaneerd te worden. De bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning voor bouwen dienen geweigerd te worden zolang de sanering niet voltooid is. Hier komt bij dat in de 'Regels behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan' is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders slechts hun medewerking verlenen aan een wijziging van het huidige bestemmingsplan als voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op diverse onderdelen waaronder in ieder geval de bodemkwaliteit. Graag ontvangen wij een kopie van het verkennende bodemonderzoek van Van der Helm Milieubeheer d.d. 21 augustus 2014.

Gemeentelijke beantwoording

Bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt moet de uitvoerbaarheid worden beoordeeld. Deze beoordeling vindt plaats op basis van diverse onderzoeken. Een van deze onderzoeken is het onderzoek naar de geschiktheid van de bodem voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de het verkennend bodemonderzoek uit 2014 (dat wij als bijlage aan de Toelichting zullen toevoegen) is er nog nader onderzoek benodigd. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd zodra de bedrijfsgebouwen zijn verwijderd. Indien uit dat onderzoek blijkt dat enige vorm van sanering noodzakelijk is, dan zal daaraan gevolg worden gegeven voordat tot bebouwing over wordt gegaan. Hiervoor geldt afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Voor zover aan de orde, geldt dat een eventuele sanering niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

- gg. Als bewoners maken wij ons grote zorgen om de waterhuishouding omdat de locatie Treurniet ligt op een dijklichaam aan de Rodenrijse Vaart en onze woning zich bevindt op een lager gelegen gedeelte van hetzelfde dijklichaam. Dit betreft een complex gebied en hierbij dient het Hoogheemraadschap betrokken te worden die een zogeheten watertoets uitvoert. De watertoets is namelijk het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van deze watertoets betekent dat de gemeente en waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen zodat problemen in het gebied zelf en de

omgeving worden voorkomen. De watertoets is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Navraag door ons als bewoners leert dat er nog geen contact op is genomen door de ontwikkelaar of de gemeente met het Hoogheemraadschap voor deze watertoets en ook niet voor de benodigde watervergunning.

Gemeentelijke beantwoording

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Delfland. Het Hoogheemraadschap heeft een schriftelijk advies gegeven dat als overlegreactie in deze Nota van beantwoording is opgenomen. Wij verwijzen voor de wijze van verwerking van het betreffende advies naar de betreffende gemeentelijk beantwoording en naar de aangepaste waterparagraaf in Hoofdstuk 5 van de Toelichting. Verder is ook de rapportage van RoyalHaskoning DHV inzake de grondwaterhuishouding door het Hoogheemraadschap getoetst. Dit advies is toegevoegd opgenomen als bijlage bij Toelichting van het bestemmingsplan.

- hh. Sterker nog, het Hoogheemraadschap van Delfland liet weten aan onze bewonersgroep dat uw gemeente zelfs in het geheel niet de plannen m.b.t. de Treurniet-locatie heeft voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Dit is tegen alle afspraken in die onze bewonersgroep heeft gemaakt met de gemeente omdat de gemeente heeft toegezegd dat onderzoek zou worden gedaan naar de waterhuishouding. Wanneer gaat dit overleg met het Hoogheemraadschap plaats vinden? Het is belangrijk dat dit zo spoedig mogelijk gebeurt, want - zoals gezegd - de Treurniet-locatie bevindt zich op een dijk (waterkering langs de Rodenrijse Vaart die essentieel is voor de waterhuishouding in onze regio).

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de gemeentelijke reactie onder gg. Aanvullend wordt opgemerkt dat de bebouwing op grond van het nieuwe bestemmingsplan op grotere afstand van de watergang wordt geprojecteerd dan de huidige bebouwing (circa 5 m). Op die wijze is voldoende rekening gehouden met de aanwezige watergang en de onderhoudsstrook van 1,5 m. De duiker op het Treurniet-terrein zal in overleg met het Hoogheemraadschap in enige mate worden verlegd. De werking van de duiker blijft hierdoor onveranderd.

- ii. Aangezien er op het terrein Treurniet ook een duiker ligt in het water De Wildert (achter de loods op de locatie Treurniet) en een lange watergang richting Rodenrijse Vaart aanwezig is, is het van groot belang dat hier nauwkeurig onderzoek naar gedaan wordt, zie bijgevoegde tekening, omdat hier volgens de regels niet gebouwd mag worden (zie ook het huidige bestemmingsplan). Hoe kan het zijn dat er een voorontwerp bestemmingsplan wordt ingediend zonder dat er naar het achtergelegen terrein is gekeken?

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de gemeentelijke reactie onder gg.

- jj. In bijlage 2 bij het voorontwerp bestemmingsplan wordt beweerd dat er in het plangebied geen grondwaterstroming bestaat tot een diepte van 13,04 meter onder het maaiveld. Deze bewering klopt niet met de werkelijkheid. Met behulp van peilbuizen is gebleken dat

er wel degelijk ondergrondse waterbewegingen zijn in het plangebied. Deze meetgegevens zijn toegezonden aan de projectleider. Bovendien is het een feit van algemene bekendheid dat grondwater stroomt, evenals oppervlaktewater en eventuele grondwaterverontreiniging. In het bijzonder stroomt grondwater door zandlagen (die volgens dezelfde bijlage 2 bij het voorontwerp bestemmingsplan) die in het plangebied aanwezig zijn. Volgens de Wet van Darcy stroomt grondwater in de richting waar het waterniveau lager is. De Actuele Hoogtekaart Nederland laat zien dat de noordwestzijde van de Treurnietlocatie (kern van de dijk) hoger ligt dan de zuidoostelijke zijde (polderzijde), waar zich onze woning bevindt. Aangezien de verkeerde veronderstelling in het voorontwerp bestemmingsplan (dat er geen grondwaterstroming zou zijn) grote invloed heeft op de ondergrondse parkeergarage dient hier zorgvuldig onderzoek naar gedaan te worden. Welk onafhankelijk deskundig bureau schakelt u in voor onderzoek en advies om natte voeten bij omwonenden te voorkomen?

Gemeentelijke beantwoording

Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door het ingenieursbureau Royal Haskoning DHV. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Geohydrologische studie Treurniet' d.d. 17 februari 2020. Het rapport is als bijlage bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hierna in het kort de bevindingen. Het onderzoek heeft zich gericht op de invloed op de omgeving van de tijdelijke bemaling bij aanleg van de parkeerkelder, de barrièrewerking van de kelderbak en de effecten van de ontwikkeling op het oppervlaktewater en de riolering. In het rapport worden de effecten in beeld gebracht en maatregelen gepresenteerd om deze effecten op te heffen. De onderzoeksopzet en het rapport zijn tussentijds afgestemd met het Hoogheemraadschap Delfland. Het Hoogheemraadschap concludeert dat de studie volledig is en de juiste conclusies en relevante maatregelen worden voorgesteld (het ontwerpbestemmingsplan (incl. onderzoek) zal ter beoordeling worden toegezonden aan het Hoogheemraadschap. De algemene conclusie is gerechtvaardigd dat op het onderdeel waterhuishouding de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Treurniet uitvoerbaar is, zonder effecten op de omliggende percelen.

- kk. Bij het voorontwerp bestemmingsplan zijn bijlagen gevoegd die niet te rijmen zijn met het voorontwerp dat nu voor goedkeuring voorligt. Er zitten allemaal oude tekeningen en afmetingen bij. In het akoestisch rapport (bijlage 1) bijvoorbeeld worden zelfs geen gegevens van de huidige (verkeers)situatie opgenomen. Om tot een goede vergelijking te komen zijn de huidige gegevens nodig, graag zien wij die tegemoet.

