



De leden van de commissie Ruimte
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Jeroen Koch

Telefoon

14 010

E-mail

info@lansingerland.nl

Fax

(010) 800 40 01

Verzenddatum 18 september 2018
Ons kenmerk U18.08865
Uw brief van

Onderwerp **Herontwikkeling locatie Treurniet,
Rodenrijseweg 7-9, Berkel en Rodenrijs**

Geachte commissieleden,

In deze brief informeren wij u over het schetsplan voor de herontwikkeling van de locatie Treurniet, Rodenrijseweg 7-9 in Berkel en Rodenrijs. Wij stellen de agendacommissie voor om deze brief als bespreekstuk te agenderen voor de vergadering van de commissie Ruimte op 2 oktober 2018.

Locatie

Op het perceel Rodenrijseweg 7-9 staan de bedrijfsgebouwen van Treurniet Mengvoeders. In 2014 is de productie van mengvoeders ter plaatse beëindigd. Er vindt nu alleen nog verkoop plaats.

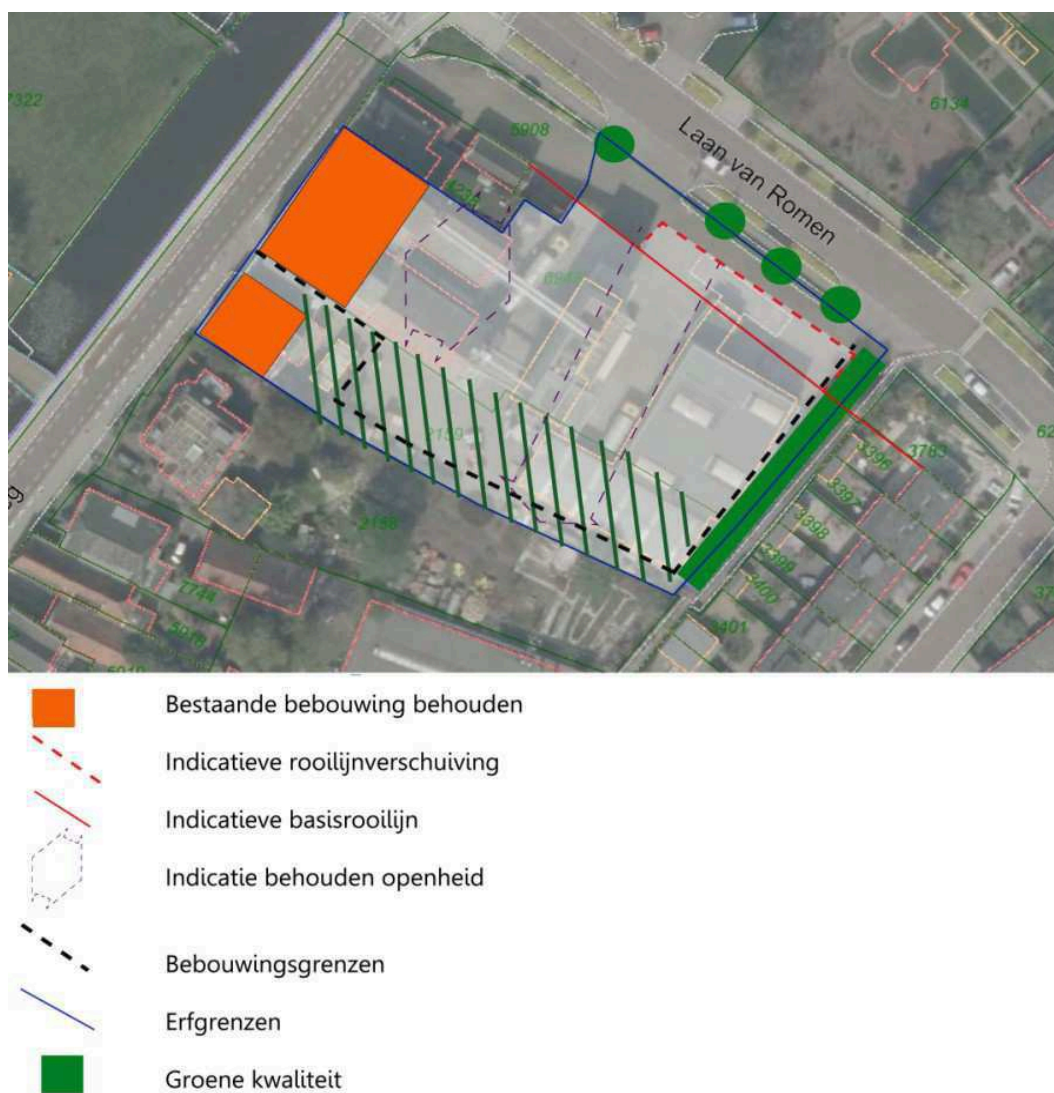


Ambitiedocument

Al in 2013 is gesproken met de eigenaar over herontwikkeling naar woningbouw. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. De eigenaar wil zijn gronden verkopen aan de ontwikkelaars Steengoed en Prodin Vastgoed. De definitieve verkoop vindt plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

In januari 2014 heeft ons college een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld als denkrichting voor een mogelijke herontwikkeling [bijlage 3]. Het ambitiedocument 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.

In het ambitiedocument is de volgende afbeelding met ruimtelijke uitgangspunten opgenomen.



De belangrijkste richtlijnen van het ambitiedocument zijn als volgt:

Maalderij

Voorwaarde voor herontwikkeling is dat de maalderij behouden blijft. Om te voorkomen dat dit historische, markante en herkenbare pand wordt gesloopt, heeft ons 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 behouden.



Slagerij

Maalderij

Woonhuis/kantoor

Op het dak mag, mits 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 12 meter. Met een opbouw van 2 verdiepingen wordt de hoogte 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.

Nieuwbouw

De overige fabrieksgebouwen worden gesloopt bij een herontwikkeling van het perceel. Daar mag nieuwbouw worden gerealiseerd. Het gehele beeld van de ontwikkeling dient een aanvulling op het woonmilieu aan de rand van het centrum te zijn, met een navenante uitstraling die een waardevolle toevoeging biedt aan de Laan van Romen. Uitgangspunten voor de nieuwbouw zijn:

