

Nota zienswijzen

**Wijzigingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet,
verwijderen aanduiding cultuurhistorisch waardevol”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	5

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, 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

In het gemeenteblad van 27 december 2023 is bekend gemaakt dat met ingang van 28 december 2023 het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

- 1. Reclamant 1**
Brief d.d. 3 februari 2024 kenmerk: I24.02295
- 2. Reclamant 2**
Brief d.d. 6 februari 2024 kenmerk: I24.02410

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder ambtshalve samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en conclusie.

Zienswijze reclamant 1

Het is het college niet bekend of reclamant als belanghebbende bij dit wijzigingsplan kan worden aangemerkt en om die reden een ontvankelijke zienswijze kan indienen. Informatie hieromtrent is door reclamant niet aangeleverd. Voor de beantwoording van de zienswijze doet dat verder niet ter zake. Het college acht het namelijk hoe dan ook wenselijk op de zienswijze te reageren.

Oproep tot herbestemming

Reclamant zet zich in voor het behoud en de bescherming van cultuurmonumenten in heel Nederland. De maalderij is onderdeel van een van de laatste aaneengesloten stukken historische bebouwing in Berkel. Het is de afsluiter van de lintbebouwing waar functies als wonen en industrie afwisselend naast elkaar konden bestaan. Reclamant roept op om opnieuw in te zetten op herbestemming en ziet vanuit zijn ervaring dat industriële gebouwen als de maalderij uitstekend zijn her te bestemmen tot woonruimte. Reclamant wijst op de stikstofbelasting die vrijkomt bij sloop en geeft aan dat het gedeelte van de maalderij met een hoge cultuurhistorische waarde naar verhouding slechts een klein deel van het tot woongebied te herontwikkelen perceel beslaat. Slopen van dit voor de gemeente zeldzame erfgoed is onwenselijk en onnodig drastisch. Reclamant mist een toelichting op de mededeling in het wijzigingsplan dat de herbestemming onrealistisch en onhaalbaar is gebleken. De hoge cultuurhistorische waarde van de maalderij is te behouden door goede herontwikkeling, waarvoor in de provincie Zuid-Holland expertise en ervaring beschikbaar is. Reclamant wijst op de zorgplicht van de gemeente om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen te behoeden voor sloop door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd, en daarmee het eigen karakter van het historisch centrum te versterken. Reclamant verzoekt dringend om het bestemmingsplan en de cultuurhistorisch waardevolle status van de maalderij in stand te houden, zodat sloop niet mogelijk is en deze maalderij voor de toekomst behouden blijft. Het geplande woningbouwcomplex kan profiteren van de duidelijke meerwaarde en historische ankerings in de omgeving die de maalderij biedt.

Gemeentelijke reactie

De gemeente hecht aan de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Ook voor de maalderij op locatie Treurniet is dat lang het uitgangspunt geweest. In het ambitiedocument (2014) is het behoud van de maalderij als voorwaarde voor de herontwikkeling van het perceel opgenomen. In het bestemmingsplan (2021) is de maalderij voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Met deze aanduiding was gewaarborgd dat de maalderij niet zonder toestemming van het college gesloopt kan worden. In 2020 werd voor het eerst duidelijk dat het behouden van de maalderij mogelijk niet haalbaar en dus onzeker is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is met deze onzekerheid rekening gehouden door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het college, waarmee zij sloop/nieuwbouw mogelijk kan maken. Voorwaarde hiervoor is dat uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar is.

Het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid is de uitkomst van uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, inclusief twee door het college ingewonnen second opinions bij onafhankelijke deskundigen en nadere informatie ingewonnen door de ontwikkelaar. Er is voldoende aangetoond dat behoud van de maalderij met de functie wonen financieel onhaalbaar is. Op verzoek van reclamant zijn voorafgaand aan het indienen van de zienswijze de rapporten van de second opinions verstrekt die namens de gemeente zijn opgesteld, waarop de stelling van het college - dat behoud van de maalderij met de functie wonen

onhaalbaar is - (mede) is gebaseerd. Het college verwijst voor de onderbouwing van haar besluit ook naar de raadsinformatiebrief van 6 december 2023 (U23.04360).

