

Aan de leden van de Gemeenteraad

Van College van B&W

Onderwerp **Starterswoningen op locatie Treurniet**

Datum 6 december 2023

Ons kenmerk U23.04360

Geachte raadsleden,

In deze brief informeren wij u over ons besluit een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' te starten, zodat sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk wordt. Hiermee willen wij voorzien in de behoefte aan (starters)woningen, waarbij de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij.

Locatie

Op het perceel Rodenrijseweg 7/9 in Berkel en Rodenrijs staan de bedrijfsgebouwen van Treurniet Mengvoerders. In 2014 is de productie van mengvoerders ter plaatse beëindigd. De verkoop is in 2022 verplaatst naar bedrijventerrein De Berkelse Poort.



Huidig aanzicht vanaf kruispunt Laan van Romen - Rodenrijseweg

Ambitiedocument en vooraanwijzing monument (2014)

In januari 2014 heeft het college een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld als denkrichting voor een mogelijke herontwikkeling van het perceel. Het ambitiedocument stelt als voorwaarde dat de maalderij behouden blijft. Op het dak mag een modern vormgegeven 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. Om te voorkomen dat dit historische, markante en herkenbare pand wordt gesloopt, heeft het college de maalderij een vooraanwijzing tot gemeentelijk monument gegeven.

Schetsplan en anterieure overeenkomst (2018)

In de periode januari 2018 - juli 2018 heeft overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, omwonenden (verenigd in Hou-de-Maalderij-Leefbaar) en de gemeente. De plannen zijn aangepast 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 een schetsplan van juli 2018. Op basis van dit schetsplan heeft de commissie Ruimte in oktober 2018 ingestemd met het starten van een bestemmingsplan-procedure voor maximaal 34 appartementen. In december 2018 is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin ook is afgesproken dat in de maalderij onder andere (minimaal) 10 starterswoningen worden gerealiseerd.



Maalderij met opbouw vanaf Kruispunt Laan van Romen - Rodenrijseweg (schetsplan juli 2018)



Nieuwbouw vanaf de Laan van Romen (schetsplan juli 2018)

Alternatief voorstel (2020)

In november 2020 heeft de ontwikkelaar, in samenspraak met de Historische Vereniging Berkel en Rodenrijs en Hou-de-Maalterij-Leefbaar, aan het college verzocht in te stemmen met sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij. De reden voor dit verzoek was om het draagvlak in de omgeving te vergroten door te kiezen voor een lagere bouwhoogte (5 in plaats van 6 bouwlagen), minder zicht op omliggende tuinen/ woningen, geen afwijkende moderne opbouw en een kortere bouwtijd (minder bouwoverlast). Bovendien biedt sloop/nieuwbouw meer mogelijkheden voor een duurzaam woonproduct doordat geen rekening hoeft te worden gehouden met de huidige indeling van het gebouw. De erfgoedcommissie heeft hierover een negatief advies uitgebracht (november 2020), omdat de noodzaak van sloop/nieuwbouw onvoldoende is aangetoond. Na een gesprek tussen de ontwikkelaar en de erfgoedcommissie (januari 2021), heeft de ontwikkelaar kenbaar gemaakt dat het verzoek tot sloop/nieuwbouw niet meer aan de orde is.

De ontwikkelaar en erfgoedcommissie zetten in op behoud van de maalderij.



Sloop/herbouw maalderij vanaf kruispunt Laan van Romen - Rodenrijseweg (alternatief voorstel november 2020)



Sloop/herbouw maalderij vanaf de Laan van Romen (alternatief voorstel november 2020)

Bestemmingsplan (2021) en omgevingsvergunning (2022)

In mei 2021 hebben de ontwikkelaar, Hou-de-Maalderij-Leefbaar en het college afgesproken om ter plaatse van de maalderij te volstaan met maximaal 5 bouwlagen en te kiezen voor een opbouw die meer in lijn is met de bouwstijl van de maalderij. Het college heeft aangegeven eventueel bereid te zijn te volstaan met minder starterswoningen indien daarmee de financiële haalbaarheid verzekerd kan worden. In het in september 2021 vastgestelde bestemmingsplan zijn de gemaakte afspraken verwerkt.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 34 appartementen te realiseren. Aan de kant van de Laan van Romen kunnen maximaal 19 (vrije sector) nieuwbouwappartementen worden gebouwd. Hiervoor is in mei 2022 een omgevingsvergunning verleend en is in juni 2023 de verkoop gestart. Aan de kant van de Rodenrijseweg, ter plaatse van de maalderij, kunnen maximaal 15 appartementen worden gebouwd, waarvan minimaal 10 starterswoningen.

