

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet'**

Portefeuillehouder Kathy Arends

Registratienummer BR2100018

Datum Raad 3 juni 2021

Gevraagde beslissing:

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet', met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0198-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels, plantoelichting en Nota van beantwoording zienswijzen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN met datum 7 april 2021, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

0. Samenvatting

In het voorjaar van 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 11 (ontvankelijke) zienswijzen ingediend. Er zijn extra waarborgen opgenomen in het bestemmingsplan ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de omwonenden en de bedrijfsvoering van de naastgelegen slagerij. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

1. Aanleiding/context met tijdlijn

Op 18 september 2018 stemde u in met het schetsplan van juli 2018 voor de herontwikkeling van locatie Treurniet, Rodenrijseweg 7 in Berkel en Rodenrijs. De commissie Ruimte stemde vervolgens op 2 oktober 2018 in met het starten van een bestemmingsplanprocedure. Het voorontwerpbestemmingsplan lag in het voorjaar van 2019 ter inzage en het ontwerpbestemmingsplan lag in het voorjaar van 2020 ter inzage.

2. Maatschappelijk effect

- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de herontwikkeling van het perceel (van bedrijfsbestemming naar woningbouw).
- Het leveren van een bijdrage aan de woonbehoefte.
- Het toekennen van een nieuwe functie aan de maalderij met behoud van de monumentale waarde.

3. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn beoordeeld en (deels) verwerkt in het bestemmingsplan

Er zijn 11 onvankelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De belangrijkste bezwaren en zorgen van de indieners van zienswijzen zijn:

- a. Strijdigheid met het ambitiedocument/coalitieakkoord.
- b. Aantasting van het woon- en leefklimaat van direct omwonenden.
- c. Aantasting van de bedrijfsvoering van de slager.

Hieronder worden deze punten en de wijze waarop deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan nader toegelicht.

Vooruitlopend hierop is het goed om op te merken welk besluit nu voorligt.

Het gaat nu om het bestemmingsplan en nog niet om een uitgewerkt bouwplan.

Het bestemmingsplan biedt het kader, waarbinnen de ontwikkelaar een bouwplan kan uitwerken en een aanvraag omgevingsvergunning kan indienen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan gaat het om de vraag of de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is. Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat de beoogde herontwikkeling van het perceel mogelijk is.

Omdat het bouwplan nog niet is uitgewerkt, kan op dit moment echter nog geen volledige beoordeling plaatsvinden. Om dat te ondervangen, worden in het vast te stellen bestemmingsplan extra waarborgen opgenomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de omwonenden en de bedrijfsvoering van de naastgelegen slagerij.

Deze extra waarborgen worden in de regels opgenomen in de vorm van een 'voorwaardelijke verplichting'. Dat is een planregel die een verplichting inhoudt en deze verplichting geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van de functie in het bestemmingsplan. Een bekend voorbeeld, dat ook standaard wordt toegepast in de bestemmingsplannen van Lansingerland, is een voorwaardelijke verplichting voor voldoende parkeerplaatsen. De regel luidt dan dat de woningen pas gebouwd/gebruikt mogen worden nadat voorzien is in voldoende parkeerplaatsen.

Ad a) ambitiedocument/coalitieakkoord

Het college heeft in januari 2014 een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld voor de herontwikkeling van het perceel Treurniet. Het ambitiedocument wordt door een aantal omwonenden aangemerkt als een formeel toetsingskader, waarvan niet afgeweken mag worden. Het ambitiedocument is echter opgesteld om richtlijnen te geven voor een goede inpassing van woningbouw op deze locatie. Het bestemmingsplan dat nu voorligt, wijkt op een aantal onderdelen af van de richtlijnen uit het ambitiedocument. Van belang is dat het voorliggende bestemmingsplan een kader biedt voor een stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar initiatief op deze locatie.

Een aantal omwonenden is van mening dat het bestemmingsplan strijdig is met het coalitieakkoord. Het bestemmingsplan staat immers een opbouw toe op de maalderij tot een maximale bouwhoogte van 19 meter. Het coalitieakkoord hanteert in principe een maximale bouwhoogte van 15 meter, met enkele uitzonderingsmogelijkheden. De maximale bouwhoogte van 19 meter

in het voorliggende bestemmingsplan is gelijk aan de maximale bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan (bedrijfsbestemming). Bovendien sluit deze hoogte aan bij het stedenbouwkundig ambitiedocument uit 2014, derhalve van eerdere datum dan het huidige coalitieakkoord (2018). De commissie Ruimte heeft op 2 oktober 2018, bij de bespreking van het schetsplan, ook ingestemd met de voorgenomen opbouw van twee bouwlagen op de maalderij.

Ad b) aantasting van het woon- en leefklimaat van direct omwonenden

De direct omwonenden verwachten dat het bestemmingsplan een aantasting betekent van hun woon- en leefklimaat. In de zienswijzen worden onder andere de volgende onderdelen benoemd:

- De hoogte en vormgeving van de opbouw op de maalderij.
- Negatieve effecten op de waterhuishouding als gevolg van de aanleg van een ondergrondse parkeergarage.
- Inbreuk op de privacy.