Gelet op de ingewonnen adviezen en bevindingen bestaat voor het college voldoende aanleiding toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. De behoefte aan (betaalbare) woningen is namelijk onverminderd groot. Sloop/nieuwbouw van de maalderij zorgt voor maximaal 15 extra woningen, waarvan (minimaal) 10 in het starterssegment. De woningbouwlocatie Treurniet maakt deel uit van het gemeentelijk bod wat is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken. Het belang om voldoende woningen te realiseren is dusdanig dat dit voor het college prioriteit heeft boven het behouden van de maalderij met een andere functie. Wonen is altijd de beoogde functie geweest en ook als kader door de gemeenteraad vastgelegd in het bestemmingsplan uit 2021.

Afgezien van het voorgaande is het ook niet wenselijk de besluitvorming nog langer uit te stellen. In afwachting van de besluitvorming omtrent herontwikkeling is de maalderij al lange tijd niet in gebruik. De bouwkundige staat van de maalderij is de afgelopen jaren daardoor erg achteruit gegaan. Dit komt de veiligheid van de directe omgeving niet ten goede. Bovendien verkeert de buurt al lange tijd in onzekerheid over de toekomst van de maalderij. Er bestaat dan ook behoefte aan duidelijkheid voor alle betrokkenen.

Overigens zijn met de ontwikkelaar 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. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint en heeft in december 2023 een positief advies gegeven over het (concept) bouwplan.

Het college begrijpt de wens van reclamant om de maalderij te behouden, maar heeft op zorgvuldige wijze een andere belangenafweging gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het wijzigingsplan aan te vullen met de raadsinformatiebrief van 6 december 2023 (U23.04360).

Zienswijze reclamant 2

Algemeen

Reclamant is van mening dat het college met het verwijderen van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' haar bevoegdheid misbruikt om het vastgestelde bestemmingsplan te wijzigen. Het college handelt op meerdere punten onzorgvuldig en onrechtmatig.

Behoud van de maalderij is, in overeenstemming met het advies van de erfgoedcommissie, op meerdere manieren mogelijk. De optie tot kantoorpand wordt gesteund door alle betrokkenen en past in alle opzichten het beste bij de structuurvisie van het Lint met een mengeling van wonen en werken op de locatie Treurniet. Ook een hybride variant met wonen/werken biedt mogelijkheden onder de conditie dat de gemeente hier financieel of door het verminderen van het aantal starterswoningen een bijdrage aan wil leveren. Een bijdrage die is toegezegd, maar niet wordt nagekomen.

Het college stelt het financiële belang van de ontwikkelaar boven het behoud van erfgoed zonder deugdelijke onderbouwing en handelt in strijd met het ambitiedocument dat stelt dat behoud van de maalderij een voorwaarde is om woningbouw toe te staan op deze locatie.

Met sloop van de maalderij gaat een onvervangbaar cultuurhistorisch industrieel waardevol gebouw verloren. Sloop slaat een onherstelbaar gat in het laatste stukje van het Lint wat op de nominatie staat tot beschermd dorpsgezicht. Een nominatie die het college niet heeft meegenomen in haar overwegingen.

Gemeentelijke beantwoording

Het college herkent zich niet in de stelling van reclamant dat zij onzorgvuldig en onrechtmatig handelt. Het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid is de uitkomst van uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, inclusief twee door het college ingewonnen second opinions bij onafhankelijke deskundigen. Er is voldoende aangetoond dat behoud van de maalderij met de functie wonen financieel onhaalbaar is. Beide second opinions waren eerder (kort na de oplevering ervan) al gedeeld met reclamant, waarmee nader inzicht is gegeven in de stelling van het college dat behoud van de maalderij met de functie wonen onhaalbaar is. Het college verwijst voor de onderbouwing van haar besluit ook naar de raadsinformatiebrief van 6 december 2023. 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. Zie ook de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1.

Het college bestrijdt dat er door de gemeente een bijdrage is toegezegd, zoals reclamant stelt. In het raadsvoorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 staat dat het college eventueel bereid is te volstaan met minder starterswoningen indien daarmee de financiële haalbaarheid van het project verzekerd kan worden. Gebleken is echter dat het volstaan met minder starterswoningen geen positief effect heeft 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.

Het college neemt haar besluit op basis van een zorgvuldige belangenafweging. Niet het financiële belang van de ontwikkelaar, maar het belang om op korte termijn te kunnen voorzien in de behoefte aan (starterswoningen) staat daarbij voorop. Met het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 heeft de

gemeenteraad het college de mogelijkheid gegeven, in afwijking van het uitgangspunt van het ambitiedocument, sloop/nieuwbouw van de maalderij toe te staan. De inventarisatie van de percelen Rodenrijseweg 5 t/m 21 door Dorp Stad & Land uit augustus 2019, waarnaar reclamant verwijst, heeft geen formele status en staat niet in de weg aan het wijzigen van het bestemmingsplan door het college. Ook leidt deze inventarisatie niet tot een andere conclusie voor het perceel Rodenrijseweg 7: het college acht het wenselijk sloop/nieuwbouw toe te staan. Voor de overige percelen wordt de inventarisatie betrokken bij de eerstvolgende herziening van het ter plaatse geldende planologisch regime.

Zienswijze op basis van ontwerp wijzigingsplan

Aanleiding

De conclusie dat de maalderij met de functie wonen financieel niet haalbaar is, is onjuist en strijdig met de conclusie en het advies van de erfgoedcommissie.

De slechte bouwkundige staat van de maalderij kan en mag geen reden zijn tot sloop, de gemeente dient de eigenaar te sommen tot het uitvoeren van het benodigde onderhoud.

De gemeente vervalt stelselmatig in herhaling over het belang om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Dit argument is valide, maar niet in relatie met de maalderij:

- Het project van de maalderij loopt al meer dan 10 jaar.
- Als Vinex gemeente heeft de gemeente uitgebreid de optie om woningen en starterswoningen te realiseren.
- Het opleggen van het realiseren van starterswoningen in een gemeentelijk monument zonder hierbij een bijdrage te willen leveren kan gezien worden als een bewuste keuze om het monument niet te willen behouden.

De gemeente stelt dat de ontwikkelaar het college schriftelijk heeft verzocht om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan om sloop/nieuwbouw mogelijk te maken. Dit is niet juist. Het college heeft zonder overleg besloten tot sloop en de ontwikkelaar opdracht gegeven een verzoek hiertoe in te dienen. Het college had al besloten tot sloop voordat de erfgoedcommissie een advies hierover had opgesteld en ingediend.

Gemeentelijke beantwoording

Voor het collegestandpunt over de financiële haalbaarheid verwijzen wij de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'. De bouwkundige staat van de maalderij is voor het college niet de reden om sloop toe te staan, maar maakt wel (mede) dat het wenselijk is besluitvorming niet nog langer uit te stellen. Het college is van mening dat het argument van voldoende betaalbare woningen ook van toepassing is op de maalderij. De behoefte aan (betaalbare) woningen is groot. Sloop/nieuwbouw van de maalderij zorgt voor maximaal 15 extra woningen, waarvan (minimaal) 10 in het starterssegment. De woningbouwlocatie Treurniet maakt bovendien deel uit van het gemeentelijk bod wat is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door het college is de uitkomst van een lang traject waarin de mogelijkheden om de maalderij te behouden uitgebreid zijn verkend en onderzocht, zowel door de gemeente als door de ontwikkelaar en waarbij reclamant ook meerdere malen is betrokken. Ook de erfgoedcommissie is in dit traject betrokken. De uiteindelijke beslissingsbevoegdheid hieromtrent ligt

evenwel bij het college, waarbij het college kan en mag afwijken van meningen en/of adviezen van de erfgoedcommissie.

Doel

Op meerdere punten is het wijzigingsplan onzorgvuldig en strijdig met de benodigde gronden om tot een wijzigingsbesluit te komen. Het geschetste juridisch-planologisch kader biedt geen correcte juridische onderbouwing om sloop te rechtvaardigen.

Gemeentelijke beantwoording

Het college deelt dit standpunt van reclamant niet. Voor het collegestandpunt verwijzen wij naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Lansingerland'

In het bestemmingsplan van 2021 kwam de hoeveelheid parkeerplaatsen overeen met de norm. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het appartementencomplex heeft de ontwikkelaar de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen voor de maalderij laten vervallen en de parkeergarage verkleind. Het is onduidelijk op welke wijze de ontwikkelaar de parkeerplaatsen in overeenstemming met de norm beschikbaar stelt aan de bewoners en haar bezoekers. De gemeente is verzocht om opheldering, maar is niet bereid deze te geven. Het is noodzaak dat aangetoond wordt dat de gevraagde norm gerealiseerd kan worden. Uit informatie van derden blijkt dat de ontwikkelaar de ontsluiting van het terrein wijzigt. De hellingbaan via de garage vervalst. De ontsluiting vindt plaats via het terrein van Slager de Rooij zonder zijn goedkeuring. Ook dit lijkt ten koste te gaan van het aantal parkeerplaatsen.

Gemeentelijke beantwoording

In het bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting het voldoen aan de gemeentelijke parkeernota opgenomen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning, is het aan initiatiefnemer om aan te tonen dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, net als een adequate ontsluiting. Deze voorwaardelijke verplichting blijft onveranderd, ook na vaststelling van dit wijzigingsplan.

Ruimtelijke aspecten

Op het adres Rodenrijseweg 9 bevindt zich een karakteristiek woonhuis. Het is onduidelijk of het de oude bedrijfsbestemming heeft (kantoorpand), een woonbestemming en wat de status en de voorwaarden van de gemeente zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Het adres Rodenrijseweg 9 is gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet". De huidige bestemming is woondoeleinden. Het pand heeft geen status als (vooraangewezen) gemeentelijk monument.

Juridische kaders

Het college heeft het besluit tot sloop genomen voordat zij advies gevraagd heeft aan de erfgoedcommissie. Het is derhalve een eenzijdig besluit waar geen overleg en/of advies aan vooraf gegaan is. Door het besluit al te nemen en te communiceren voordat het advies aan de erfgoedcommissie gevraagd en ontvangen is, handelt het college onrechtmatig. Dit wordt nog versterkt door het advies aan de ontwikkelaar voor het indienen en in behandeling nemen van de omgevingsvergunning voordat het bestemmingsplan gewijzigd is.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Aanleiding'.

Uitgangspunten

Het ambitedocument definieert geen uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit in het geval van nieuwbouw. Behoud van de maalderij is altijd het uitgangspunt en voorwaarde geweest voor het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie. Indiener maakt zich hier, net als de erfgoedcommissie, grote zorgen over. Het opstellen en opnemen van een document van uitgangspunten (aangepast ambitedocument) is een voorwaarde voordat er sprake kan zijn van een wijziging in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

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).

Planmethodiek

Het vervallen van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' is onvoldoende onderbouwd. De impact is groot. Het laten verdwijnen van het enige industriële cultuurhistorisch monument langs het lint.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'.

Wijzigingsbevoegdheden

Aan de voorwaarde dat uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar blijkt wordt niet voldaan. De ontwikkelaar heeft altijd gesteld dat behoud van de maalderij technisch en financieel haalbaar was met als doel om een goedgekeurd bestemmingsplan te ontvangen voor het appartementencomplex en de maalderij. Nadat het bestemmingsplan in 2021 onherroepelijk werd, heeft de ontwikkelaar het plan met goedvinden van het college gesplitst. Vanuit het niets was het financieel en technisch niet mogelijk om de maalderij te behouden. Het college geeft gehoor aan de financiële belangen van de ontwikkelaar ten koste van het behoud van de maalderij wat de voorwaarde is van de herontwikkeling.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'.

Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt aangetast. Een onvervangbaar gemeentelijk industrieel monument wat karakteristiek is voor het Lint gaat onnodig verloren. Aan de waardestelling voor de Rodenrijseweg 5 tot en met 21 wordt volledig voorbijgegaan. Het aantal parkeervoorzieningen staat ter discussie doordat de ontwikkelaar de norm door splitsing lijkt te omzeilen. De ontsluiting van de oude maalderij is onduidelijk door een wijziging van uitvoering die niet overeenkomt met het bestemmingsplan. Er wordt gesteld dat er afspraken gemaakt zijn met de omwonenden, dit is onjuist. Uitgangspunt bij alle overleggen en onderzoeken was het zoeken naar een gezamenlijke oplossing. Het college heeft volledig gefaald door het niet deelnemen aan de participatie. Een erfgoedcommissie die de ontwikkelaar adviseert

tot een oplossing die voor het college onacceptabel is, is wanbestuur van de zijde van het college. Aan de randvoorwaarden voor wijzigen wordt op meerdere punten niet voldaan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen' en 'Participatie'.

Ruimtelijke kwaliteit

Er wordt niet voldaan aan de uitgangspunten:

- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

Het als beschermd dorpsgezicht aangegeven stuk van het Lint wordt op onherstelbare wijze geweld aangedaan. Het historische karakter van de kernbebouwing aan het Lint van Berkel en Rodenrijs gaat verloren.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen' en 'Participatie'. Aanvullend merken wij op dat het college handelt binnen deze algemene beleidsuitgangspunten. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

Doorwerking in het plangebied

De opzet en uitwerking van het plan is gedreven door het maximaliseren van winst voor de eigenaar en de ontwikkelaar. Niet op wat kostentechnisch uitvoerbaar is. De schaal van bebouwing is zodanig dat er een totaal verschillende wijze van bewoning ontstaat ten opzichte van de omgeving. Er is sprake van scheefgroei. De omwonenden zijn niet tegen intensivering maar zetten wel vraagtekens bij het ontwerp. Op alle fronten botst dit wat betreft parkeervoorzieningen, privacy van omwonenden en wonen naast de slagerij.

Gemeentelijke beantwoording

Dit wijzigingsplan brengt geen verandering in toegestane functie, noch het bouwvolume op deze locatie. Wij verwijzen verder naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen' en 'Bestemmingsplan Parapluerziening parkeernormering Lansingerland'.

Omgevingsvisie Lansingerland, verbonden in de metropool

Slopen van de maalderij, de nieuwbouw die hiervoor in de plaats komt vormt op geen enkele manier een bijdrage ter versterking van het groenblauwnetwerk en de Linten. Sterker het vormt een ernstige aantasting hiervan.

Gemeentelijke beantwoording

Het college handelt binnen haar algemene beleidsuitgangspunten. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

Vindingrijk en ondernemend

Behoud van de maalderij met kantoorbestemming en of de hybride variant betekent een fundamentele versterking van het Lint waar traditioneel gewerkt en gewoond wordt. Sloop van de maalderij en nieuwbouw doet hier afbreuk aan en verstrekt de mono cultuur van een woongetto.

Gemeentelijke beantwoording

Wonen is altijd de beoogde functie geweest en ook als kader door de gemeenteraad vastgelegd in het bestemmingsplan uit 2021. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

Gezond samen leven

Slopen van de maalderij komt niet overeen met de doelstelling om cultuurhistorisch waardevolle objecten te behouden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'.

Doorwerking in het plangebied

Er is voor de nieuwe verschijningsvorm van de maalderij geen kader geschetst. De conclusie dat het plan niet strijdig is met de omgevingsvisie is derhalve ongegrond. Het advies van de erfgoedcommissie is niet opgevolgd.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen', 'Uitgangspunten' en 'Omgevingsvisie'.

Doorwerking in het plangebied

De stelling dat omwonenden betrokken zijn, is onjuist. Na het eenzijdige besluit van het college is er door de ontwikkelaar teruggегреpen naar een initieel schetsontwerp. Omwonenden zijn buitengesloten bij vooroverleg met de commissie Ruimte. Op vragen gesteld over de oplossing van het parkeren is tot tweemaal toe niet gereageerd. Op veel punten wordt dit schetsontwerp zonder overleg met omwonenden aangepast en gewijzigd. Dit is niet in overeenstemming met de afspraken vastgelegd in het raadsbesluit uit 2021 wat ten grondslag ligt aan het huidige bestemmingsplan. Na de vergadering en het verzoek van de wethouder vindt de ontwikkelaar verder overleg niet noodzakelijk en stelt de participatie buitenspel.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Participatie'.

Ambitiedocument

Het ambitiedocument stelt dat herontwikkeling alleen kan plaatsvinden indien de maalderij als cultuurhistorisch monument blijft bestaan. De ontwikkelaar heeft gedurende het hele voortraject gezegd dat dit technisch en financieel mogelijk was. Duidelijk is dat sloop een financieel veel aantrekkelijkere variant voor de ontwikkelaar is. Met het besluit tot sloop faciliteert het college de financiële belangen van de ontwikkelaar. Dit is belangrijker dan behoud van de maalderij. Uit het participatietraject van 2021 tot oktober 2023 is gebleken dat behoud van de maalderij financieel en technisch mogelijk is zowel als kantoor variant als wel als hybride met kantoor en bewoning. Het college heeft eenzijdig zonder overleg tegen de

voorkeursvariant van de erfgoedcommissie, de ontwikkelaar en omwonenden besloten dat slopen de voorkeur heeft. Met de wijze van uitvoering van het besluit heeft het college niet gehandeld in overeenstemming met de vereisten van redelijk bestuur en is het voorgenomen besluit tot sloop onrechtmatig.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen' en 'Participatie'.

Aanvulling op punten niet opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan

Participatie

In het raadsbesluit uit 2021, wat de grondslag vormt voor het aannemen van het bestemmingsplan, zijn afspraken gemaakt over de participatie van de betrokken partijen: gemeente, erfgoedcommissie, ontwikkelaar en omwonenden. Uiteindelijk waren alle betrokkenen positief over de kantoorvariant wat geleid heeft tot acceptatie hiervan door de ontwikkelaar, een positief advies van de erfgoedcommissie en een positief advies van de omwonenden. Zonder enige vorm van overleg heeft het college meegedeeld dat deze variant niet acceptabel is. Hiermee heeft het college het participatieproces buiten spel gezet. Het college maakt zich schuldig aan onbehoorlijk bestuur, zet participatie buitenspel en neemt een besluit in afwijking met de afgesproken procedure.

Gemeentelijke beantwoording

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.

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. In dat gesprek hebben ook de ontwikkelaar en omwonenden hun standpunt toegelicht. In december 2023 heeft het college besloten dat wonen in de maalderij beleidsmatig (nog steeds) zeer wenselijk is en daarmee de voorkeur heeft. De variant behouden met een kantoorfunctie is daarmee komen te vervallen. Dat mogelijk niet iedereen zich in die keuze kan vinden, betekent niet dat dit besluit onzorgvuldig en onrechtmatig is. Zoals benoemd, heeft het besluit een zeer lange aanloop en is het gebaseerd op meerdere adviezen en beleidsmatige afwegingen.

Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, zijn inmiddels 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. Ook andere relevante aspecten van het bouwplan, zoals parkeren en ontsluiting, worden met de omwonenden besproken. De omwonenden zijn en worden dan ook betrokken in dit proces.

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).

Waardestelling Rodenrijseweg 5 tot 21

In 2020 heeft indiener een verzoek gedaan voor het uitvoeren van een waardestelling van het Lint rondom de maalderij. In opdracht van de toenmalige wethouder heeft Stad en Land een waardestelling uitgevoerd naar de Rodenrijseweg 5 tot en met 21. De uitkomst was om het gehele stuk inclusief de maalderij tot beschermd dorpsgezicht aan te wijzen en om 3 woningen in aanvulling op de maalderij tot gemeentelijk monument aan te wijzen (Rodenrijseweg 9, 11 en 13). Het niet meenemen van deze waardestelling betekent dat het besluit tot sloop onzorgvuldig en onrechtmatig tot stand is gekomen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het wijzigingsplan aan te vullen met de raadsinformatiebrief van 6 december 2023 (U23.04360).

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het wijzigingsplan aan te vullen met de raadsinformatiebrief van 6 december 2023 (U23.04360).