Gemeentelijke beantwoording

Wij zien geen aanleiding om de bijlagen aan te passen. Het 'Akoestisch onderzoek weg en verkeerslawaaï' dateert van 25 februari 2019. Onderzocht wordt of voor de maximaal 34 nieuw te bouwen woningen voldaan wordt aan de geldende wet-en regelgeving op dit gebied (Wet geluidhinder). In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de op dat moment bekende verkeersintensiteiten van omliggende wegen. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 van het onderzoek.

- ll. Daarbij komt dat de rapporten die zijn bijgevoegd als bijlage niet zijn opgesteld door een onafhankelijke deskundige maar door een partij-adviseur, namelijk van de projectontwikkelaar. Wij verzoeken u vriendelijk om de rapporten te (laten) updaten - door onafhanke-

lijke deskundigen ~ zodat die in lijn zijn met de aanvraag waarvoor nu een voorontwerp bestemmingsplan ter goedkeuring ligt. Wij zien deze stukken graag nog tegemoet.

Gemeentelijke beantwoording

Bij een particulier initiatief draagt de marktpartij de kosten voor de benodigde onderzoeken. De aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende milieuonderzoeken zijn deels in opdracht van de marktpartij opgesteld, en deels in opdracht van de gemeente. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd door onafhankelijke en gerenommeerde adviesbureaus en worden door of namens de gemeente inhoudelijk getoetst o.a. door de regionale omgevingsdienst, de DCMR. Wij zien geen reden om te twijfelen aan de inhoudelijke juistheid van de rapporten. Gewijzigde aspecten in het plan of reacties van omwonenden kunnen natuurlijk wel leiden tot een benodigde aanpassing of aanvulling van de in de onderzoeken. Mede in dat kader is een nader onderzoek gedaan naar de invloed van het bouwplan op de toekomstige grondwaterhuishouding.

- mm. Op welke manier wordt er omgegaan met de klimaatadaptatie en hoe wordt dit vorm gegeven?

Gemeentelijke beantwoording

De klimaatadaptatie wordt vormgegeven door een afname van verharding oftewel bestrating en vervanging door:

- a. meer groen op straatniveau;*
- b. en een groen dak.*

Een gebied met veel verharding voert het regenwater af via het riool. Deze heeft niet altijd voldoende capaciteit. Dit leidt tot overlast. Het gedeeltelijk vervangen van verharding is gunstig. Tijdens hevige neerslag kan het water infiltreren in de bodem en wordt dankzij een groen dak vertraagd afgevoerd. Deze maatregelen zijn ook gunstig om hittestress tegen te gaan. Tijdens bijvoorbeeld een hittegolf kan een gebied met veel verharding sterk opwarmen en slecht afkoelen. Dit leidt tot hittestress. Terugdringen van verharding door groen is gunstig. Groen op zowel straatniveau als op een dak heeft een verkoelend effect dankzij verdamping, schaduwwerking en beperkte opwarming.

- nn. Zal hemelwater van het nieuwbouwcomplex (=verstening) in onze tuin stromen of wordt dit hemelwater volledig opgevangen door het water De Wildert of een nog aan te leggen riool?

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar paragraaf 5.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan worden de nieuwe woningen aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. De hemelwaterrioolaan-sluitingen van de woningen worden gescheiden van de vuilwaterrioolaan-sluiting

- oo. Het voorontwerp bestemmingsplan dient ook te voldoen aan de richtlijn "Duurzame gebiedsontwikkeling (T17.38476)". Er is hier immers sprake van een nieuw project. Er wordt in het voorontwerp bestemmingsplan volledig voorbijgegaan deze richtlijn. Hoe kan dit gebeuren?

Gemeentelijke beantwoording

De richtlijn 'duurzame gebiedsontwikkeling' is een duurzaamheidskader voor alle ruimtelijke nieuwbouw woningbouwprojecten binnen de gemeente Lansingerland. Het betreft nadrukkelijk een richtlijn: per project zal moeten worden gezien welke duurzaamheidsambities haalbaar zijn. In dit project worden verschillende maatregelen genomen ter verduurzaming van de ontwikkeling. Deze zijn onder reactie mm weergegeven, alsmede beschreven in de plantoelichting in paragraaf 7.10. Met deze maatregelen is invulling gegeven aan de richtlijn Duurzame gebiedsontwikkeling.

- pp. Wat zijn de uitkomsten van de hittestress-test? Op welke manier wordt er invulling gegeven aan de uitkomsten daarvan?

Gemeentelijke beantwoording

Uitkomst uit de stresstest-light is dat de Treurniet locatie en directe omgeving als redelijk warm zijn aan te duiden. Maar de locatie is niet uitzonderlijk warm in vergelijking tot andere gebieden in de gemeente. De maatregelen zoals eerder omschreven onder mm, verzachten het klimaat effect van hittestress. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitkomsten van de stresstest.

- qq. Daarnaast worden er op dit moment in het voorontwerp bestemmingsplan gesproken over verschillende hoogtes die worden aangeduid met 'circa' dit moeten vaste maten zijn zodat duidelijk is over welke hoogte het gaat; een 'circa' maat is onduidelijk en te vrijblijvend.

Gemeentelijke beantwoording

In de Toelichting wordt voor wat betreft een aantal maatvoeringen (waaronder een aantal hoogtematen) inderdaad de term 'circa' genoemd. In de juridische regeling van het bestemmingsplan, ofwel de Verbeelding en de Regels van het bestemmingsplan, staan echter de harde, maximale grenzen benoemd. Aangezien dit de juridisch bindende onderdelen zijn van het bestemmingsplan, zijn de maximale mogelijkheden naar onze mening voldoende begrensd. Waar aan de orde zal 'circa' uit de Toelichting worden verwijderd.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat via www.ruimtelijkeplannen.nl op een specifiek punt binnen het plangebied kan worden geklikt waarna de bijbehorende vlakken en regelingen oplichten. Zo kan gedetailleerd per vlak worden bekeken. Ook de maximale bouwhoogte komt dan in beeld.

- rr. Indien er tot daadwerkelijke uitvoering wordt overgegaan dan is het noodzakelijk dat er een kwaliteitsplan wordt opgesteld. Wij vragen u hierop toe te zien. Op een andere locatie in Berkel en Rodenrijs, namelijk bij de Noordeindseweg 2-4, is duidelijk gebleken wat de gevolgen van het ontbreken van een kwaliteitsplan kunnen zijn. Op die locatie bleek zelfs dat de riolering niet aangesloten is, met alle kostbare gevolgen van dien.

Gemeentelijke beantwoording

Wij hebben met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. is vastgelegd aan welke gemeentelijke voorwaarden (bijv. de aansluiting van het riool) dient te worden voldaan.