In het bestemmingsplan wordt hiermee als volgt rekening gehouden:

- De in het ambitiedocument beoogde moderne vormgeving van de opbouw wordt losgelaten. De ontwikkelaar kiest voor een opbouw die meer in lijn is met de bouwstijl van de maalderij. De erfgoedcommissie heeft hierover advies uitgebracht. De strekking van dit advies is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, zodat het voor iedereen duidelijk is waaraan de erfgoedcommissie zal toetsen op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de gemeente bij het verlenen van de vergunning mitigerende maatregelen kan voorschrijven ter bescherming van de omliggende percelen tegen negatieve effecten op de waterhuishouding. In de regels wordt ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van minimaal 100 m3 aan waterberging teneinde het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein af te voeren.
- In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan geen balkons gerealiseerd mogen worden. Daarnaast wordt de privacy van omliggende woningen voldoende gewaarborgd door de afstand tussen de nieuwbouw en de omliggende percelen.

Ad c) aantasting van de bedrijfsvoering van de slager

De eigenaar van de naastgelegen slagerij wil dat de woningbouwontwikkeling niet ten koste gaat van:

- Zijn bedrijfsvoering.
- Zijn uitbreidingsplannen.

In het bestemmingsplan wordt hiermee als volgt rekening gehouden:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen (door de ontwikkelaar) om te zorgen voor een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen, zonder dat dit een beperking van de bedrijfsvoering van de slager oplevert.

- De ontwikkelaar heeft geen overeenstemming bereikt met de slager over het aanleggen van een ontsluitingsweg over het perceel van de slager. De ontwikkelaar kiest nu voor een andere ontsluitingsvariant. In tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan wordt het perceel van de slager nu geheel buiten het bestemmingsplan gehouden. De slager behoudt daarmee zijn bestaande rechten en kan aanspraak maken op zijn resterende bouw mogelijkheden.

2.1 Het bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor de uitbreiding

Het bestemmingsplan vormt de juridisch planologische basis voor de herontwikkeling van de locatie Treurniet. De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

4. Kanttekeningen

De optie van sloop/herbouw van de maalderij is overwogen, maar niet langer actueel

De doelstelling van de gemeente is altijd geweest om de maalderij te behouden en uiteindelijk als gemeentelijk monument aan te wijzen. In het ambtiedocument en de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is dit uitgangspunt ook vastgelegd. Daarnaast heeft het college besloten tot een vooraanwijzing van de maalderij tot monument.

In september 2020 heeft de historische vereniging van Berkel, mede namens een aantal omwonenden, geopperd om de maalderij te slopen en te herbouwen, waarbij op de maalderij een bouwlaag wordt toegevoegd, vergelijkbaar met de bestaande maalderij. De ontwikkelaar heeft, teneinde het draagvlak bij omwonenden te vergroten, hiertoe in november 2020 een voorstel ingediend bij het college. De ontwikkelaar heeft dit voorstel later weer ingetrokken, omdat hij er toch voor kiest de maalderij te behouden. Dit sluit aan bij de wens van de erfgoedcommissie en de gemeente. Met sloop en herbouw gaan teveel historische en karakteriserende elementen van de maalderij verloren. De erfgoedcommissie en ontwikkelaar zien bovendien goede mogelijkheden om de maalderij te behouden en tegelijk geschikt te maken voor appartementen.

In de regels wordt voor de maalderij een aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' opgenomen. Hieraan is een sloopverbod verbonden.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De kosten van het bestemmingsplan en de ambtelijke begeleiding worden verhaald op basis van de afspraken in de anterieure overeenkomst. Gezien de complexiteit en doorlooptijd van dit project zijn niet alle ambtelijk uren gedekt. Dit maakt onderdeel uit van de jaarrekening.

6. Juridische aspecten

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op dit raadsbesluit is daarnaast de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dat betekent dat het niet mogelijk is een pro forma beroep in te dienen en dat alle beroepsgronden binnen de beroepstermijn moeten worden ingediend. Een beroep zonder beroepsgronden wordt niet-ontvankelijk verklaard. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd.

7. Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst is het aspect duurzaamheid geborgd. De herontwikkeling van de locatie maakt het mogelijk verschillende duurzaamheidsmaatregelen door te voeren en de locatie in meerdere opzichten duurzamer te maken dan nu het geval is (met name op het gebied van groen en water). In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van minimaal 100 m³ aan waterberging teneinde het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein af te voeren.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Overleg over schetsplan

Vanaf 2014 heeft veel overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, architect en gemeente. De omgeving is hier aanvankelijk onvoldoende bij betrokken. In december 2017 heeft de gemeente gekozen voor een andere aanpak. Op 7 december 2017 is een informatieavond georganiseerd in Muller & Co, waarbij belangstellenden zijn geïnformeerd over de laatste stand van zaken. 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 ontwikkelaar, gemeente en omwonenden. Het schetsplan uit december 2017 is meer in lijn met het ambitiedocument gebracht en er zijn aanpassingen gedaan om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen/bezwaren van de omwonenden. Dit heeft geresulteerd in het schetsplan van juli 2018. Op basis van dit schetsplan heeft de commissie Ruimte ingestemd met het starten van een bestemmingsplanprocedure.