In het bestemmingsplan is de maalderij voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Met deze aanduiding is gewaarborgd dat de maalderij niet zonder toestemming van het college gesloopt kan worden. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de maalderij met de functie wonen. Het college heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen, zodat sloop/nieuwbouw met de functie wonen mogelijk wordt. Dit kan door de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' te verwijderen. Voorwaarde hiervoor is dat uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar is. Voordat het college toepassing geeft aan deze bevoegdheid, wordt advies gevraagd aan de erfgoedcommissie.

Nader onderzoek naar behoud maalderij (2022-2023)

Behoud maalderij met de functie wonen

De ontwikkelaar heeft na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vier maal (mei 2022, juli 2022, september 2022 en mei 2023) een onderbouwing aangeleverd waaruit naar zijn mening volgt dat behoud van de maalderij met de functie wonen technisch ingewikkeld en financieel onhaalbaar is. De erfgoedcommissie was iedere keer niet overtuigd van de aangeleverde informatie en heeft negatief geadviseerd over sloop van de maalderij.

Behoud maalderij met de functie kantoren

Omdat de ontwikkelaar door wil met de herontwikkeling, heeft hij in mei 2023 ook als variant voorgesteld de maalderij te behouden (met toevoeging van een extra bouwlaag) maar dan met de functie kantoren. Een dergelijke functiewijziging is bouwkundig minder ingrijpend dan woningbouw, waardoor meer waardevolle onderdelen van de maalderij behouden blijven en de kosten minder hoog zijn. De financiële haalbaarheid wordt volgens de ontwikkelaar groter, maar is ook in deze variant onzeker. Hoewel de functie kantoren afwijkt van het door de gemeenteraad in het bestemmingsplan vastgestelde kader (wonen), heeft de erfgoedcommissie hierover een positief advies uitgebracht. Het belangrijkste argument voor de erfgoedcommissie is dat met de functie kantoren de minste wijzigingen aan het bestaande pand plaatsvinden.

Second opinion

Het college heeft tweemaal een second opinion van een onafhankelijke deskundige partij gevraagd over de mogelijkheid de maalderij te behouden met de functie wonen. Uit het eerste rapport (januari 2023, T23.00501) volgt dat het technisch mogelijk is tenminste 3 buitengevels van de maalderij te behouden.

Dit is de absolute ondergrens voor de erfgoedcommissie om nog van behoud van de maalderij te kunnen spreken. Het tweede rapport (augustus 2023, T23.05295) gaat in op de financiële haalbaarheid. Een eerste financiële doorrekening van een hiervoor opgesteld alternatief ontwerp laat een zeer klein positief resultaat zien met een rendement van slechts 1%. Hierbij wordt geconcludeerd wordt dat dit onvoldoende is voor een ontwikkelaar om het risico van een investering als deze te doen. Nadere uitwerking van de plannen is noodzakelijk om hierover meer zekerheid te verkrijgen en om het rendement te vergroten tot een realistische basis om een dergelijk risico aan te gaan.

Besluit om wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan te starten

Op 27 oktober 2023 ontvingen wij het verzoek van de ontwikkelaar om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan om sloop/nieuwbouw (wonen) ter plaatse van de maalderij mogelijk te maken. Op 3 november 2023 heeft de erfgoedcommissie hierover een negatief advies uitgebracht:

Voor wat betreft de haalbaarheid is volgens de commissie in de diverse rapporten duidelijk geworden dat er voldoende mogelijkheden zijn om tot een haalbaar plan te komen, zowel met een invulling met kantoren als een (wellicht hybride) variant met woningen. Het negeren van de in de diverse rapporten duidelijk aangetoonde haalbare mogelijkheid om het gebouw (deels) tot kantoren her te bestemmen en daarmee de monumentale waarde verloren te laten gaan is voor de commissie erg bezwaarlijk. Het slopen van de maalderij is een ongewenste ontwikkeling. Behoud van het monument dient voorop te staan. De mogelijkheid om de maalderij te kunnen behouden, is altijd de reden geweest om woningbouw op de locatie van de maalderij te ontwikkelen. De maalderij is immers voor de gemeente een uniek cultuurhistorisch monument.