Rooilijn Laan van Romen

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.

Behouden openheid en ruimte

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

Bebouwingsgrenzen en bouwhoogte

De nieuwbouw dient op tenminste 3 meter van de omliggende perceelsgrenzen geplaatst te worden. De nieuwbouw mag niet hoger zijn dan de bestaande maalderij (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 erfgrens gepositioneerd te zijn. De bestaande bomen in de groenstrook aan de achterzijde van de Willem-Alexanderlaan blijven behouden.

Binnenterrein en parkeren

Het binnenterrein dient een groene uitstraling te krijgen. Voorkomen moet worden dat het terrein volledig bestraat wordt en als parkeerplaats gaat dienen.

Participatie

Vanaf 2014 heeft veel overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaars en de gemeente. De omgeving is hier aanvankelijk onvoldoende bij betrokken. Op 7 december 2017 is een informatieavond georganiseerd in Muller & Co. De ontwikkelaars hebben het toenmalige schetsplan gepresenteerd aan ca. 35 omwonenden. Vervolgens is een klankbordgroep van een aantal omwonenden (Rodenrijseweg, Laan van Romen en Willem-Alexanderlaan) samengesteld.

In de periode januari 2018 - juli 2018 heeft, onder begeleiding van een externe gespreksleider, overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaars, omwonenden en gemeente. Het schetsplan uit december 2017 is meer in lijn met het ambitiedocument gebracht. 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:

- Het volume (massa en hoogte) is aanzienlijk verminderd [**bijlage 2**]
- Het aantal appartementen is teruggebracht
- De nieuwbouw is verder teruggelegd van de Laan van Romen conform ambitiedocument
- De vierde laag aan de kant van de Willem-Alexanderlaan is verwijderd en de derde laag is verder teruggelegd van de Willem-Alexanderlaan
- De plattegronden van de nieuwbouw zijn aangepast: geen balkons en minder ramen gericht op de Willem-Alexanderlaan
- Het glazen atrium (doorkijk) tussen beide appartementengebouwen is verlaagd en versmald.
- De opbouw op de maalderij is kleiner gemaakt en vereenvoudigd van vorm

Dit heeft geresulteerd in het schetsplan van 10 juli 2018, zoals dat nu voorligt [**bijlage 1**].

De omwonenden zijn tevreden over de aanpassingen ten opzichte van december 2017. Dit neemt niet weg dat zij de nieuwbouw nog steeds te massaal vinden. Ook zien zij liever geen opbouw op de maalderij of anders maximaal 1 verdieping.

Ook hebben de omwonenden andere zorgen geuit, zoals:

- De effecten van een ondergrondse parkeergarage op de waterhuishouding
- Woningbouw in relatie tot de aanwezigheid van pony's en een houtkachel op het perceel Rodenrijseweg 11
- Woningbouw in relatie tot de bedrijfsvoering van de slagerij op het perceel Rodenrijseweg 5

Op dit moment hebben wij geen aanleiding om te veronderstellen dat deze aspecten in de weg staan aan de beoogde herontwikkeling. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan worden deze aspecten nader onderzocht. Indien noodzakelijk dient het bouwplan hierop aangepast te worden.

Schetsplan 10 juli 2018

Aantal en type woningen

In totaal worden er 34 appartementen gerealiseerd:

- | | |
|---|----|
| • Maalderij: | 15 |
| • Nieuwbouw (midden): | 11 |
| • Nieuwbouw (aan Willem-Alexanderlaan): | 8 |

Bijna 30% van de appartementen worden starterswoningen. Deze 10 appartementen worden gerealiseerd in de maalderij. De overige woningen in het plan zijn woningen in het midden en duurdere segment.

Parkeren

Op basis van de parkeernorm zijn er totaal 63 parkeerplaatsen nodig. In het schetsplan wordt uitgegaan van 64 parkeerplaatsen. 18 daarvan, bestemd voor bezoekers, worden bovengronds aangelegd tussen de maalderij en de nieuwbouw. De overige 46, bestemd voor bewoners, worden aangelegd in een geheel ondergrondse parkeergarage.

Afstanden

De afstand van de nieuwbouw tot de omliggende perceelsgrenzen bedraagt ca.:

- 12 tot 15 meter tot het perceel Rodenrijseweg 11 (uitgezonderd 3 balkons)
- 9 meter tot de percelen aan de Willem-Alexanderlaan

Dit is aanzienlijk meer dan de in het ambitiedocument voorgeschreven 3 meter.

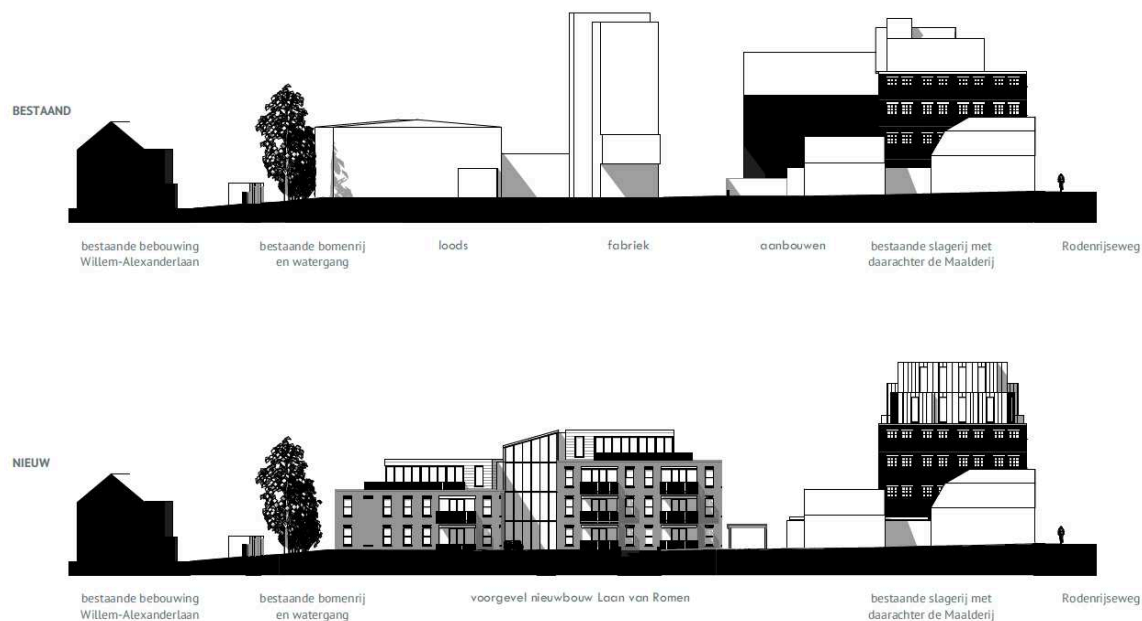
Hoogtes

De bouwhoogtes van de verschillende gebouwen bedragen ca:

- | | |
|---|--------------|
| • Maalderij: | 18m (12 + 6) |
| • Nieuwbouw (midden): | 12m |
| • Nieuwbouw (aan Willem-Alexanderlaan): | 9 m |

Ter illustratie is onderstaande afbeelding opgenomen (vergelijk bestaande en nieuwe situatie).

GEVELOPBOUW Laan van Romen



Opbouw maalderij

De opbouw is in nauwgezet overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige tot stand gekomen. Het ontwerp bestaat uit een opbouw die zich in materiaal en vormgeving onderscheidt van de maalderij. De opbouw staat op enige afstand van de dakranden van de maalderij. Het zijn twee verdiepingen, waarvan de tweede verdieping terugliggend is ten opzichte van de eerste verdieping. Voor de eerste laag liggen de balkons op 1 meter en de gevel op 2 meter van de dakrand en voor de tweede laag ligt de gevel tussen 2 en 3 meter van de dakrand. Hierdoor oogt de opbouw minder volumineus. Het ontwerp zorgt ervoor dat de maalderij de, in het ambitiedocument geformuleerde, contrasterende opbouw krijgt en een markant element vormt in het cultuurhistorische lint van de Rodenrijseweg.



Maalderij met opbouw vanaf kruispunt Laan van Romen - Rodenrijseweg

Nieuwbouw

Het ontwerp van de nieuwbouw is vertaald naar een volume dat past op de locatie en aansluit op de omgeving. De bebouwing is georiënteerd op de Laan van Romen en vormt een duidelijk gezicht naar de straat met terrassen en balkons. De nieuwbouw bestaat uit twee volumes die door een glazen tussenlid (atrium) met elkaar verbonden zijn. Doordat de nieuwbouw, conform de rooilijn uit het ambitie-document, van de Laan van Romen af ligt ontstaat een groene voorruimte, die als zodanig ingericht dient te worden. De nieuwbouw voegt zich in de bestaande situatie doordat de hoogte getrapt oploopt vanaf de Willem-Alexanderlaan richting de maalderij. Het deel aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan bestaat uit twee lagen met een derde terugliggende laag. De hoogte daarvan is vergelijkbaar met de woningen aan de Willem-Alexanderlaan en overzijde van de Laan van Romen (2 lagen met kap). Het deel aan de zijde van de maalderij is 1 laag hoger maar is, conform het ambitiedocument, niet hoger dan de huidige maalderij. Zo loopt de hoogte richting de maalderij op, maar blijft de nieuwbouw als geheel onderschikt aan de maalderij.

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 ambitie-document circa 15 meter vrij van de maalderij. Het ingediende ontwerp 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 een zelfde 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-Alexanderlaan 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-Alexanderlaan 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.



Nieuwbouw met glazen atrium vanaf de Laan van Romen

Ontsluiting

Belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is ook het realiseren van een verkeersveilige ontsluiting.

De gemeentelijke verkeerskundige heeft als voorwaarde gesteld dat vanaf de Rodenrijseweg alleen mag worden ingereiden. De uitrit voor het bezoekers parkeren en vanuit de parkeergarage wordt aan de Laan van Romen gesitueerd. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

Principe instemming schetsplan

Ons college heeft op 18 september 2018 besloten in principe in te stemmen met het schetsplan. Onze belangrijkste overwegingen hierbij zijn de volgende:

- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering (woningbouw in plaats van fabrieksgebouwen)
- Een herontwikkeling die past binnen de denkrichting van het ambitiedocument en waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met zorgen/bezwaren van de omwonenden
- Behoud en transformatie van de maalderij
- Nieuwbouw die qua volume en hoogte aansluiten bij andere recente woningbouwprojecten nabij het centrum van Berkel en Rodenrijs (Laan van Romen 25, Gemeentewerf 3 en 5)
- Een gedifferentieerd woningbouwprogramma
- 10 starterswoningen op korte afstand van het centrum (in een monumentaal gebouw)
- Een veilige verkeersontsluiting
- Parkeren op eigen terrein en grotendeels ondergronds (uit het zicht)
- Een groene inpassing die met behulp van een landschapsarchitect nader uitgewerkt wordt
- De welstands- en erfgoedcommissie zijn in principe akkoord met het voorliggende plan

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2018-2022 is voor het onderdeel 'woningbouw' onder andere het volgende beleid opgenomen:

- We borgen het dorps karakter in de nieuwbouw door:
 - Een maximale bouwhoogte van 15 meter;
 - Laagbouw in de dorpscentra (maximaal 4 hoog);
 - Mix van woningen voor 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;
 - Bij de bouw van kleinere woningen (voor starters en doorstromers).

De nieuwbouw in het schetsplan blijft ruim onder de genoemde maximale bouwhoogte. Het appartementengebouw aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan heeft een bouwhoogte van 9 meter. Het andere appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 12 meter.

De maalderij krijgt met de opbouw wel 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 zijn wij 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. Daarnaast worden in de maalderij 10 starterswoningen gerealiseerd. Wij zijn dan ook van mening dat de ontwikkeling past binnen (de uitzonderingsmogelijkheden) van het coalitieakkoord. Ook is relevant dat het huidige bestemmingsplan op deze plek gebouwen toestaat tot een maximale bouwhoogte van 19 meter.

Daarnaast is hier sprake van een ontwikkeling die ruim voor het tot stand komen van het coalitieakkoord is gestart. Het college heeft het ambitiedocument vastgesteld als denkrichting en meegegeven aan de ontwikkelaars met de boodschap dat binnen dat kader een herontwikkeling mogelijk is. Vanaf dat moment hebben de ontwikkelaars ook veel tijd, energie en kosten gestoken in de planvorming.

Een aanpassing die misschien voor de hand lijkt te liggen, is het terugbrengen van de opbouw van twee verdiepingen naar één verdieping. Stedenbouwkundig is dit echter ongewenst, omdat een opbouw van 1 laag geen bekroning vormt en wegvalt ten opzichte van het volume van de maalderij. Doordat de twee lagen terugspringen in maat ontstaat er een goede verhouding tussen gebouw en opbouw. Hierdoor wordt de, in het ambitiedocument geformuleerde, ambitie om de maalderij een markant element te laten vormen in het cultuurhistorische lint van de Rodenrijseweg behaald. De ontwikkelaars hebben ook aangegeven dat dan een financieel onhaalbaar plan ontstaat en geen herontwikkeling kan plaatsvinden. Zij hebben het bouwvolume (en daarmee het aantal appartementen) al flink teruggebracht.

Het behoud van de maalderij, het geschikt maken hiervan voor woningbouw en een ondergrondse parkeergrage vragen ook de nodige investeringen. Tot slot hebben ook de door de gemeente als voorwaarde gestelde starterswoningen financiële impact.

Bespreekstuk commissie Ruimte

Vanwege het coalitieakkoord en gelet op het standpunt van omwonenden, willen wij u als gemeenteraad de gelegenheid geven te reageren op ons voornemen om voor het schetsplan een ruimtelijke procedure te starten. U blijft uiteraard ten allen tijde het bevoegde orgaan om uiteindelijk te besluiten het bestemmingsplan wel/niet of in gewijzigde vorm vast te stellen.

Wij stellen de agendacommissie voor om deze brief, met bijlagen, als bespreekstuk te agenderen voor de commissie Ruimte van 2 oktober 2018. Op 26 september 2018 wordt het schetsplan mondeling toegelicht aan de commissie Ruimte op de beeldvormende avond.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Ron Jeltema
Secretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlagen:

1. Schetsplan (T18.11186)
2. Vergelijk volume december 2017 - juli 2018 (T18.11187)
3. Ambitiedocument (T14.00986)