- ss. Dit voorontwerp bestemmingsplan voorziet in grote bouwplannen op het terrein van Treurniet die tevens hele grote gevolgen kunnen hebben voor onze woningen als er niet op de juiste wijze te werk wordt gegaan. Wij verwijzen u hiervoor naar de brieven d.d. 28-01-2019 en 06-02-2019 die wij als bewonersgroep naar u hebben gestuurd. Het is namelijk van groot belang dat er hinder en zeker schade wordt voorkomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (o.a. maar niet uitsluitend: trillingvrij heien, fundatieonderzoek en bewaking grondwaterstand etc.) voor de directe omliggende woningen. De ondergrond kan instabiel zijn wegens de aanwezigheid van het dijklichaam en grondwaterstromingen. Dit plan van Treurniet is een particulier initiatief waarop de gemeente erop moet toezien dat er een 0-meting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke partij. Wij vertrouwen erop dat u hierin uw verantwoordelijkheid neemt naar uw burgers en dat dit uitgevoerd gaat worden. Wij verzoeken u vriendelijk maar dringend dat er door u gemeente of dat u dit aan de ontwikkelaar oplegt (een verzoek vanuit de gemeente aan de ontwikkelaar blijft zonder resultaat) een 0-meting wordt uitgevoerd door een gecertificeerd en onafhankelijk onderzoeksbureau. De gemeente dient deze verantwoordelijk naar haar burgers te nemen. Wij willen niet onvermeld laten dat wij niet tegen de herontwikkeling Treurniet zijn maar het moet wel leefbaar zijn voor oude en nieuwe bewoners, waarbij de schaal moet passen binnen het Historische Lint.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de inhoud van onze brief van 13 maart 2019 met de beantwoording van de genoemde brieven van de bewonersgroep. Het betreft hier een particulier initiatief, niet de gemeente maar de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bouw en realisatie. Wij hebben uw wensen (nulmeting) en zorgen gedeeld met de ontwikkelaar. Verder verwijzen wij voor wat betreft u zorgen omtrent de grondwaterstand naar het onderzoek dat is uitgevoerd door RoyalHaskoning DHV (zie eerder gemeentelijke beantwoording onder jj).

- tt. Voor bouwen is een omgevingsvergunning vereist. Een omgevingsvergunning mag alleen verleend worden als het bouwplan past binnen de kaders van het (nog niet vastgestelde en bestreden) bestemmingsplan. Mocht er een omgevingsvergunning worden aangevraagd of reeds zijn aangevraagd voor deze locatie dan dienen wij hierbij tevens bezwaar in tegen die omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor zover u meent dat deze omgevingsvergunning wel mogelijk is op basis van het voorontwerp bestemmingsplan wijzen wij u erop dat wij ook daartegen bezwaar hebben gemaakt.

Gemeentelijke beantwoording

Initiatiefnemer heeft aangegeven een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen nadat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld. Wij zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verplicht om ingekomen aanvragen omgevingsvergunning te publiceren. Ook de vergunningverlening wordt gepubliceerd. Tegen de vergunningverlening kan te zijner tijd kan bezwaar worden gemaakt. Wij adviseren inspreker om de gemeentelijke publicaties te volgen.

- uu. Wij wijzen u er op voorhand op dat dit (voorontwerp-) bestemmingsplan zal leiden tot planschade en deze planschade dient vergoed te worden. Het heeft echter onze voorkeur dat u het niet zover laat komen en dat de gemeente ook haar verantwoordelijkheid neemt richting haar inwoners.

Gemeentelijke beantwoording

Een verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend bij de gemeente (zie <https://www.lansingerland.nl/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/bestemmingsplan-planschade-of-nadeelcompensatie/>), waarna het verzoek wordt getoetst door een onafhankelijke commissie. Daarbij wordt overigens rekening gehouden met een normaal maatschappelijk risico.

Conclusie

1. TOELICHTING: De bezonningsstudie wordt aangevuld past: het bijschrift bij de 2^e afbeelding wordt aangepast ('aan de Gemeentewerf 3 en 5' wordt gewijzigd in 'ter plaatse van het plangebied').
2. TOELICHTING: Paragraaf 5.2 onder 'Bodem en grondwater' wordt op basis van de rapportage van RoyalHaskoning DHV aangevuld. Het rapport is als bijlage bij de Toelichting gevoegd.
3. TOELICHTING: Afbeelding 5.2 wordt aangepast, en in het hele plan wordt aangepast dat de parkeergarage geheel verdiept wordt aangelegd.
4. TOELICHTING: Het bodemonderzoek van Van der Helm Milieubeheer van 21 augustus 2014 wordt opgenomen als bijlage bij de Toelichting.
5. TOELICHTING: Waar aan de orde zal bij de maximale bouwhoogtes 'circa' uit de Toelichting worden verwijderd.

2. OVERLEG

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet” d.d. 26 maart 2019.

Er zijn drie overlegreacties ontvangen. Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Postbus 9154
3007AD Rotterdam
Brief d.d. 25 april 2019 (I19.10810)

2. Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602
2509LP Den Haag
Brief d.d. 10 mei 2019 (I19.11504)

3. Hoogheemraadschap Delfland

Postbus 3061
2601DB Delft
Brief van 14 mei 2019 (I19.11758)

De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's geconstateerd.

Reactie

Wij nemen uw reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

In de Toelichting van het plan wordt aangegeven dat maximaal 34 wooneenheden worden gerealiseerd waarvan bijna 30% van deze appartementen starterswoningen zullen worden. Het is niet duidelijk in welke categorie deze starterswoningen vallen (sociaal of in de ruimere verzameling goedkoop). Verder wordt verzocht om te motiveren op welke wijze het plan bijdraagt aan de huisvesting van de sociale doelgroep.

Gemeentelijke reactie

Bijna 30% van de appartementen in deze ontwikkeling zullen starterswoningen worden. Deze woningen zijn bestemd voor mensen (met name jongeren) met een laag middeninkomen waar zowel landelijk als ook in Lansingerland een zeer grote vraag naar is. Het gaat hierbij om huurwoningen van maximaal €850,- per maand/ koopwoningen van maximaal €180.000,-. Dit plan past goed in het bod dat Lansingerland ten behoeve van het Regioakkoord Regio Rotterdam heeft gedaan.

Naast nieuwbouw van sociale woningen richt de gemeente zich ook op het bevorderen van doorstroming vanuit sociale huurwoningen in Lansingerland. Ruim 20% wordt hiervan bewoond door mensen met een hoger inkomen. Het betreft vaak lage middeninkomens die moeilijk een stap verder kunnen maken. Bij het achterlaten van een zelfstandige sociale huurwoning in Lansingerland krijgen deze personen voorrang bij de toewijzing van de starterswoningen in deze ontwikkeling. In het bod is voor Lansingerland nadrukkelijk ook deze aanpak met aantallen vrijkomende sociale huurwoningen opgenomen, waarbij locatie Treurniet is meegerekend

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. De Toelichting onder 3.3. Provinciaal beleid onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zal als volgt worden aangevuld.

De laatste zin 'Voorliggend plan voorziet hierin' wordt vervangen door:

"Bijna 30% van de appartementen in deze ontwikkeling zullen starterswoningen worden. Deze woningen zijn bestemd voor mensen (met name jongeren) met een laag middeninkomen waar zowel landelijk als ook in Lansingerland een zeer grote vraag naar is.

Naast nieuwbouw van sociale woningen richt de gemeente zich ook op het bevorderen van doorstroming vanuit sociale huurwoningen in Lansingerland. Ruim 20% wordt hiervan bewoond door mensen met een hoger inkomen. Het betreft vaak lage middeninkomens die moeilijk een stap verder kunnen maken. Bij het achterlaten van een zelfstandige sociale huurwoning in Lansingerland krijgen deze personen voorrang bij de toewijzing van de starterswoningen in deze ontwikkeling."

3. Hoogheemraadschap Delfland

Samenvatting

- a. Beschermingszone waterkering
In de Toelichting wordt gesteld dat het bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt binnen de beschermingszone van de waterkering. Op de Verbeelding is echter één van de appartementengebouwen voor een klein deel in de beschermingszone ingetekend. Zolang het gebouw buiten het leggerprofiel wordt gerealiseerd zijn er geen bezwaren tegen de bouw, mits de eventuele voorwaarden in de nog aan te vragen watervergunning worden opgevolgd. Verzocht wordt om Toelichting aan te passen en aan te geven welk effect dit heeft op de waterveiligheid.
- b. Waterstructuur
Verzocht wordt om afbeelding 5.1 – afbeelding waterstructuur – te actualiseren op basis van de nieuwe legger. De ligging van de duiker is niet correct.
- c. Wateroverlast
Geadviseerd wordt om de bodemgesteldheid op de locatie van de nieuwe appartementengebouwen beter te beschouwen en het effect op wegzijging van regenwater te onderzoeken en evt. maatregelen te benoemen. En daarbij ook aandacht te besteden aan de tijdelijke bemaling op het moment van de bouw van de parkeergarage.
- d. Onderhoud aan de watergang
In de Toelichting ontbreekt een omschrijving inzake de borging van het onderhoud van de watergang en hoe ruimtelijk met de onderhoudsstrook van 1,5 m rekening is gehouden.
- e. Afwaterketen bestaande situatie
Onder 5.2 ontbreekt onder 'Afvalwaterketen en riolering' een omschrijving van de bestaande situatie, voor wat betreft riolering en afvalwater.

Gemeentelijke reactie

- a. Beschermingszone waterkering
De tekst van de Toelichting onder 5.2 Toekomstige situatie - Veiligheid en waterkeringen zal worden aangepast.
- b. Waterstructuur
Wij zullen afbeelding 5.1 – afbeelding waterstructuur – actualiseren op basis van de nieuwe legger.
- c. Wateroverlast
Door Ingenieursbureau RoyalHaskoning DHV is op de door u benoemde onderdelen nader onderzoek gedaan. In het rapport worden de effecten in beeld gebracht en maatregelen gepresenteerd om deze effecten op te heffen. De onderzoeksopzet en het rapport zijn tussentijds met uw afdeling Waterhuishouding afgestemd. U concludeerde dat de studie volledig is en de juiste conclusies en relevante maatregelen worden voorgesteld. Het rapport 'Geohydrologische studie Treurniet' d.d. 17 februari 2020 is als bijlage bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en verwerkt in paragraaf 5.2.

d. *Onderhoud aan de watergang*

In het bestemmingsplan heeft de onderhoudsstrook (van 1,5 meter breed) langs de watergang de bestemming Wonen met functieaanduiding 'tuin'. Op deze wijze is het onderhoud van de watergang ook in de toekomst voldoende geborgd.

In de Toelichting in paragraaf 5.2 wordt in dit kader onder het kopje 'Beheer en onderhoud' (Toekomstige situatie) de tekst aangevuld

e. *Afvalwaterketen en riolering*

Onder 5.2 'Bestaande situatie 'Afvalwaterketen en riolering' wordt bestaande situatie beschreven.

BIJLAGE : Staat van wijzigingen (belangrijkste wijzigingen)

In deze Staat van wijzigingen zijn de belangrijkste wijzigingen opgenomen, die zijn doorgevoerd in het voorontwerpbestemmingsplan. Hierbij zijn naast de wijzigingen die het gevolg zijn van de inspraak-en overlegreacties, ook de ambtshalve wijzigingen meegenomen.

ALGEMEEN

In het gehele bestemmingsplan (Regels en Toelichting) wordt aangepast dat de parkeergarage niet langer halfverdiept, maar geheel verdiept wordt aangelegd. En waar aan de orde zal bij de maximale bouwhoogtes de toevoeging 'circa' worden verwijderd.

TOELICHTING

Bijlagen

Verwijderen:

Bijlage 2: Invloed parkeergarage De Maalderij op grondwaterstomen, Rho Adviseurs d.d. 5 april 2018 (en vernummen overige bijlagen)

Toevoegen:

Bijlage 11: Bodemonderzoek, Van der Helm Milieubeheer, d.d. 21 augustus 2014;

Bijlage 12: Milieuonderzoek Slagerij de Rooij . KWA bedrijfsadviseurs d.d. 13 februari 2020;

Bijlage 13: Integraal advies DCMR milieuaspecten Woningbouwlocatie Treurniet
d.d. 25 februari 2020

Bijlage 14: Geohydrologische studie Treurniet', Royal Haskoning DHV d.d. 17 februari 2020.

Bijlage 15: Onderzoek stikstofdepositie, Rho Adviseurs voor de leefruimte d.d. 24 oktober 2019

Bijlage 16: Toetsingsadvies rapport 'Geohydrologische studie Treurniet',
Hoogheemraadschap Delfland

Aangepast:

Bijlage 9 : Akoestisch onderzoek

Benoemen dat strikt genomen hogere waarden beleid niet van toepassing is, maar dat voor beoordelen van aanvaardbaarheid het beoordelingskader uit dit beleid in de afwegingen wordt meegenomen.

Bijlage 10: Bezonningstudie, KuiperCompagnons d.d. 17 februari 2020

Deze studie is o.a. uitgebreid met de bestaande situatie.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Paragraaf 2.2.4 onder 'Verkeersafwikkeling': de zin 'Met deze maatregelen naar beneden gebracht' wordt geschrapt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Paragraaf 3.3 Provinciaal beleid: tekst wordt geactualiseerd en naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie aangevuld.

Paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid – Welstandsnota: in de bijbehorende afbeelding wordt de ligging van het plangebied correct weergegeven (namelijk in welstandsgebied ‘bijzonder’).

Hoofdstuk 4 Natuur en Landschap

Paragraaf 4.2 Onderzoek: Verwerken van de uitkomsten uit het ‘Onderzoek stikstofdepositie, Rho Adviseurs voor de leefruimte d.d. 24 oktober 2019

Hoofdstuk 5 Water

Paragraaf 5.2 Toekomstige situatie: tekst wordt aangepast op basis van overlegreactie van het Hoogheemraadschap Delfland en het nader onderzoek als vastgelegd in het rapport ‘Geohydrologische studie Treurniet’ d.d. 17 februari 2020.

Hoofdstuk 7 Milieu

Paragraaf 7.4 Akoestische aspecten

Verwerken van het DCMR-advies inzake de maximale binnenwaarde bij de woningen in de Maalderij (38 dB(A) en de overige woningen 33 dB(A).

Paragraaf 7.6 Milieuzonering: onder Bestemming ‘Detailhandel’ Rodenrijseweg 5 (slagerij)’ Verwerken uitkomsten advies KWA bedrijfsadviseurs ‘Milieuonderzoek Slagerij de Rooij te Berkel’ en de beoordeling van dit rapport door de DCMR.

Paragraaf 7.8 Bezonning: Tekst aangepast/verduidelijk op grond van aangepaste bezonningstudie.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

Paragraaf 8.2. ‘Maatschappelijke uitvoerbaarheid’: het advies van de DCMR d.d. 25 februari 2020 wordt verwerkt.

REGELS

Artikel 3 Tuin

Onder 3.1.1 sub b – schrappen zinsdeel ‘~~bij deze bestemming behorende dan wel eraan~~’

Onder 3.1.1 – ‘water’ toevoegen.

Artikel 4 Wonen

Onder 4.1.2 sub a – ‘(ongebouwde)’ laten vervallen.

Onder 4.1.2 sub b ‘- in de aanduiding ‘tuin’ zijn, in afwijking van het 4.2.3, boven maaiveld uitsluitend andere bouwwerken geen overkappinghe zijnde, toegestaan’

Onder 4.1.2 sub c opnemen extra eis: ‘op het dak van de parkeergarage binnen de aanduiding tuin’ wordt gras of een andere vorm van beplanting gerealiseerd en in stand gehouden, met uitzondering van de delen van het dak waar een prive-terras bij de woningen wordt

gerealiseerd'

Notitie

Onderwerp: Resultaten modelberekeningen centrumontwikkeling Berkel-West

Projectnummer: 357892

Referentienummer: SWNL0223101

Datum: 25-04-2018

1 Inleiding

De gemeente Lansingerland heeft een stedenbouwkundige visie laten opstellen voor de uitbreiding en afronding van het centrumgebied in de kern Berkel. Deze visie is opgesteld door ABB Bouwgroep en Waaijer Projectrealisatie. De uitbreiding betreft het gebied direct ten noordwesten van het huidige centrum (Berkel-West) en bestaat in hoofdlijnen uit:

- winkels, horeca en paviljoen;
- filmhuis / Vestzaktheater;
- woningen.

Als gevolg van deze uitbreiding zal de verkeersdruk op de Gemeentewerf en Laan van Romen toenemen. De gemeente heeft Sweco Nederland B.V. gevraagd een verkeersonderzoek uit te voeren waarmee in beeld wordt gebracht wat de effecten van de uitbreiding zijn op de ontsluitingswegen van het centrum en welke maatregelen mogelijk (en haalbaar) zijn om een goede bereikbaarheid van het centrum te kunnen blijven garanderen.

Het verkeersonderzoek betreft voornamelijk een modelonderzoek. De ontwikkelingen zijn opgenomen in het verkeersmodel RVMK 3.1¹ en vervolgens zijn de effecten op de verkeersintensiteiten bepaald.

In deze notitie wordt in hoofdstuk 2 een korte samenvatting gegeven. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de uitgangspunten benoemd en wordt in hoofdstuk 4 uitgebreider ingegaan op de resultaten.

2 Samenvatting onderzoeksresultaten

De ontwikkelingen in Centrum Berkel-West leiden tot meer verkeersbewegingen van en naar (de parkeervoorzieningen in) het centrum. Met name de ontsluitingsroute via de Gemeentewerf krijgt meer verkeer te verwerken.

De ontwikkelingen resulteren in een toename van verkeer op de Gemeentewerf, waarbij de toename met name plaats vindt aan de westzijde (verkeer van/naar Oudlandselaan) en in mindere mate ook aan de oostzijde (verkeer via Laan van Romen).

Duidelijk is dat de druk op de oost-west-route langs de zuidzijde van het centrum (Laan van Romen - Gemeentewerf) toeneemt en de grenswaarde voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom overschrijdt (ca 4.000 mvt/etm). De intensiteit op het westelijke deel van de gemeentewerf is 5.400 mvt/etm.

De kruispuntberekening van het kruispunt Oudlandselaan-Gemeentewerf toont aan dat het kruispunt de verkeersstromen in 2030 op de reguliere werkdagen kan verwerken.

¹ Recent is er een nieuw verkeersmodel ontwikkeld. Een analyse naar de bruikbaarheid van dit model leverde op dat dit model minder geschikt is voor het specifieke voorliggende onderzoek. Op wegvakniveau komen de intensiteiten uit het basisjaar (beide 2015) van het RVMK 3.1 beter overeen met telgegevens dan dat het nieuwe verkeersmodel dat doet. De reden hiervoor is de kalibratie van het RVMK 3.1 die heeft plaatsgevonden voor specifiek de wegen rondom Berkel en Rondenrijs.

Op de zaterdagmiddag is de capaciteit van het kruispunt onvoldoende omdat de wachttijd van het links- en rechtsafslaande verkeer vanaf de Gemeentewerf langer is dan 20 seconden. Wij adviseren het opwaarderen van het kruispunt om de verwachte hoeveelheid verkeer op de zaterdagmiddag af te kunnen wikkelen. Berekening toont aan dat zowel een enkelstrooks rotonde als een kruispunt met verkeerslichten (vormgeving nader te bepalen) voldoet in deze situatie.

Wat betreft de ontsluiting van de parkeervoorzieningen op de Gemeentewerf is het een vereiste twee uitritten te realiseren (zoals reeds opgenomen is in het centrumplan) om een goede verkeersafwikkeling te verkrijgen.

3 Uitgangspunten

3.1 Verkeersmodel

Goudappel Coffeng heeft het verkeersmodel, dat gebruikt is in 2015 voor de herziening van het Mobiliteitsplan Berkel, beschikbaar gesteld. Het betreft het verkeersmodel RVMK3.1 van stadsregio Rotterdam. Het basisjaar hierbij is 2015. Het prognosejaar is 2030. In het model voor het prognosejaar 2030 is zowel het infraproject A16-A13 als de ruimtelijke ontwikkeling Wilderszijde (2.600 woningen) opgenomen.

3.2 Plan Berkel-West

De meest recente inzichten geven de volgende invulling van het basisprogramma:

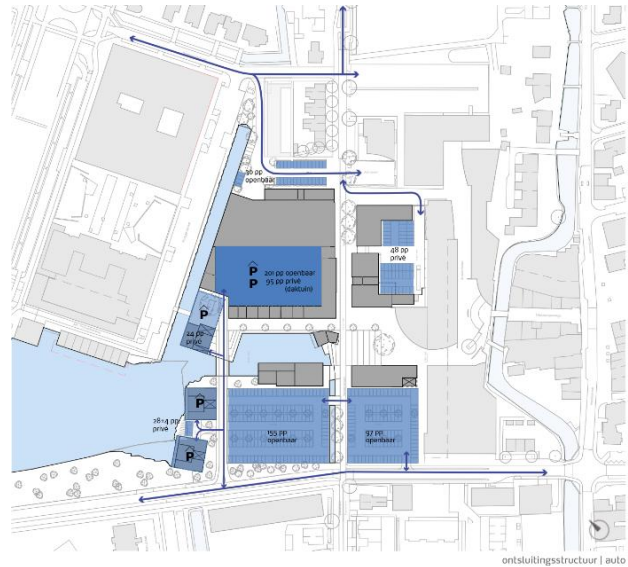
· Winkels en horeca	Supermarkt:	2.550 m ²	
	Winkel- horecaruimte:	3.050 m ²	
	Paviljoen:	250 m ²	
	<u>Totaal:</u>	<u>5.850 m²</u>	
· Woningen	Appartementen:	200 wo	
	<u>Totaal</u>	<u>200 wo</u>	
· Parkeren noordzijde (zie fig.1)	Bestaand Westersingel	147 ppl	(openbaar)
	Bestaand Achterom	34 ppl	(openbaar)
	Nieuwe ppl op maaiveld:	78 ppl	(30 openbaar + 48 privé)
	<u>Totaal noordzijde:</u>	<u>259 ppl</u>	<u>(211 openbaar + 48 privé)</u>
· Parkeren zuidzijde	Centrale parkeergarage:	305 ppl	(208 openbaar + 97 privé)
	Kleine parkeergarages	58 ppl	(6 openbaar + 52 privé)
	Parkeerplein:	252 ppl	(allen openbaar)
	<u>Totaal zuidzijde:</u>	<u>615 ppl</u>	<u>(466 openbaar + 149 privé)</u>
Totaal Centrum		874 ppl	(677 openbaar+197 privé)

3.3 Ontsluiting Centrumplan

In Figuur 3-1 is de ontsluiting van het Centrumplan Berkel-West weergegeven. Deze vormt de basis voor het netwerk in het verkeersmodel.

In deze structuur is zichtbaar dat de verkeerskundige ontsluiting met name in zuidelijke richting is georiënteerd. De centrale parkeergarage en het grote parkeerplein (604 ppl = ca 70%) worden vanaf de Gemeentewerf ontsloten. De parkeerterreinen aan de noordzijde (259 ppl = ca 30%) worden via de Boerhaavestraat ontsloten.