De commissie vraagt in het licht van de lopende discussie bijzondere aandacht voor de cultuurhistorische context van het plan. De commissie maakt zich bij sloop van de maalderij namelijk grote zorgen over de mogelijke schaal en maat van een eventuele nieuwbouw en de gevolgen hiervan op de waardevolle klein-schalige directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft hier bij verwijderen van de aanduiding en voor-bescherming veel te veel mogelijkheden. In voorkomend geval dienen dan ook specifieke voorwaarden hieromtrent gekoppeld te worden aan de wijzigingsbevoegdheid en schrappen van de voorbescherming. De commissie voorziet de gemeente hierin graag van nader advies. Het eerder gevraagde ambitieniveau dient overeind te blijven.

Het college vindt het belangrijk aan alle betrokkenen duidelijkheid te bieden over de herontwikkeling van de maalderij. Het college is hier ook nadrukkelijk om verzocht door zowel de huidige eigenaar, ontwikkelaar als omwonenden. Wij hebben besloten gebruik te maken van onze bevoegdheid om een wijziging van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' in procedure te brengen, zodat sloop/nieuwbouw mogelijk wordt. Het op korte termijn kunnen voorzien in de behoefte aan (starters) woningen speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kijken hiermee af van het advies van de erfgoedcommissie.

Inmiddels is voldoende aangetoond dat behoud van de maalderij met de functie wonen financieel onhaalbaar is, ook wanneer het project in zijn totaliteit wordt beschouwd. Het rendement van de (vrije sector) appartementen aan de Laan van Romen is hiervoor, mede vanwege de lange duur van het ontwikkelproces en bijbehorende financieringslasten, te marginaal om behoud van de maalderij met de functie wonen haalbaar te maken. Ook het eventueel volstaan met minder starterswoningen heeft geen positief effect op de financiële haalbaarheid. De prijs (opbrengst) per m² ligt momenteel namelijk hoger bij kleinere appartementen dan bij grotere appartementen. Het gemeentelijk beleid (Erfgoedverordening) kent

bovendien maar zeer beperkte subsidiemogelijkheden voor de instandhouding van gemeentelijk cultureel erfgoed. Gezien de woningnood, de bouwkundige staat van de maalderij (veiligheid omgeving) en de behoefte aan duidelijkheid voor de betrokkenen, is het ook wenselijk besluitvorming niet langer uit te stellen en sloop/nieuwbouw toe te staan. Juridisch kunnen wij de ontwikkelaar ook niet dwingen de bestaande maalderij te transformeren naar woningbouw. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, maar van een bouwplicht is geen sprake.

De behoefte aan (betaalbare) woningen is groot. Sloop/nieuwbouw van de maalderij zorgt voor maximaal 15 extra woningen, waarvan (minimaal) 10 in het starterssegment ('Bereikbaar Lansingerland', maximaal € 287.000,- prijspeil 2023). De woningbouwlocatie Treurniet maakt onderdeel uit van het gemeentelijk bod wat is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken. Het belang om voldoende woningen te realiseren is dusdanig dat dit prioriteit heeft boven het behouden van de maalderij met een andere functie, zoals kantoren.

Het instemmen met sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij betekent dat dit cultuurhistorisch waardevol gebouw verdwijnt. Dat is een teleurstellende conclusie, waarmee wordt afgeweken van de voorwaarde uit het ambitiedocument (2014) dat herontwikkeling van het terrein alleen mag plaatsvinden wanneer de maalderij wordt behouden. De ontwikkelaar heeft richting de omwonenden en de gemeente ook lang gesteld dat behoud van de maalderij mogelijk is. In 2020 werd voor het eerst duidelijk dat behoud van de maalderij onzeker is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan (september 2021) is met deze mogelijkheid rekening gehouden door een wijzigingsprocedure op te nemen, waarmee sloop/nieuwbouw mogelijk wordt. Het gebruikmaken hiervan is de uitkomst van uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, inclusief twee door het college ingewonnen second opinions. Het wijzigen van het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op korte termijn kan worden voorzien in de behoefte aan (starters)woningen, waarbij de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij.