Overleg tijdens bestemmingsplanprocedure

Naast de voorgeschreven momenten van inspraak (voorontwerp) en zienswijzen (ontwerp) zijn aanvullende overleggen gevoerd met de omwonenden, verenigd in Hou-de-maalderij leefbaar.

Wethouder Arends heeft een aantal keren overleg gehad met Hou-de-maalderij-leefbaar over de voortgang van het bestemmingsplan en de bezwaren en zorgen die leven bij de direct omwonenden. Zowel wethouder Arends als wethouder Van Tatenhove (cultuur) hebben gesproken met de historische vereniging en Hou-de-maalderij-leefbaar over de optie om de maalderij te slopen en te herbouwen.

Er is een informatieavond georganiseerd over het voorontwerpbestemmingsplan. Op deze avond waren er ca. 100 mensen aanwezig die voornamelijk geïnteresseerd waren in de toekomstige woningbouw, als potentiële koper/huurder.

Tot slot heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij Royal Haskoning DHV, DCMR en de gemeentelijke verkeerskundige hun adviezen hebben toegelicht aan Hou-de-maalterij leefbaar en vragen hebben beantwoord.

Belangenafweging

Uit de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat een aantal direct omwonenden, ondanks het overleg en de aanpassingen, zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Ook zijn er zorgen over de uitvoering van het bestemmingsplan in de praktijk.

Onder het kopje 'argumenten' is beschreven dat extra onderzoeken hebben plaatsgevonden en extra juridische waarborgen opgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Hiermee staat voldoende vast dat de beoogde ontwikkeling te realiseren is, zonder dat dit onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving. Waar mogelijk is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.

Wij zijn ons ervan bewust dat desondanks een aantal direct omwonenden (op onderdelen) tegen de voorgenomen ontwikkeling is. In een dergelijke situatie is het aan het gemeentebestuur om een belangenafweging te maken en een besluit te nemen. Deze belangenafweging resulteert in het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Hierbij speelt een belangrijke rol dat de beoogde ontwikkeling:

- Stedenbouwkundig en ruimtelijk goed inpasbaar is op deze locatie;
- Geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving;
- Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering betekent;
- Bijdraagt aan de grote woonbehoefte in Lansingerland.

9. Verdere procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders het besluit tot gewijzigde vaststelling binnen zes weken bekend. Het besluit tot gewijzigde vaststelling treedt in beginsel in werking nadat de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan staat voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende een beroep schriftelijk indienen tegen de gewijzigde vastgestelde onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, T21.02000
2. Vast te stellen bestemmingsplan, toelichting en regels, T21.02001
3. Vast te stellen bestemmingsplan, verbeelding, T21.02002
4. Vast te stellen bestemmingsplan, bijlagen deel 1, T21.02003
5. Vast te stellen bestemmingsplan, bijlagen deel 2, T21.02004
6. Overzicht zienswijzen, T21.03243 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
7. Zienswijze I20.11444, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
8. Zienswijze I20.11888, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
9. Zienswijze I20.09916, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
10. Zienswijze I20.09882, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
11. Zienswijze I20.09883, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
12. Zienswijze I20.09884, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
13. Zienswijze I20.11207, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
14. Zienswijze I20.09921, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
15. Zienswijze I20.09922, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
16. Zienswijze I20.10544, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
17. Zienswijze I20.09929, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
18. Zienswijze I20.11885, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
19. Zienswijze I20.11754, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
20. Zienswijze I20.11755, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
21. Zienswijze I20.10063, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
22. Zienswijze I20.10064, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
23. Zienswijze I20.11972, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
24. Zienswijze I20.12132, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)

Datum Raad 3 juni 2021

Registratienummer BR2100018

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet'**

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

Overwegende dat

- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologische relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 12 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en de viewer van de gemeente;
- de terinzagelegging op 11 maart 2020 in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad (website) bekend is gemaakt;
- er 11 ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend;
- een deel van de zienswijzen aanleiding heeft gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan;
- de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins is verzekerd;
- fasering niet noodzakelijk is;
- geen inrichtingseisen worden gesteld.

Gelet op

- artikel 3.1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijk ordening.

Besluit(en)

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet', met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0198-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels, plantoelichting en Nota van beantwoording zienswijzen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN met datum 7 april 2021, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. De Crisis-en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 juni 2021.

de griffier,

drs. Marijke Walhout