Veel bezoekers van het centrum zullen kiezen voor de zuidelijk gelegen parkeervoorzieningen, omdat de kans dat er aan de noordzijde een parkeerplaats kleiner is en de loopafstanden groter zijn. Daarnaast hebben de privé-parkeerplaatsen een lagere turnover dan de openbare parkeerplaatsen en genereren om die reden veel minder ritten.



Figuur 3-1: Ontsluiting Centrumplan Berkel-West [bron: Stedenbouwkundige Visie BCW, juni 2017]

Om bovenstaande redenen is gekozen het verkeer dat in het verkeersmodel oorspronkelijk via 1 zone ontsloten wordt op het netwerk, te verdelen over 2 zones. Voor de verdeling van het verkeer is de verhouding 70/30 gehanteerd conform de verhouding van de parkeerplaatsen die via de noordzijde/zuidzijde ontsloten worden.

3.4 Verkeersproductiefactoren (CROW)

Bij de berekening van de verkeersproductie zijn we voor de woningen, winkels/horeca en het theater de onderstaande CROW-kencijfers gebruikt:

- Woningen: uitgegaan wordt van het type woonmilieu centrum-dorps (6,3 ritten per weekdagemaal).
- Theater: uitgegaan wordt van gemiddelde verkeersproductie 'matig stedelijk' – 'centrum' (7,1 ritten per 100 m² per etmaal).
- Supermarkt: uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersproductie 'matig stedelijk' – 'centrum' (64,7 ritten per 100 m² per etmaal).
- Winkel- en horecaruimte / Paviljoen: uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersproductie 'matig stedelijk' – 'centrum' (32,8 ritten per 100 m² per etmaal).

3.5 Resultaat verkeersproductieberekening

De verkeersproductie conform de invulling van het plan en de gehanteerde verkeersproductiefactoren komt uit op 4.131 ritten per werkdagemaal. Zie onderstaande tabel.

Tabel 3-1 Resultaten ritproductieberekening

	Vulling	Ritten per etmaal
Woningen	200 woningen	1.399
Supermarkt	2.550 m ² BVO	1.650
Winkel/horeca	3.300 m ² BVO	1.082
Totaal		4.131

70% hiervan wordt ontsloten via de Gemeentewerf (2.892 ritten/etmaal). 30% wordt ontsloten via de Boerhaavestraat (1.239 ritten/etmaal).

Onduidelijkheid bestaat er op dit moment nog over de realisatie van een Vestzaktheater. Bij een eventuele realisatie van een Vestzaktheater zullen er 12 woningen minder worden gerealiseerd. Voor het doorrekenen van de infrastructurele varianten is uitgegaan van het scenario zonder Vestzaktheater. Dit scenario is maatgevend voor de verkeersbelasting omdat dit op etmaalniveau meer ritten oplevert. Tevens is het zo dat de bezoekers van het theater voor een groot deel buiten de 'drukke' spitsperiodes hun rit zullen maken.

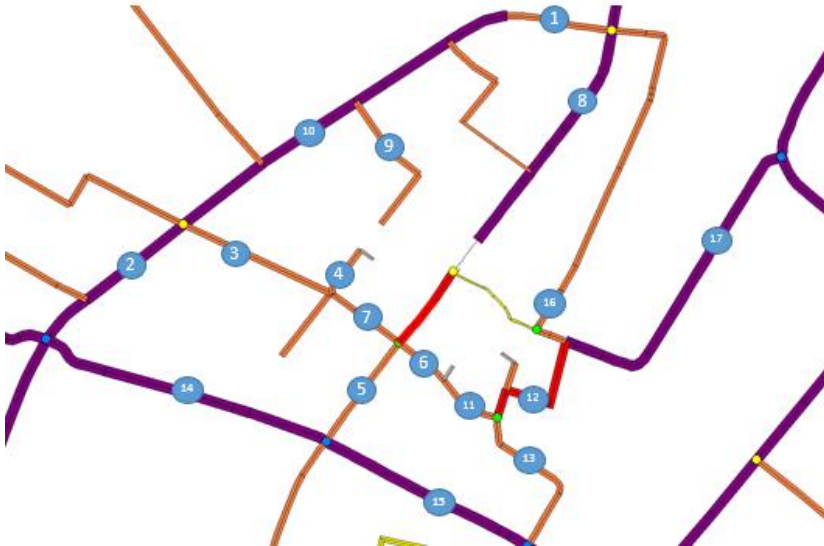
3.6 Varianten

De volgende situaties zijn met het verkeersmodel doorgerekend.

- basisjaar 2015, deze wordt als de 'huidige situatie' beschouwd;
- 2030 referentie, zonder ontwikkeling Centrumplan Berkel-West;
- 2030 met ontwikkeling Centrumplan Berkel-West.

4 Resultaten verkeersmodel

In Tabel 4-1 en Tabel 4-2 zijn de etmaalintensiteiten van een aantal relevante wegvakken weergegeven. De nummers corresponderen met de wegvakken in Figuur 4-1.



Figuur 4-1 Aanduiding relevante wegvakken²

Tabel 4-1 geeft de huidige situatie weer (zowel telling als modelintensiteit) en tevens de referentie 2030. Zichtbaar is dat de modelintensiteiten goed overeenkomen met de telresultaten en dat er over het algemeen sprake is van een groei in de verkeersintensiteiten tot 2030.

Tabel 4-1 Etmaalintensiteiten 2015 en 2030 (zonder centrumplan)

Wegvak		2015 (huidige situatie)		2030
		Telling	Model	Referentie (zonder plan)
1	Oudelandse laan (Westersingel)	4400	4400	4300
2	Oudelandse laan (Midden)	11100	9100	9900
3	Gemeentewerf	4100	3600	3900
4	Westersingel		4000	3700
5	Rodenrijseweg	5800	5600	5100
6	Laan van Romen I	4900	4700	4700
7	Gemeentewerf (locatie knip)		4100	4700
8	Noordeindseweg (Zuid)	2100	2200	2500
9	Boerhaavestraat		1500	1900
10	Oudelandse laan		4900	5500
11	Laan van Romen II		4900	5100
12	Molenwerfstraat		7800	8100
13	Raadhuisweg	3800	4000	5000
14	Klapwijkseweg		11300	15800
15	Boterdorpsseweg		11100	15900
16	Wilhelminastraat		4300	4700
17	Berkelsdijkje	4700	5300	5600

² De Nieuwstraat wordt in het kader van de herinrichting van het Vierkantje doodlopend. In het model zit dit echter als een doorgaande weg. Gelet op het beperkte aantal verkeersbewegingen door de Nieuwstraat zal het effect beperkt zijn. De modelresultaten worden hierdoor niet significant beïnvloed.

Effect centrumplan Berkel-West

In Tabel 4-2 is een overzicht opgenomen van het effect op de wegvakintensiteiten van de ontwikkeling van het Centrumplan Berkel-West. De grootste toename van verkeer kent de Gemeentewerf. Op etmaalniveau groeit het verkeer met ongeveer 1.500 tot 5.400 mvt/etmaal. Dit betreft het westelijke deel van de Gemeentewerf. Het oostelijke deel groeit met 500 mvt tot 5.200 mvt/etmaal.

Tabel 4-2 Etmaalintensiteiten 2030 met en zonder centrumplan (mvt)

Wegvak		2030 MVT	
		Referentie (zonder plan)	Met plan
1	Oudelandselaan (Westersingel)	4300	4400
2	Oudelandselaan (Midden)	9900	11800
3	Gemeentewerf	3900	5400
4	Westersingel	3700	5300
5	Rodenrijseweg	5100	5200
6	Laan van Romen I	4700	5000
7	Gemeentewerf	4700	5200
8	Noordeindseweg (Zuid)	2500	2500
9	Boerhaavestraat	1900	2000
10	Oudelandselaan	5500	7000
11	Laan van Romen II	5100	5500
12	Molenwerfstraat	8100	8500
13	Raadhuisweg	5000	5200
14	Klapwijkseweg	15800	16500
15	Boterdorpseweg	15900	16500
16	Wilhelminastraat	4700	5100
17	Berkelsdijkje	5600	6400

Figuur 4-2 geeft de intensiteitsverschillen in het netwerk weer door de realisatie van Centrumplan Berkel-West ten opzichte van de referentiesituatie 2030 zonder centrumplan.



Figuur 4-2 Verschilplot voor effect centrumplan Berkel-West

5 Analyse verkeersafwikkeling Gemeentewerf

Van twee punten is onderzocht of de verkeersafwikkeling acceptabel blijft na realisatie van het centrumplan. Specifiek is gekeken naar de kruispunten op het westelijke deel van de Gemeentewerf. Het betreft het kruispunt Oudelandselaan-Gemeentewerf en de uitritten van de parkeerplaatsen op de Gemeentewerf. Tot slot is beschouwende wijs de invloed van het wijzigen van de toegankelijkheid van de Herenstraat op de verkeersafwikkeling van de Gemeentewerf beschreven.

5.1 Kruispuntberekening uitgangspunten

Het verkeersmodel geeft inzicht in de toekomstige verkeersstromen na realisatie van het centrumplan. De intensiteiten zijn beschikbaar voor de situatie 2030, inclusief centrumplan voor zowel de ochtend- als de avondspits van een reguliere werkdag. Omdat het een centrumontwikkeling betreft, waarbij de zaterdagmiddag vaak de maatgevende periode is, zijn de kruispuntberekeningen ook uitgevoerd voor de zaterdagmiddagperiode. Het verkeersmodel beschrijft deze periode echter niet, waardoor de kruispuntstromen op een alternatieve methode berekend moeten worden. Hiervoor zijn factoren gebruikt die afgeleid zijn uit recente telgegevens van zowel de Oudelandselaan als de Gemeentewerf. Met deze factoren zijn de etmaalintensiteiten van een werkdag afkomstig uit het verkeersmodel omgerekend naar de zaterdagmiddagintensiteiten (drukste uur). De berekende factoren zijn als volgt:

- Oudelandselaan 10%;
- Gemeentewerf 14% .

In bijlage 1 zijn de rekenintensiteiten opgenomen voor de 3 doorerekende perioden (ochtendspits, avondspits, zaterdagmiddag van de onderzochte kruispunten).

5.2 Kruispuntberekening Oudelandselaan-Gemeentewerf

De verkeersafwikkeling van het gemotoriseerde verkeer op het kruispunt in 2030 in de ochtendspits, avondspits en het drukste uur op zaterdag is bepaald met de Methode Harders³. Deze methode gaat ervan uit dat er sprake is van een goede verkeersafwikkeling indien de wachttijd van het voorrang verlenende gemotoriseerde verkeer op het kruispunt kleiner of gelijk is dan 20 seconden. Het is bij de berekening niet mogelijk om de invloed op de wachttijd mee te nemen van voetgangers in de voorrang die de Oudelandselaan oversteken en fietsers op het fietspad langs de Oudelandselaan. In de praktijk zal hierdoor de wachttijd (iets) langer zijn dan uit de berekeningen volgt.

³ De berekening is uitgevoerd met behulp van het programma Capacito.



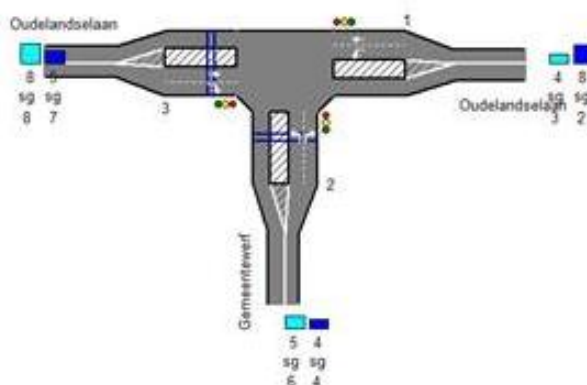
Figuur 5-1 Vormgeving kruispunt Oudlandselaan-Gemeentewerf (Bron: Google-Maps)

Uit de berekeningen blijkt dat de huidige vormgeving in 2030 voldoende capaciteit heeft om het verkeer in de ochtend- en avondspits af te wikkelen. In het drukste uur op zaterdag is de capaciteit onvoldoende omdat de wachttijd van het links- en rechtsafslaande verkeer vanaf de Gemeentewerf langer is dan 20 seconden. Zie onderstaande tabel voor de resultaten van de berekeningen.

Tabel 5-1 Wachttijd kruispunt Oudlandselaan-Gemeentewerf

Richting	OS 2030	AS 2030	Zaterdag 2030
Linksaf vanaf Oudlandselaan	<15 sec.	<15 sec.	<15 sec.
Vanaf Gemeentewerf	15 sec.	15 sec.	>20 sec.

Het opwaarderen van het kruispunt is noodzakelijk om de verwachte hoeveelheid verkeer op de zaterdagmiddag af te kunnen wikkelen. Berekening toont aan dat zowel een enkelstrooks rotonde als een kruispunt met verkeerslichten voldoet in deze situatie. De gewenste vormgeving van het geregelde kruispunt is zichtbaar in onderstaand figuur. Er is hier sprake van één opstelvak voor elke richting.



Figuur 5-2 Gewenste vormgeving kruispunt Oudlandselaan-Gemeentewerf

5.3 Berekening uitritten parkeervoorzieningen op Gemeentewerf

Berekend is de afwikkeling op het kruispunt van de uitrit van de parkeervoorzieningen wanneer er sprake is van een enkele uitrit op de Gemeentewerf. Uit de berekening² blijkt dat de wachttijd voor het verkeer vanuit de parkeervoorzieningen in de spitsperiode op zaterdag langer is dan de grenswaarde van 20 seconden. In onderstaande tabel zijn de wachttijden weergegeven voor de 3 onderzochte perioden.

Tabel 5-2 Wachttijd enkele uitrit vanaf parkeervoorzieningen

Periode	Wachttijd
Ochtendspits werkdag	0 sec.
Avondspits werkdag	< 15 sec.
Middagspits zaterdag	> 20 sec.

Een oplossing die reeds in het centrumplan is opgenomen is een tweede uitrit. Het uitgaande verkeer wordt dan verdeeld over de 2 uitritten. Er is berekend wat de wachttijd van het verkeer is per uitrit bij een bepaalde verdeling van het verkeer over beide uitritten. Uit de berekening volgt dat, indien de tweede uitrit 20% of meer van het verkeer vanaf de parkeervoorzieningen verwerkt, de maximaal acceptabele wachttijd van 20 seconden op beide uitritten niet overschreden wordt.

Tabel 5-3 Wachttijd twee uitritten vanaf parkeervoorzieningen

Verdeling West/Oost	Wachttijd vanaf parkeerterrein west	Wachttijd vanaf parkeerterrein oost
100% / 0%	> 20 sec.	nvt
80% / 20%	20 sec.	<15 sec.
75% / 25%	20 sec.	<15 sec.
66,6% / 33,3%	15 sec.	<15 sec.
50% / 50%	<15 sec.	<15 sec.

Er moet dus sprake zijn van een evenwichtige verdeling van het uitrijdende verkeer over beide uitritten. Dit zal leiden tot een goede verkeersafwikkeling. Deels zal deze verdeling tot stand komen door de oriëntatie van het verkeer (verkeer vanaf de Laan van Romen gaat grotendeels gebruikmaken van de oostelijke uitrit, verkeer vanaf de Oudlandselaan gaat grotendeels gebruikmaken van de westelijke uitrit). Deze verdeling is 75% / 25%. Door deze 'natuurlijke' verdeling is een goede verkeersafwikkeling te verwachten.

Daarnaast zal er een evenwicht ontstaan in het gebruik van de uitritten wanneer één van de twee vertraging met zich meebrengt. Er zal in die situatie via de parkvoorzieningen gereden worden naar de andere uitrit.

De verwachting is dat door de aanwezigheid van twee ontsluitingsmogelijkheden er ook in de zaterdagmiddagspits sprake blijft van een goede verkeersafwikkeling.

5.4 Gemeentewerf

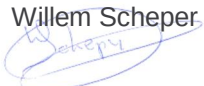
De etmaalintensiteit op de Gemeentewerf bedraagt 5.400 mvt. Dit is vrij fors voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een breedte van (slechts) 6 meter, maar omdat er een vrijliggend fietspad langs de Gemeentewerf aanwezig is zal er toch sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling.

Verantwoording

Titel	Resultaten modelberekeningen centrumontwikkeling Berkel-West
Projectnummer	357892
Referentienummer	SWNL0223101
Revisie	Definitief
Datum	24-04-2018

Auteur	Jeroen de Wit
E-mailadres	jeroen.dewit@sweco.nl

Gecontroleerd door	Martin de Haan
Paraaf gecontroleerd	

Goedgekeurd door	Willem Scheper
Paraaf goedgekeurd	

Bijlage 1: Rekenintensiteiten t.b.v. kruispunt Oudlandselaan-Gemeentewerf

	344	32						
	55%	55%						
	626	59						
	↓	↘						
				↖				
				↙	103	55%	57	
					201	55%	111	
OCHTENDSPITS UUR PAE								
			↑	↗				
			492	229				
			55%	55%				
			271	126				
PAE OS 7-9 2030								
Toegepaste factor t.b.v. drukste uur								
Drukste uur OS								

	411	124						
	55%	55%						
	747	225						
	↓	↘						
				↖				
				↙	187	55%	103	
					301	55%	166	
AVONDSPITS UUR PAE								
			↑	↗				
			718	308				
			55%	55%				
			395	169				
PAE AS 16-18 2030								
Toegepaste factor t.b.v. drukste uur								
Drukste uur AS								

[illegible]

Bijlage 2: Rekenintensiteiten t.b.v. kruispunt uitrit(ten) parkeervoorzieningen/Gemeentewerf

[illegible][illegible]

[illegible]

datum : 10-09-2018
dossiernummers : 19523

Geïntegreerd **MONUMENTENADVIES** en **WELSTANDSADVIES** op verzoek van de gemeente **LANSINGERLAND** over ondervermeld plan:

betreft : **VOOROVERLEG**
Geïntegreerd monumenten- en welstandsadvies.
omschrijving : Het herontwikkelen van de Maalderij en het bouwen van appartementen met ondergrondse parkeervoorziening
adres : Rodenrijseweg 7, sectie A nr. 6248, Berkel en Rodenrijs
Hoek Willem Alexanderlaan/Laan van Romen te Berkel & Rodenrijs
datum vergadering : 10-09-2013
eerder behandeld : Het plan is eerder separaat behandeld tijdens de zitting van de Erfgoedcommissie Lansingerland en de Welstandscommissie van de gemeente Lansingerland.
(zie de betreffende adviezen/verslagen).

De erfgoedcommissie van de gemeente Lansingerland heeft zich bij deze advisering gebaseerd op de Wabo en de Monumentenverordening van de gemeente Lansingerland.

De welstandscommissie heeft zich bij de advisering van de onderstaande plannen gebaseerd op het beleid van de gemeente Lansingerland zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota en andere voor de welstandscommissie/planbeoordeling relevante beleidskaders die gelden voor het betreffende plan.

monumentenstatus : Gemeentelijk monument.
documenten : De adviesaanvraag betreft de laatste versie van de variant "diamantje" (tekeningen d.d. 10 juli 2018).

Conclusie: Het plan biedt onder voorwaarden en gegeven de stedenbouwkundige uitgangspunten **voldoende basis** voor een positief advies.
Wel menen beide commissies dat daarbij enige kanttekeningen geplaatst kunnen worden.

Monumentenadvies:

Het plan **voldoet in principe** aan de eisen ingevolge de Wabo en de Monumentenverordening van de gemeente Lansingerland wanneer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Welstandsadvies:

Het plan is onder voorwaarden in principe akkoord (IPA), niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mede gelet op de gegeven de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Motivering:

Op verzoek van de gemeente Lansingerland brengen de welstandscommissie en de erfgoedcommissie in gezamenlijkheid onderstaand advies uit inzake Maalderij Treurniet in Berkel en Rodenrijs.

Voor de oude bebouwing van de maalderij zijn inmiddels twee varianten ontwikkeld, welke beide uitgaan van behoud (en verbouwing) van het oorspronkelijke kernvolume en toevoeging van een 2-laagse opbouw.

De adviesaanvraag betreft de laatste versie van de variant "diamantje" (tekeningen d.d. 10 juli 2018).

Zowel vanuit de gemeentelijke afdeling stedenbouw als vanuit de toenmalige erfgoedcommissie is in het verleden gepleit voor behoud van het oorspronkelijke hoofdvolume van de maalderij.

In dat verband is namens de gemeente aangegeven dat een 2-laagse opbouw tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Deze voorgeschiedenis in aanmerking nemende zijn zowel de erfgoedcommissie als de welstandscommissie van mening dat de thans gepresenteerde variant "diamantje" een goede basis kan vormen om te komen tot een positief advies.

Wel menen beide commissies dat daarbij enige kanttekeningen geplaatst kunnen worden.

Met betrekking tot de hoogte wordt opgemerkt dat deze in de gegeven situatie als erg fors kan worden ervaren. Dit geldt evenzeer wanneer de hoogte van de opbouw wordt gezien in verhouding tot de hoogte van onderliggend kernvolume. Het verdient aanbeveling de hoogte van de opbouw te beperken tot een laag.

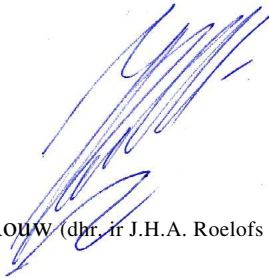
Met betrekking tot de uitwerking van de gevels wordt nadere aandacht gevraagd voor zaken als (externe) zonwering, hemelwaterafvoeren, terrasafscheidings e.d.

De erfgoedcommissie heeft in haar vergadering van 7 september j.l. kennis genomen van de "Waardestelling" van de Maalderij en heeft dit in het nu voorliggende gezamenlijke advies meegewogen.

Opmerkingen/Suggesties:

-

Namens de erfgoedcommissie,

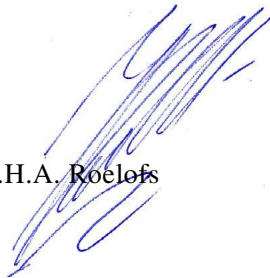


Dhr. ir. C.M. Rouw (dhr. ir J.H.A. Roelofs i.a. dhr. ir. C.M. Rouw)

Namens de welstandscommissie:



Dhr. ir. C.M.N.J. Cornips



Dhr. ir. J.H.A. Roelofs