Participatie

Kaders bestemmingsplan

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in september 2021 zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar, omwonenden, de naastgelegen slager en gemeente over de kaders waarbinnen herontwikkeling mag plaatsvinden. Ook zijn procesafspraken gemaakt over de uitwerking van het bouwplan. De inzet was erop gericht om de maalderij te behouden en te voorzien van een opbouw van 1 bouwlaag, die qua vormgeving en architectuur kan rekenen op draagvlak bij de omwonenden. Onderdeel van de procesafspraken is de bevoegdheid van het college om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, waarmee sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk wordt.

Sloop/nieuwbouw

In een gesprek op 12 oktober 2023 heeft de wethouder aan de ontwikkelaar en omwonenden kenbaar gemaakt dat zij voornemens is het college voor te stellen de wijzigingsprocedure te starten om sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk te maken, na ontvangst van een verzoek daartoe van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vindt het belangrijk om antwoord te kunnen geven aan de kopers van de appartementen langs de Laan van Romen over de toekomst van de maalderij. Zowel behoud van de maalderij met de functie kantoren als sloop/nieuwbouw (wonen) zijn voor hem akkoord. De omwonenden vinden het goed dat er een doorbraak komt in dit langlopende proces, maar spreken een voorkeur uit voor

behoud van de maalderij met de functie kantoren. Er wordt naar hun mening niet voldaan aan de gemaakte procesafspraken uit 2021 omdat er meer draagvlak is voor de kantorenvariant dan voor sloop/nieuwbouw. Door te kiezen voor sloop/nieuwbouw wordt het gemeentelijk monumentenbeleid 'weggegooid'. In 2020 steunden de omwonenden (net als de historische vereniging) een eerder voorstel van de ontwikkelaar voor sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij. Dat was echter ingegeven door de aanname dat behoud van de maalderij financieel onhaalbaar was en om de destijds beoogde markante opbouw te voorkomen. De omwonenden willen, ook in geval van sloop/nieuwbouw, betrokken worden bij het bepalen van de uitgangspunten voor de verschijningsvorm van het nieuwe appartementengebouw.

Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, worden afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. Het alternatief voorstel uit 2020 vormt hiervoor een goede basis. De erfgoedcommissie heeft geen adviserende rol over de verschijningsvorm van de nieuwbouw. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 zijn reeds bouwregels gesteld, waaraan eventuele nieuwbouw dient te voldoen (oppervlakte, bouwhoogte).

Verdere procedure

In de 2^e helft van december 2023 wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd, zodat de procedure van de huidige Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Binnen 6 weken kan een ieder een zienswijze indienen. Het college stelt het wijzigingsplan vervolgens vast (2^e helft februari 2024).

Voordat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd wordt een allonge op de bestaande anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd dat de ontwikkelaar de kosten in verband met de wijzigingsprocedure (wijzigingsplan, allonge en ambtelijke uren) vergoedt. Ook worden aanvullende afspraken gemaakt over de verschijningsvorm van het gebouw (verwijzing naar het de maalderij) en het daadwerkelijk realiseren van de nieuwbouw ter plaatse van de maalderij in één bouwstroom met de appartementengebouwen aan de Laan van Romen.

Tegelijk met het vaststellen van het wijzigingsplan wordt ook de vooraanwijzing tot gemeentelijk monument uit 2014 ingetrokken (2^e helft februari 2024).

Motie 'Bescherm de Linten in de Omgevingsvisie' (M2022-014)

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad de motie 'Bescherm de Linten in de Omgevingsvisie' (M2022- 014) aangenomen. Hiermee heeft de raad het college opgedragen:

De besluitvorming van de initiatieven in de drie doorgaande Noord-Zuid Linten via de raad te laten lopen, tenminste totdat de Omgevingsvisie 2.0 is vastgesteld.

Ons college is van mening dat deze motie voor de locatie Treurniet niet van toepassing is. Met het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 heeft uw gemeenteraad reeds de kaders gesteld waarbinnen herontwikkeling van dit perceel mag plaatsvinden.

Gezien de voorgeschiedenis van dit project, het door u gestelde kader en de bekendheid van de cultuurhistorisch waardevolle maalderij, vinden wij het belangrijk u met deze brief over ons besluit te informeren.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester