

**Nota van beantwoording
zienswijzen
bestemmingsplan
“Woningbouwlocatie Treurniet”
(incl. staat van wijzigingen)**

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Toetsing ontvankelijkheid.....	5
3	Thematische beantwoordingen	6
3.1	Ambitiedocument	6
3.2	Maalderij.....	11
3.3	Milieuaspecten.....	13
3.4	Verkeer en parkeren.....	14
3.5	Privacy	16
4	Samenvatting ingekomen zienswijzen en gemeentelijke beantwoording	18
4.1	Indiener 1	18
4.2	Indieners 2 t/m 12	23
4.3	Indiener 13	26
4.4	Indieners 14 en 15	29
4.5	Indieners 16	69
4.6	Indiener 17	102
5	Staat van wijzigingen	103
	Bijlage 1: thematische beantwoording water.....	104

1 Inleiding

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegen, van donderdag 12 maart 2020 tot en met woensdag 22 april 2020. Eenieder werd gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Verzoek om verlenging termijn

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een verzoek ontvangen voor het verlengen van de termijn vanwege de unieke omstandigheden (Corona). Het college heeft besloten om aan dit verzoek gehoor te geven en (onder de voorwaarde dat binnen de formele termijn in ieder geval een pro-forma zienswijze is ontvangen) een uitstel van 4 weken te verlenen (uiterlijk 20 mei 2020).

Hersteltermijn gebreken

Bij de inventarisatie van de ontvangen zienswijzen bleek dat een aantal zienswijzen per e-mail was ingediend. Met verwijzing naar de publicatie zijn de indieners van deze digitale zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen alsnog schriftelijk in te dienen (uiterlijk 20 mei 2020).

Ontvangen zienswijzen

Uiteindelijk zijn 18 zienswijzen ontvangen, met voor een deel een gelijklopende inhoud. Vanwege privacyregelgeving zijn de namen en adressen geanonimiseerd.

	Registratienr.	Naam indiener	Adres	Postcode	Woonplaats	Ontvangst datum
1	I20.11444					13-5-2020
2	I20.11888					20-4-2020
3	I20.09916					21-4-2020
4	I20.09882					21-4-2020
5	I20.09921					21-4-2020
6	I20.09922					21-4-2020
7	I20.10544					20-4-2020
8	I20.09929					20-4-2020
9	I20.11885					16-5-2020
10	I20.10063					22-4-2020
11	I20.10064					22-4-2020
12	I20.11972					19-4-2020
13	I20.09883					20-4-2020
14	I20.11754					15-5-2020
15	I20.11755					15-5-2020
16	I20.11207					8-5-2020
17	I20.09884					22-4-2020
18	I20.12132					25-5-2020

Leeswijzer

In deze Nota worden alle zienswijzen (ook de niet-ontvankelijke zienswijzen) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording en een conclusie. In de conclusie is aangegeven of en zo ja op welke onderdelen de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Toetsing ontvankelijkheid

Ontvangen zienswijzen buiten de termijn

Van deze 18 zienswijzen is 1 zienswijze ontvangen nadat de termijn, waarbinnen de zienswijzen konden worden ingediend was verstreken. Deze zienswijze is niet-ontvankelijk. Dit betreft de volgende zienswijze:

	Registratienummer	Naam/adres indiener	Ontvangstdatum
18			25-5-2020

Ontvangen zienswijzen per e-mail

Van de 18 zienswijzen zijn 6 zienswijzen alleen per e-mail ontvangen. De betreffende zienswijzen zijn in eerste instantie wel binnen de termijn ontvangen. De indieners zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van het geconstateerde gebrek en in de gelegenheid gesteld dit gebrek te herstellen binnen een redelijke termijn. De indieners hebben geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Deze zienswijzen zijn niet-ontvankelijk. Dit betreft de volgende zienswijzen:

	Registratienummer	Naam en adres indiener	Ontvangstdatum
3			21-4-2020
5			21-4-2020
6			21-4-2020
8			20-4-2020
10			22-4-2020
11			22-4-2020

Conclusie:

Dit betekent dat sprake is van 11 ontvankelijke zienswijzen.

3 Thematische beantwoordingen

Inleiding

Verschillende onderwerpen komen in meerdere zienswijzen terug. Om die reden is ervoor gekozen de meest voorkomende onderwerpen thematisch te bespreken en in de individuele zienswijzen naar deze thema's te verwijzen. Deze thema's worden in de volgende paragrafen besproken en betreffen:

1. Ambitiedocument
2. Maalderij
3. Milieuaspecten
4. Verkeer en parkeren
5. Privacy

Voor het onderdeel water heeft de gemeente Royal Haskoning verzocht de toepasselijke zienswijzen thematisch te beantwoorden. Deze beantwoording is opgenomen in bijlage 1.

3.1 Ambitiedocument

Zienswijzen

Meerdere zienswijzen hebben betrekking op het in 2014 door het college vastgestelde ambitiedocument. In deze zienswijzen wordt opgemerkt dat het schetsplan uit 2018 op veel punten niet voldoet aan het ambitiedocument, terwijl het ambitiedocument door de gemeente is aangemerkt als leidend kader.

Gemeentelijke beantwoording

Status ambitiedocument

In januari 2014 heeft het college van Lansingerland een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld. 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 de laatste alinea van het document heeft het college onder het kopje 'Proces' verwoord wat zij destijds, ruim 7 jaar geleden, heeft beoogd met het document:

“Met het vaststellen van dit ambitiedocument ontstaat een denkrichting waarbinnen de herontwikkeling van de terreinen van Treurniet mogelijk is. Daarbij scheppen de uitgangspunten een bandbreedte waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen zullen kwalitatief getoetst moeten worden. Dit zal zowel stedenbouwkundig, landschappelijk, als op welstands-en monumentenniveau plaatsvinden. Andere aandachtspunten zullen onder meer het parkeren, water en archeologie zijn. Dit ontwerpproces zal in overleg met de eigenaar van de grond, ontwikkelende partij/initiatiefnemer, landschapsarchitect en architect plaatsvinden. Dit proces zal ertoe moeten leiden dat er een ontwerputwerking komt die als basis voor een nieuw bestemmingsplan op deze locatie kan dienen”.

Kortom, het doel van het college bij de vaststelling van het document was om een denkrichting te geven. Conform het procesvoorstel van het toenmalige college is deze denkrichting vertaald in een schetsplan (ontwerputwerking). Dit schetsplan is gepresenteerd aan omwonenden tijdens een informatieavond op 7 december 2017. Na deze avond 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 mogelijk 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.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader om woningbouw te realiseren. Binnen het gestelde kader is de realisatie van de bouwvolumes zoals opgenomen in het schetsplan mogelijk. Het ontwerp en de vormgeving van de gebouwen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar stelt na vaststelling van het bestemmingsplan zijn definitieve bouwplan op en dient hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in. De aanvraag omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan. Het ontwerp en de vormgeving worden getoetst door de erfgoed- en welstandscommissie.

Bevoegd gezag

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen en om regels te geven die hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad dient zelfstandig af te wegen met welke regels aan een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan en heeft daarbij beleidsruimte om anders te besluiten dan de richtlijnen uit het ambtiedocument.

Inhoud ambtiedocument

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



De belangrijkste richtlijnen van het ambtiedocument 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 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.



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. Het ambitiesdocument noemt geen maximale bouwhoogte. In het ambitiesdocument staat wel dat het volume van de opbouw 3 meter terugliggend dient te zijn vanaf de Rodenrijseweg. Deze maat is voor interpretatie vatbaar. In het ambitiesdocument 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 ambitiesdocument 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 ambitiesdocument 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. Het ambitiesdocument noemt geen maximale bouwhoogte. Wel staat in het ambitiesdocument dat de nieuwbouw niet hoger mag zijn dan de bestaande maalderij. 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.

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.

Afwijkingen van het ambitiedocument

Hieronder worden de door de indieners van zienswijzen geconstateerde afwijkingen van het ambitiedocument voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

- a. Vrije doorkijk van 15 meter vanaf Laan van Romen ontbreekt.

Het is correct dat op dit punt van het ambitiedocument wordt afgeweken. 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 maalterij. Het bestemmingsplan schrijft echter geen tweede onbebouwd doorzicht van 15 meter voor. Het bestemmingsplan geeft ruimte om hier een andere vertaling aan te geven door een glazen tussenlid toe te voegen dat eenzelfde effect creëert, namelijk het voorkomen van samenklontering van bebouwing. Deze interpretatie van het ambitiedocument wordt aanvaardbaar geacht.

- b. Afstand ondergrondse nieuwbouw tot perceelsgrenzen bedraagt niet overal minimaal 3 meter
In het ontwerpbestemmingsplan is een parkeergarage ingetekend op minder dan 3 meter van de perceelsgrens met het perceel Rodenrijseweg 11.

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.

- c. Ruimte voor groen ontbreekt in het plan. Een onbebouwde groenstrook achter Rodenrijseweg 9 ontbreekt.

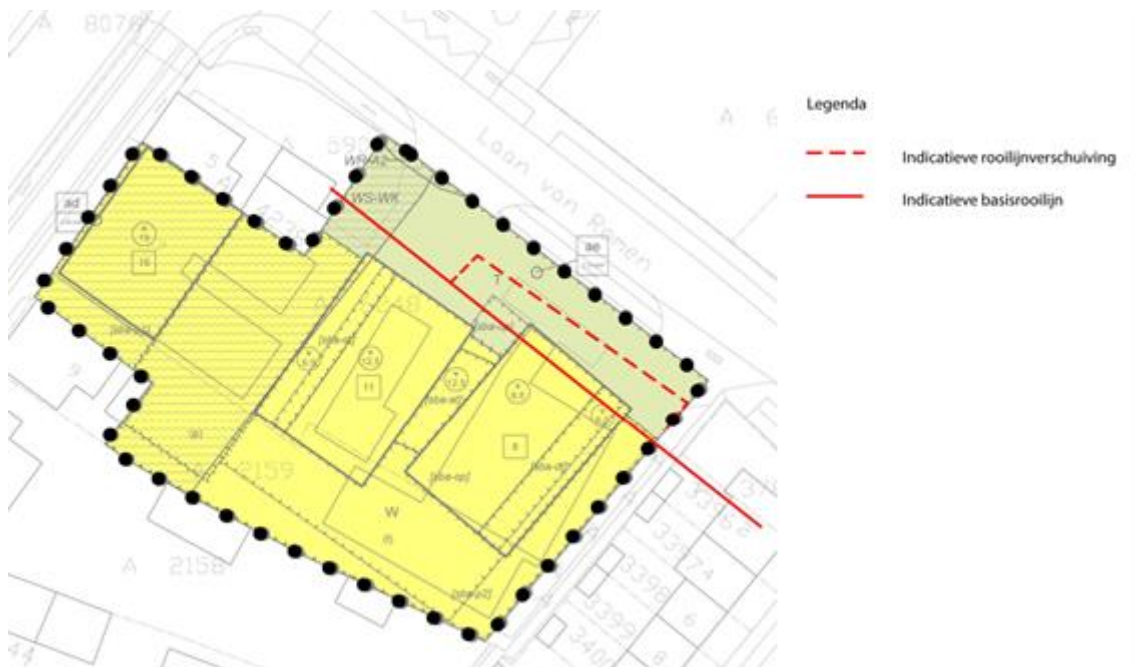
In navolging van het ambitiedocument zal het binnenterrein tussen de nieuwe gebouwen en de aangrenzende percelen aan de Willem-Alexanderlaan en Rodenrijseweg 11 worden ingericht als tuin. In het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan hebben deze gronden binnen de woonbestemming een aparte functieaanduiding 'tuin' verkregen. Binnen deze aanduiding zijn geen (bovengrondse) bouwwerken toegestaan (met uitzondering van bijvoorbeeld plantenbakken, bankjes, erfafscheiding, pergola, etcetera). 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. In de Regels is bepaald dat op de onbebouwde delen van het dak van de parkeergarage binnen de aanduiding 'tuin', 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. 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.

- d. Bouwhoogte nieuwbouw niet hoger dan bestaande maalderij.

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.

- e. Voorgevelrooilijn aan de zijde van Laan van Romen wordt doorbroken.

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 trapsgewijze verloop is in het ambitiedocument 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 passend binnen het ambitiedocument en stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk inpasbaar.



- f. Afstand opbouw maalderij tot de Rodenrijseweg.

Zoals eerder beschreven is het ambitiedocument op dit punt voor meerdere uitleg vatbaar. Wij achten het van belang dat het bouwplan stedenbouwkundig en ruimtelijke past op deze locatie. Vanuit ruimtelijke optiek (waaronder privacy en bezonning) zien wij geen noodzaak een afstand tot de rand voor te schrijven, zodat een dergelijke voorwaarde niet in dit plan wordt opgenomen. In het kader van de toetsing van het in te dienen bouwplan aan de welstandseisen en de advisering door de erfgoedcommissie wordt hieraan nader invulling gegeven.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat grotendeels past binnen de richtlijnen van het ambitiedocument. Deze richtlijnen zijn vertaald naar onder andere bouwhoogten en bouwvlakken in het bestemmingsplan. De afwijkingen van het ambitiedocument zijn beperkt en worden vanuit ruimtelijke optiek wenselijk en aanvaardbaar geacht.

3.2 Maalderij

Zienswijzen

Meerdere zienswijzen hebben betrekking op de maalderij, in het bijzonder de beoogde opbouw en de monumentenstatus. Het betreft de status van de maalderij, de vormgeving van de opbouw in relatie tot de advisering van de erfgoed- en welstandscommissie, de afstand van de opbouw ten opzichte van de dakrand van de maalderij en de bouwhoogte van de maalderij inclusief opbouw ten opzichte van het coalitieakkoord.

Gemeentelijke beantwoording

Status maalderij

Op 28 januari 2014 heeft het college besloten tot een vooraanwijzing van de maalderij tot gemeentelijk monument. Deze vooraanwijzing heeft tot gevolg dat de maalderij niet zonder meer gesloopt mag worden. In het ontwerpbestemmingsplan was dit nog niet als zodanig gewaarborgd. Wij passen het bestemmingsplan hierop aan. In de regels wordt de maalderij aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol object'. Hieraan wordt een sloopverbod gekoppeld. Een aanvraag omgevingsvergunning voor verbouw of sloop van de maalderij wordt ter advisering voorgelegd aan de erfgoedcommissie. De intentie van de ontwikkelaar en de gemeente is om de maalderij te behouden en geschikt te maken voor woningbouw. Nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend, wordt de vooraanwijzing tot monument omgezet naar een definitieve aanwijzing als monument.

Vormgeving van de opbouw en de advisering van de erfgoed- en welstandscommissie

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 september 2018 (met de aanbeveling de opbouw te beperken tot een laag) om de eerder vastgestelde uitgangspunten te herzien. Het bestemmingsplan maakt daarom een tweelaagse opbouw mogelijk.

Om tegemoet te komen aan de bedenkingen van omwonenden bij de modern vormgegeven opbouw uit het schetsplan van 10 juli 2018, heeft de ontwikkelaar kenbaar gemaakt de vormgeving van de opbouw te willen bezien. De gemeente staat toe dat op dit punt wordt afgeweken van het ambitiedocument en wordt gekozen voor een ontwerp dat meer in lijn is met de bouwstijl van de maalderij. Het bestemmingsplan staat een bouwvolume toe, waarbinnen een tweelaagse opbouw op de maalderij mogelijk is. Het ontwerp en de vormgeving van de opbouw is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar stelt na vaststelling van het bestemmingsplan zijn definitieve bouwplan op en dient hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in. De aanvraag omgevingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan. Het ontwerp en de vormgeving van de opbouw worden getoetst door de erfgoed- en welstandscommissie. In het advies van de erfgoedcommissie van 13 april 2021 zijn de uitgangspunten beschreven voor het ontwerp en de vormgeving van de opbouw.

Afstand van de opbouw tot de dakrand van de maalderij

Zoals eerder beschreven is het ambitiedocument op dit punt voor meerdere uitleg vatbaar. Wij achten het van belang dat het bouwplan stedenbouwkundig en ruimtelijke past op deze locatie. Vanuit ruimtelijke optiek (waaronder privacy en bezonning) zien wij geen noodzaak een afstand tot de rand voor te schrijven, zodat een dergelijke voorwaarde niet in dit plan wordt opgenomen. In het kader van de toetsing van het in te dienen bouwplan aan de welstandseisen en de advisering door de erfgoedcommissie wordt hieraan nader invulling gegeven.

Opbouw in relatie tot coalitieakkoord

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

- We borgen het dorpse 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 nieuwe appartementengebouwen blijven ruim onder de genoemde maximale bouwhoogte. Het appartementengebouw aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan heeft een bouwhoogte van maximaal 9,5 meter. Het andere appartementengebouw heeft een bouwhoogte van maximaal 12,5 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 19 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 een 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 ambitedocument vastgesteld als denkrichting en meegegeven aan de ontwikkelaar met de boodschap dat binnen dat kader een herontwikkeling mogelijk is.

Niet in de laatste plaats is van belang dat de hoogte die het onderhavige bestemmingsplan op deze locatie mogelijk maakt stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Conclusie

De vooraanwijzing tot monument wordt geborgd in het bestemmingsplan. Er wordt niet langer gekozen voor een modern vormgegeven opbouw, maar voor een vormgeving die meer in lijn is met de bouwstijl van de maalderij. De erfgoed- en welstandscommissie adviseren het college hierover zodra er een concreet bouwplan voorligt.

3.3 Milieuaspecten

Zienswijzen

Meerdere zienswijzen hebben betrekking op milieuaspecten. Het betreft particulier gebruik van houtkachels, het hobbymatig houden van pony's met mestopslag en de bedrijfsvoering van de slager.

Gemeentelijke beantwoording

Houtkachels voor particulier gebruik

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk. Er gelden geen wettelijke regelingen of richtlijnen. In dit kader is het voor de gemeente de vraag of een of meerdere (bestaande) houtkachel(s) van een naastgelegen woning (Rodenrijseweg 11) de uitvoerbaarheid in de weg staat van de nieuwbouw van appartementen op een afstand van 11 meter van de perceelgrens. Ofwel is nog sprake van een goede ruimtelijk ordening (een aanvaardbaar woon- en leefklimaat)?

De gemeente heeft hierover advies ingewonnen bij de milieudienst DCMR. De conclusie is dat enige overlast als gevolg van het gebruik van de hout en-palletkachels onvermijdelijk is en een goede communicatie met de toekomstige bewoners van belang wordt geacht. Er is geen noodzaak om het bestemmingsplan hierop aan te passen. Het gaat om maatschappelijk geaccepteerde activiteiten die door de huidige en toekomstige bewoners in de privésfeer zullen moeten worden afgebakend met eventuele gebruikmaking van aanvullende maatregelen. De aanwezigheid van de kachels staat er niet aan in de weg het bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie vast te stellen.

Hobbymatig houden van pony's met mestopslag

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk. Er gelden geen wettelijke regelingen of richtlijnen voor het hobbymatig houden van paarden en een beperkte mestopslag. In dit kader is het voor de gemeente de vraag of het hobbymatig houden van 2 pony's met mestopslag op een naastgelegen perceel (Rodenrijseweg 11) de uitvoerbaarheid in de weg staat van de nieuwbouw van appartementen op een afstand van 11 meter van de perceelgrens. Ofwel is nog sprake van een goede ruimtelijk ordening (een aanvaardbaar woon- en leefklimaat)?

De gemeente heeft hierover advies ingewonnen bij de milieudienst DCMR. De conclusie is dat het hobbymatig houden van twee pony's met een beperkte mestopslag een activiteit betreft in de privésfeer die invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat. Het houden van twee pony's met een beperkte mestopslag zal een geringe invloed op de omgeving hebben en dus ook op de nieuwe

woningen. Deze activiteit wordt in de privésfeer uitgeoefend en is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat om maatschappelijk geaccepteerde activiteiten die door de huidige en toekomstige bewoners in de privésfeer zullen moeten worden afgebakend met eventuele gebruikmaking van aanvullende maatregelen.

Slagerij

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk. In dit kader is het voor de gemeente de vraag of de aanwezigheid van de naastgelegen slagerij (Rodenrijseweg 5) de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Ofwel is met de aanwezigheid van de slagerij nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en tegelijkertijd een ongehinderde voortzetting van de bedrijfsactiviteiten van de slagerij?

De ontwikkelaar en de slager hebben ieder een onderzoek verricht. Deze zijn beoordeeld door de milieudienst DCMR. Uit de onderzoeken blijkt dat de geluidsnormen ter plaatse van de nieuwe woningen ruimschoots worden overschreden. Deze overschrijding is het gevolg van een aantal aanwezige geluidsbronnen op het dak van de slagerij op zeer korte afstand van de gevels van de appartementen. Op dit moment zijn twee geluidsbronnen bevestigd aan de gevel van het (voormalige) mengvoederbedrijf. Deze geluidsbronnen moeten worden verwijderd indien het gebouw tot appartementencomplex wordt omgevormd. Zonder het treffen van akoestische maatregelen is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer moet in overleg met slagerij de Rooij maatregelen treffen om de akoestische belasting te verlagen. Om dit te waarborgen wordt hiervoor in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Alle relevante milieuaspecten zijn beoordeeld en afgewogen. Waar nodig zijn aanvullende regels opgenomen in het bestemmingsplan om het woon- en leefklimaat te borgen. Wij zijn van oordeel dat het plan tot een aanvaardbaar woon-, leef- en bedrijfsklimaat leidt.

De aanwezigheid van de houtkachels en pony's staan niet in de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen, zonder dat dit een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van de slager oplevert.

3.4 Verkeer en parkeren

Zienswijzen

Meerdere zienswijzen hebben betrekking op verkeer en parkeren. Het betreft de verkeersgeneratie, de parkeerbalans, de ontsluitingsstructuur en de verkeersafwikkeling.

Gemeentelijke beantwoording

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. In de vergunning voor het mengvoederbedrijf Treurniet werd 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 maximaal 34 appartementen voorzien, waarvan bijna 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 indieners van zienswijzen 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.

Parkeren

Het in te dienen bouwplan (aanvraag omgevingsvergunning) dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in het aantal benodigde plekken. Hierin wordt voorzien door een combinatie van ondergronds parkeren en parkeren op maaiveld.

Ontsluitingsstructuur

De inrit naar de parkeerplaatsen op maaiveld achter de maalderij wordt gesitueerd aan de Rodenrijseweg. De inrit naar de parkeergarage onder de nieuwbouw wordt gesitueerd aan de Laan van Romen. Al het autoverkeer verlaat via de Laan van Romen het perceel. Vanwege het beperkte zicht is het niet toegestaan via de Rodenrijseweg uit te rijden. Dit wordt vastgelegd in een verkeersbesluit. Het gebruik van de inrit vanaf de Rodenrijseweg blijft zodoende beperkt tot een relatief gering aantal verkeersbewegingen, hetgeen vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

Net als in de huidige situatie gaat het beoogde bouwplan ook uit van twee aansluitingen op de Laan van Romen. Een vanaf het perceel van de slager en een vanaf de woningbouwlocatie Treurniet. Beide aansluitingen worden, in tegenstelling tot de huidige situatie, van elkaar gescheiden. Dit biedt duidelijkheid aan de gebruiker en heeft geen negatief effect op de verkeersveiligheid doordat beide aansluitingen op korte afstand van elkaar worden gesitueerd en dus in een oogopslag waarneembaar zijn.

In het schetsplan van juli 2018 was een ontsluiting bedacht over het perceel Rodenrijseweg 5 naar de Laan van Romen. De eigenaar van dat perceel heeft te kennen gegeven hieraan geen medewerking te verlenen. In het bestemmingsplan wordt dit perceel nu volledig buiten het plangebied gelaten.

Verkeersafwikkeling

In het bestemmingsplan wordt de stelling 'dat de verkeersintensiteiten met het nemen van maatregelen in het gebied naar beneden zijn gebracht' niet (meer) opgenomen. Dit wordt inderdaad niet gesteund door de meest recente onderzoeksresultaten. Wij concluderen echter nog wel dat de ontsluitingsstructuur voldoende capaciteit heeft om het extra verkeer (ten opzichte van de huidige situatie) ten gevolge van de nieuwe appartementen op een goede en veilige manier af te wikkelen. 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 de afgelopen periode is een tweetal verkeersonderzoeken uitgevoerd, te weten onderzoek in het kader van de ontwikkelingen Berkel Centrum West (2018) en Berkel Centrum Oost (2019). Beide onderzoeken komen in 2030 voor de Rodenrijseweg uit op 5.200 mvt per etmaal. In het meest actuele onderzoek (Berkel Centrum Oost) wordt dit aantal bereikt door het verleggen van de Molenwerfstraat via het Berkelsdijkje. Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad hiertoe ook daadwerkelijk besloten. Om dit mogelijk te maken, is momenteel een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Het aantal van 5.200 mvt is een flinke afname ten opzichte van de huidige situatie en 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. In de nabije toekomst zullen er op de Laan van Romen en Raadhuislaan eveneens suggestiestroken worden aangebracht. Dit zal plaatsvinden bij de eerstvolgende werkzaamheden in het kader van (groot)onderhoud. Beide rapporten worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen neemt af ten opzichte van de situatie dat het mengvoederbedrijf werd uitgeoefend. Het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie (waarin geen mengvoederbedrijf wordt uitgeoefend) neemt weliswaar toe, maar leidt niet tot knelpunten. Doordat de Molenwerfstraat in de nabije toekomst wordt verlegd, neemt de intensiteit van de Rodenrijseweg juist flink af ten opzichte van de huidige situatie. Er is sprake van een aanvaardbare situatie. De ontsluitingsstructuur van het perceel leidt evenmin tot knelpunten. Het parkeren dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Dit wordt als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan.

3.5 Privacy

Zienswijzen

Meerdere zienswijzen hebben betrekking op de privacy van omwonenden. Het betreft de erfafscheidingen en de dakterrassen, balkons, ramen en hekwerken.

Gemeentelijke beantwoording

Erfafscheidingen

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.

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die de plaatsing van erf-en perceelafscheidingen, tot maximaal 2 meter hoogte, mogelijk maakt. De wijze waarop hieraan invulling worden gegeven valt buiten de reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplan. Het is aan de ontwikkelaar en de omwonenden om hierover, als goede burens, afspraken te maken.

Dakterrassen, balkons, ramen en hekwerken

De aanvaardbaarheid van gestapelde woningen op deze locatie is mede ingegeven vanuit de aard van de omgeving. In deze dichtbebouwde omgeving wordt enige inperking van de privacy aanvaardbaar geacht. Ter bescherming van de privacy van de omwonenden zijn overigens wel enkele beperkingen aan de ontwikkeling gekoppeld. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat geen balkons mogen worden gerealiseerd aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan. Ook het maken 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 perceelgrenzen, mede gelet op de situering van de naastgelegen percelen, voldoende. Een terugligging van dakterrassen en een verbod op de realisatie van balkons aan deze zijden is daarom niet aan de orde. Ook voor de optopping op de maalderij achten wij het vanuit het oogpunt van privacy nadere beperkingen niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-en leefklimaat ter plaatse van de omliggende bestaande woningen. Waar nodig zijn nadere voorwaarden gesteld aan de situering van balkons en dakterrassen.

4 Samenvatting ingekomen zienswijzen en gemeentelijke beantwoording

4.1 Indiener 1

Indiener reageert op de beantwoording van zijn inspraakreactie in de 'Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Woningbouwlocatie Treurniet'. De Nota inspraak en overleg maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan.

a. Onderzoeken

Indiener stelt vast dat de onderzoeken zijn uitgevoerd door gerenommeerde adviesbureaus en om die reden gedegen rapporten mogen worden verwacht. Indiener vraagt wel aandacht voor de waterhuishouding, zowel tijdens en na de bouw. De gemeente kan dit niet voor kennisgeving aannemen.

Gemeentelijke beantwoording

Ook de gemeente ziet geen reden om te twifelen aan de inhoudelijke juistheid van de onderzoeksrapporten. De uitkomsten van deze rapporten laten zien dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is. De uitkomsten van de onderzoeksrapporten, waaronder de onderzoeken naar de waterhuishouding, worden betrokken bij de overige benodigde gemeentelijke toestemmingen, zoals de omgevingsvergunning. De ontwikkelaar is gehouden conform de verleende omgevingsvergunning te bouwen. De gemeente ziet hierop toe.

b. Uitvoerbaarheid van de ontwikkeling

Indiener is het niet eens met de conclusie van de gemeente dat 'de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Treurniet uitvoerbaar is zonder effecten op de omliggende percelen'. Indiener stelt dat er ook wordt aangegeven dat 'de effecten in beeld zijn gebracht en maatregelen zijn gepresenteerd om deze effecten op te heffen'. Indiener geeft aan dat nog geen antwoord wordt gegeven op de wijze waarop de voorgestelde maatregelen worden overgenomen. Daarnaast wordt onvoldoende aandacht gegeven aan de ligging van de parkeerkelder ten opzichte van de aangrenzende percelen, het feit dat de diepte 4 meter is en dat bronbemaling nodig is, waarvan de gevolgen onvoldoende zijn aangegeven. Indiener is van mening dat er met de uitslag van de diverse onderzoeken niet zorgvuldig wordt omgegaan.

Gemeentelijke beantwoording

Vanwege de bezorgdheid bij de omwonenden is een onderzoek naar de effecten van de parkeerkelder op de waterhuishouding uitgevoerd door het ingenieursbureau Royal Haskoning DHV. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Geohydrologische studie Treurniet' d.d. 17 februari 2020. 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. Wij achten op basis hiervan nog altijd de conclusie gerechtvaardigd dat voor het onderdeel waterhuishouding de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Treurniet uitvoerbaar is, zonder (nadelige) effecten op de omliggende percelen. Deze conclusie is voor dit moment, te weten de vaststelling van het bestemmingsplan, voldoende. Op het moment dat sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning wordt dit opnieuw getoetst en worden waar nodig mitigerende maatregelen voorgeschreven. In de Regels van het bestemmingsplan wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ook verwijzen wij naar de thematische beantwoording over water in bijlage 1.

c. Paragraaf 1.4: Voorgaande bestemmingsplannen

Indiener vraagt zich af waarom in paragraaf 1.4, handelend over het 'Voorgaande bestemmingsplan 'Centrum Berkel en Rodenrijs (2013)' de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart 2012 nog wordt genoemd. Redelijk verwarrend.

Gemeentelijke beantwoording

Wij hanteren een standaard opzet van de Toelichting bij onze nieuwe bestemmingsplannen. Een onderdeel van deze standaard is een korte weergave van de voorgaande bestemmingsplanregeling. In het genoemde onderdeel 1.4 wordt verslag gedaan van de vigerende bestemmingen, waaronder de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2 en 3' (gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart 2012). In hoofdstuk 6.1 Archeologie van het voorliggende bestemmingsplan wordt vervolgens alleen nog gesproken over de meest actuele gemeentelijke archeologische verwachtingskaart 2016.

d. Paragraaf 2.2.1: Aanleiding en doel

Indiener vraagt zich af of het schetsontwerp de maalderij als een markant element in het lint gestand doet. Diverse commissies hebben in het verleden een zwalkend beleid gevoerd. Indiener stelt dat het nu slechts gissen is waarom nu voor een tweelaagse optopping is gekozen. Er is geen draagkracht bij de omwonenden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de maalderij.

e. Paragraaf 2.2.3.: Ruimtelijke inpassing

Indiener geeft aan dat voorbij wordt gegaan aan de diverse overleggen. In deze overleggen werd gesteld dat de rooilijn van de nieuwbouw in directe lijn zou lopen van het oorspronkelijke pand (zonder aanbouw) Willem Alexanderlaan 2 in rechte lijn naar het pand van de slager aan de Rodenrijseweg. Slechts met elementen met een kleine korrelgrootte kan de rechte lijn doorbroken worden (zie ambitiedocument). Nu is de rooilijn getekend vanaf latere aanbouw van het pand nr. 2 naar het pand van de slager. Verder was tijdens diverse gesprekken sprake van een toezegging van een beperkt aantal balkons aan de Laan van Romen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument. Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat worden appartementen voorzien van een buitenruimte in de vorm van een balkon. In de overleggen is gesproken over het zoveel mogelijk voorkomen c.q. beperken van inbreuk op de privacy van omwonenden. Vanwege de beperkte afstand tot de Willem-Alexanderlaan is ervoor gekozen de balkons niet aan die zijde, maar aan de andere zijden van de appartementengebouwen te realiseren. Dit is ook vastgelegd in de Regels van het bestemmingsplan. Naar onze mening is geen toezegging gedaan over een beperkt aantal balkons aan de Laan van Romen. Wij zien ook geen reden hiervoor een beperking op te nemen in de Regels van het bestemmingsplan. De Laan van Romen is een brede straat, zodat balkons aan deze zijde vanuit de beleving van omwonenden het minste inbreuk op hun privacy opleveren.

f. Indiener geeft aan akkoord te gaan met de beantwoording van zijn inspraakreactie op dit onderdeel.

g./h. Bouwhoogte

Indiener stelt dat altijd sprake is geweest van een bouwhoogte van 9 m resp. 12 meter bij het middelste blok. Dit dient dan ook te worden vastgelegd en niet een hoogte tussen 9 meter en 12,5 meter. Dit geldt ook voor de bouwhoogte van de maalderij. Overleg heeft geresulteerd in een maximale bouwhoogte van 18 meter. Indiener vindt dat hiermee afspraken met voeten worden getreden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument. Het ambitiedocument noemt geen maximale bouwhoogten. Bij de nadere detaillering van het schetsontwerp 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 aanvaardbaar.

i. Paragraaf 2.2.4. Ontsluiting en parkeren

1. Verkeersafwikkeling

Indiener stelt dat niet ontkend kan worden dat de Laan van Romen de laatste jaren steeds drukker is geworden. Deze drukte zal in de toekomst alleen maar toenemen. Meerdere uitritten op deze laan zal de verkeersafwikkeling niet ten goede komen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

2. Ontsluiting Laan van Romen niet mogelijk

Indiener stelt dat de uitrit aan de zijde van de Laan van Romen niet kan worden gerealiseerd vanwege het ontbreken van overeenstemming tussen slager en ontwikkelaar. Indiener stelt dat deze overeenstemming er eerst moet zijn voordat er een ontwerp kan worden ingediend.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

3. Verkeersgeneratie

Indiener stelt dat als de plannen doorgaan er een nieuw bestemmingsplan komt en de bestemming 'Bedrijf' vervalt. Het zou onverstandig zijn om de huidige en toekomstige verkeerssituatie niet bij het nieuwe bestemmingsplan te betrekken.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

j. Paragraaf 2.3.2. Bestemmingsmethodiek

Indiener vraagt zich af of de huidige bestemming 'Bedrijf' al is gewijzigd. Zo ja, waarin? Of wordt het bestemmingsplan straks aangepast aan het door ontwikkelaar voorgestelde plan?

Gemeentelijke beantwoording

De huidige bestemming 'Bedrijf' op het perceel Rodenijseweg 7-9 is nog niet gewijzigd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming 'bedrijf' gewijzigd in 'wonen'. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan dit nieuwe bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen het bestemmingsplan wordt deze verleend.

k. Paragraaf 2.3.3. Regels

Indiener stelt vast dat in het plan diverse NAP maten worden vermeld. Indiener verzoekt om te bevestigen dat de top van de parkeergarage ('het dak') op dezelfde hoogte komt te liggen als de huidige vloer van de 'grijze loods' van Treurniet aan de Laan van Romen en dat deze 3.30 meter diep wordt. E.e.a. conform eerder mondeling gedane toezeggingen.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan schrijft niet voor op welke hoogte het dak van de parkeergarage dient te komen en tot welke diepte deze mag worden aangelegd. Vanwege de maximale bouwhoogtes van de nieuwbouw en het voorgeschreven peil van 2,74 m, is het evenwel meer dan aannemelijk dat het dak van de parkeergarage maximaal op (of rond) de voorgeschreven peilmaat komt te liggen.

De realisatie van de kelderbak inclusief beoogde maatregelen (drain, groenpakket) is haalbaar, ook gelet op de beschermingszone van de dijk.

I. Afstand nieuwbouw tot de perceelgrens

Het ambitiedocument stelt dat de nieuwbouw zich minimaal 3 meter uit de perceelgrens dient te bevinden. Indiener is van mening dat deze maatvoering, omdat dit niet nader is vastgelegd, geldt voor boven-en ondergronds bouwwerken.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument. Het ambitiedocument richt zich op bebouwing boven het maaiveld. De omvang van ondergrondse bebouwing is in het ambitiedocument expliciet niet ingeperkt. Wij zien geen aanleiding om een afstandsmaat voor ondergrondse bebouwing op te nemen. Deze bebouwing is niet zichtbaar en zorgt in die zin ook niet voor (visuele) hinder. In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor het voor de gemeente mogelijk is mitigerende maatregelen te verbinden aan de omgevingsvergunning. Hiermee wordt gewaarborgd dat ondergrondse bebouwing geen nadelige invloed mag hebben op de naastgelegen percelen. Op de Verbeelding van het bestemmingsplan is overigens wel een bouwvlak opgenomen waarbinnen de ondergrondse parkeergarage dient te worden gerealiseerd. Het bouwvlak wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verder van het perceel Rodenrijseweg 11 gesitueerd. De parkeergarage moet hierdoor op minimaal 2,5 meter van de perceelsgrenzen worden gerealiseerd.

m. Paragraaf 3.4. Welstandsnota

Indiener geeft aan dat naar aanleiding van zijn inspraakreactie het plangebied op afbeelding 3.3 in het welstandsgebied 'bijzonder' is komen te liggen. Indiener stelt dat het erop lijkt dat het plan met deze aanpassing makkelijker uitvoerbaar wordt. Indiener geeft aan dat dit geen vertrouwen geeft in de juistheid van bepaalde gegevens.

Gemeentelijke beantwoording

Het plan ligt in de Welstandsnota binnen het welstandsgebied 'bijzonder', het cirkeltje op afbeelding 3.3. stond in eerste instantie niet op de juiste plaats. Dit is aangepast. Bij het proces van vergunningverlening zal de welstandscommissie het bouwplan formeel toetsen aan de Regels uit de welstandsnota.

n. Indiener verwijst naar onderdeel e.

o. Paragraaf 4.2. Natuur en landschap – Onderzoek soortenbescherming

Indiener stelt dat hij de conclusie van het ecologisch onderzoek bijzonder vindt. Bij de meeste bouwwerken waar gesloopt wordt dienen er maatregelen te worden genomen, maar bij het bedrijf op deze locatie niet.

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. Paragraaf 5.2 Water - onderzoek

Indiener verwijst naar onderdeel b.

q. Paragraaf 7.8.2 Bezonningsstudie

Indiener gaat ervanuit dat dit klopt.

r. Halfverdiepte parkeergarage

Indiener verwijst naar bemerkingen bij letter k.

s. Meelezen ontwikkelaar inspraakreactie

Indiener vindt het antwoord op zijn vraag of de ontwikkelaar zijn reactie heeft kunnen lezen onbevredigend. Indiener stelt vervolgens dat zijn correspondentie blijkbaar wordt gedeeld met de ontwikkelaar. En vraagt zich af waarom hij geen inzicht krijgt in de correspondentie tussen gemeente en ontwikkelaar.

Gemeentelijke beantwoording

Wij bevestigen nogmaals dat inspraakreacties en zienswijzen gericht aan college en gemeenteraad ook formeel door hen van een beantwoording wordt voorzien. Uiteraard wordt deze beantwoording ambtelijk voorbereid. Samen met de ontwikkelaar onderzoekt de gemeente daarbij de mogelijkheid en wenselijkheid van planaanpassingen in relatie tot de reacties. De inspraakreacties en/of zienswijzen worden niet integraal gedeeld.

t. Ontsluitingsstructuur

Indiener verwijst naar onderdeel i.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.
- In de bijlagen van de Toelichting worden de verkeersonderzoeken voor Berkel Centrum West en Berkel Centrum Oost opgenomen.
- Op de Verbeelding wordt het bouwvlak waarbinnen de ondergrondse parkeergarage mag worden gerealiseerd verschoven richting de Laan van Romen. De parkeergarage komt hierdoor op minimaal 2,5 meter van de perceelsgrenzen te liggen.
- Op de Verbeelding wordt het perceel Rodenrijseweg 5 geheel buiten het plangebied gelaten.

4.2 Indieners 2 t/m 12

1. Gebreken in bekendmaking

Indieners stellen dat de bekendmaking niet aan de eisen van de wet voldoet. Deze bekendmaking bevat niet de essentiële informatie die nodig is om de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan te kunnen beoordelen. Met de inspraakreacties inzake de constatering van ontbrekende en verkeerde informatie is door de gemeente niets gedaan. De huidige bekendmaking is niet informatief genoeg en maakt het onmogelijk de zienswijze van juiste en voldoende argumentatie te voorzien. Indieners stellen dat de bekendmaking opnieuw, in verbeterde vorm, plaats dient te vinden als de bestemmingsplanprocedure wordt gecontinueerd.

Gemeentelijke beantwoording

In de nagenoeg gelijklopende inspraakreactie werd gesteld dat de bouwvlakken (de tekening vertoont een wirwar van lijnen), de maximale goot- en bouwhoogten en de overige afmetingen niet duidelijk zijn.

Wij hebben in de 'Nota inspraak en overleg' het volgende geantwoord:

“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.”

Wij hebben bij die gelegenheid indieners aangeboden om te helpen bij het lezen van het plan. Opnieuw wordt door indieners niet gespecificeerd wat wordt bedoeld met 'vele onduidelijkheden en tegenstrijdigheden'. Om die reden kunnen wij daar (opnieuw) niet op ingaan.

Tot slot, benadrukken wij dat als gevolg van meerdere inspraakreacties, daar waar nodig wijzigingen zijn doorgevoerd om onduidelijkheden en tegenstrijdigheden te herstellen.

2. Optopping op maalterij – historisch Lint

De maalterij is onderdeel van het historische lint. Het verhogen van de bestaande maalterij 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.

- Voor het ontwerp ontbreekt draagvlak bij de omwonenden;
- De bouwhoogte is niet in overeenstemming met het coalitieakkoord;
- De bouwhoogte en het ontwerp komen niet overeen met het gezamenlijk advies van de commissie Cultuur Erfgoed en Welstand;
- De bouwhoogte en het ontwerp komen niet overeen met het standpunt van de historische vereniging Berkel en Rodenrijs;
- Er is geen massa- en volumestudie uitgevoerd zoals vereist in het ambitiedocument;

- Er is geen stedenbouwkundige visie betreffende hoogbouw in het centrum Berkel en Rodenrijs.

Indieners vragen om aanpassing van de bouwhoogte en het ontwerp van de mogelijke optopping in onderling overleg met de ontwikkelaar, de omwonenden, de historische vereniging Berkel en Rodenrijs en de commissie Welstand en Cultureel erfgoed in opvolging van de opdracht van de commissie ruimte uit 2019.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalderij. Hierin wordt antwoord gegeven op de opmerkingen over het draagvlak voor het ontwerp van de optopping, het coalitieakkoord en de advisering van de erfgoed- en welstandscommissie. Indieners spreken over een opdracht van de commissie Ruimte uit 2019. Indieners doelen hiermee op de bespreking van het schetsplan van juli 2018 in de commissie Ruimte van oktober 2018. De commissie Ruimte heeft toen ingestemd met het starten van een bestemmingsplanprocedure op basis van het getoonde schetsplan. Dit houdt in dat de commissie zich in meerderheid kan vinden in het schetsplan en de daarbij horende bouwvolumes. De commissie Ruimte heeft wel aandacht gevraagd voor overleg tussen belanghebbenden gedurende het vervolgtraject. Dit heeft onder meer vorm gekregen in gesprekken tussen de historische vereniging, omwonenden, de ontwikkelaar, de erfgoedcommissie en wethouders Arends en Van Tatenhove over de maalderij. Om tegemoet te komen aan de bedenkingen van omwonenden bij de modern vormgegeven opbouw uit het schetsplan van juli 2018 kiest de ontwikkelaar nu voor een ontwerp dat meer in lijn is met de bouwstijl van de maalderij.

Wat betreft de overige punten antwoorden wij als volgt.

De historische vereniging Berkel en Rodenrijs heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn bekend met haar standpunt over de bouwhoogte en het ontwerp van de maalderij. De historische vereniging heeft voorgesteld om de maalderij te slopen en te herbouwen, waarbij op de maalderij 1 verdieping wordt toegevoegd, vergelijkbaar met de bestaande maalderij. De ontwikkelaar heeft als initiatiefnemer dit voorstel niet overgenomen. De ontwikkelaar kiest ervoor de maalderij te behouden. Dit sluit aan bij de wens van de commissie erfgoed en de gemeente. De maalderij is immers vooraangewezen als monument. Met sloop en herbouw gaan teveel historische en karakteriserende elementen van de maalderij verloren.

In het ambitiedocument wordt gesproken over een massa- en volumestudie om, op basis van de richtlijnen van het ambitiedocument, inzicht te krijgen in de mogelijkheden ter plaatse. Er is niet voorgeschreven op welke wijze deze massa- en volumestudie dient te worden vormgegeven. Daar bestaat ook geen vast patroon voor. In dit geval is aan de hand van schetstekeningen inzicht verkregen in wat wel en wat niet stedenbouwkundig verantwoord is op dit perceel.

Het klopt dat er geen vastgestelde stedenbouwkundige visie bestaat voor hoogbouw in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Dat neemt niet weg dat per locatie een goede afweging gemaakt wordt van wat wel en wat niet passend is op een bepaalde plek.

3. Ambitiedocument en coalitieakkoord

Indieners stellen dat door de verantwoordelijk wethouder aan omwonenden is toegezegd dat het ambitiedocument het leidend kader is. Het ontwerp voldoet op vele punten niet aan het ambitiedocument. Te noemen vallen: de bouwhoogte, bouwen over de rooilijn, de nieuwbouw is niet ondergeschikt aan de maalderij, er is geen 2^e onbebouwde doorkijk.

In het huidige coalitieakkoord is afgesproken en toegezegd aan de bewoners:

- Een maximale bouwhoogte van 15 meter;

- In dorpscentra maximaal 4 woonlagen hoog gebouwd mag worden;
- Bij nieuwbouw het dorpse karakter wordt geborgd;
- Groene en ruim opgezette woongebieden met doorzichten en zichtlijnen worden gebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan 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 plan houdt geen rekening met bestaande rechten van omwonenden en bedrijven betreffende wonen en milieu en zal in die vorm resulteren in een ongewenste woon-en bedrijfsconditie voor zowel de nieuwe en bestaande bewoners en bedrijven.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument, de maalterij en de milieuaspecten.

4. Verkeer en parkeren

Indieners stellen dat de oplossing voor verkeer-en parkeren onvolledig en verkeerstechnisch ondeugdelijk is:

- Het heropenen van de toerit vanuit de Rodenrijseweg die in de jaren 70 is afgesloten in verband met de verkeersveiligheid is ongewenst;
- De gekozen ontsluiting voor de parkeerplaats achter de maalterij is niet mogelijk en zal door slechte toegankelijkheid leiden tot sterke toename van de parkeerdruk in de directe omgeving.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen 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.
- In de bijlagen van de Toelichting worden de verkeersonderzoeken voor Berkel Centrum West en Berkel Centrum Oost opgenomen.
- In de bijlagen van de Toelichting wordt het advies van de erfgoedcommissie van 13 april 2021 opgenomen. Hierin staan de uitgangspunten beschreven voor het ontwerp en de vormgeving van de opbouw op de maalterij.

4.3 Indiener 13

Indiener heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, maar stelt hierbij de voorwaarde dat de voorziene ontwikkeling de bedrijfsvoering inclusief de concrete uitbreidingsplannen niet zal aantasten. En dat zal evenwel het geval zijn als het onderhavige ontwerp daadwerkelijk wordt vastgesteld in een bestemmingsplan.

1. Bestaande rechten en toestemmingen

Indiener vraagt goed oog te houden voor de bestaande rechten en toestemmingen die voortvloeien uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Berkel en Rodenrijs'.

Gemeentelijke beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan was het nog onbebouwde deel van het bouwvlak van de slagerij wegbestemd, omdat hier de ontsluiting van het maaiveldparkeren behorend bij woningbouwlocatie Treurniet was bedacht. De ontwikkelaar en slager hebben hierover echter geen overeenstemming bereikt. De ontwikkelaar past zijn bouwplan aan, zodat geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de grond van de slager. Het perceel waar de slagerij is gevestigd wordt buiten de plangrens van het definitieve bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Treurniet gelaten. Voor het perceel van de slager blijven daardoor het huidige bestemmingsplan en de daarin opgenomen rechten volledig gehandhaafd.

2. Uitbreidingsplan

Indiener is bezig met de ontwikkeling van een uitbreidingsplan voor zijn slagerij, te weten realisatie van een proeflokaal met terras. Indiener heeft hiertoe een schetsplan ingediend in het kader van het vooroverleg. Indiener wil voorkomen dat dit beoogde uitbreidingsplan hinder ondervindt van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

De bestaande rechten van het huidige bestemmingsplan blijven gehandhaafd. Een aanvraag die hiermee in overeenstemming is en aan de overige voorwaarden voor vergunningverlening voldoet, wordt verleend.

3. Onderzoek KWA-bedrijfsadviseurs – geluid: voorwaardelijke verplichting

Indiener verwijst naar het milieuonderzoek dat door KWA Bedrijfsadviseurs is uitgevoerd en het bijbehorende rapport d.d.13 februari 2020. En heeft hierbij de volgende opmerkingen over het onderdeel geluid:

- Het onderzoek houdt alleen rekening met de huidige geluidsbronnen en niet met de nog te realiseren mogelijke extra geluidsbronnen in verband met het toekomstige uitbreidingsplan;
- Het onderzoek is onvolledig en onzorgvuldig, er is alleen gekeken naar mogelijke oplossingen bij indiener zelf en ten onrechte niet naar mogelijke oplossingen in het ontwerp (vergroten afstand, aanpassen gebruiksfuncties van de ruimtes).

Indiener stelt overigens dat de maatregelen ter reducering van het geluid afdoende geborgd dienen te worden door middel van bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting: realisatie van de beoogde appartementen enkel als voorafgaand de benodigde maatregelen zijn getroffen en voldaan wordt aan de wettelijke norm.

Gemeentelijke beantwoording

Het milieuonderzoek van KWA Bedrijfsadviseurs (namens ontwikkelaar) is beoordeeld door de milieudienst DCMR. Dat geldt ook voor het (contra)onderzoek dat Adromi (namens indiener) heeft opgesteld. De DCMR concludeert dat er vergaande akoestische maatregelen nodig zijn. Om te waarborgen dat dit plaatsvindt, wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan het bestemmingsplan.

4. Onderzoek KWA-bedrijfsadviseurs – geur

Indiener verwijst naar het milieuonderzoek dat door KWA Bedrijfsadviseurs is uitgevoerd en het bijbehorende rapport d.d.13 februari 2020. En heeft hierbij de navolgende opmerkingen voor wat betreft het onderdeel geur:

Indiener is van mening dat het onderzoek onvolledig en onzorgvuldig is, omdat de activiteit 'barbecueën' niet als bijzondere geurbron is meegenomen. Indiener maakt bedrijfsmatig en professioneel frequent gebruik van de barbecue. Verwezen wordt naar het advies van de DCMR waarin wordt gesteld dat de gemeente dit barbecueën slechts kan toestaan als geborgd wordt dat deze activiteit slechts sporadisch voorkomt. Indiener is het oneens met het borgen van sporadisch gebruik, niet het bedrijf moet worden beknot maar het plan moet worden aangepast.

Gemeentelijke beantwoording

Het perceel waarop de slagerij is gevestigd heeft de bestemming 'Detailhandel'. Hieronder wordt verstaan:

"Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen, het uitstallen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt niet begrepen webwinkels waar geen sprake is van uitstallen ten verkoop en geen sprake is van het ter plaatse leveren en afhalen van goederen."

Ondanks herhaald verzoek hiertoe is door indiener geen uitleg gegeven over de aard en omvang van de BBQ activiteiten. Voor zover op dit moment kan worden beoordeeld zijn de BBQ activiteiten niet in overeenstemming met de functie detailhandel en daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

5. Ontsluiting

Indiener is het niet eens met de gekozen ontsluiting van het parkeerterrein achter de maalderij via het terrein van indiener. Deze ontsluiting is verkeerstechnisch ongewenst en belemmert de beoogde parkeermogelijkheden. Tevens wordt onvoldoende rekening gehouden met het bestaande zakelijk recht (recht van overpad) tussen indiener en huidige gebruiker Treurniet Mengvoeders BV.

Gemeentelijke beantwoording

Zie de beantwoording onder 1. De ontsluiting wordt op een andere manier georganiseerd, het perceel van indiener wordt hiervoor niet gebruikt. Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan het voortgezet gebruik van het zakelijk recht.

6. Hinder en schade aan gebouwen - onderzoek

Indiener vreest hinder en schade aan gebouwen en funderingen als gevolg van trillingen en grondwaterwijzigingen. Indiener stelt dat hier op voorhand voldoende onderzoek moet worden verricht.

Gemeentelijke beantwoording

De uitgevoerde onderzoeken laten zien dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is. De uitkomsten van de onderzoeksrapporten, waaronder de onderzoeken naar de waterhuishouding, worden betrokken bij de overige benodigde gemeentelijke toestemmingen, zoals de omgevingsvergunning. De ontwikkelaar is gehouden conform de verleende omgevingsvergunning te bouwen. De gemeente ziet hierop toe. De door indiener benoemde vrees voor hinder en schade aan gebouwen betreffen uitvoeringsaspecten die in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde komen, maar in de uitvoeringsfase van het plan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Op de Verbeelding wordt het perceel Rodenrijseweg 5 geheel buiten het plangebied gelaten. Voor het perceel van de slager blijven daardoor het huidige bestemmingsplan en de daarin opgenomen rechten volledig gehandhaafd.
- In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen 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.

4.4 Indieners 14 en 15

Indieners stellen om te beginnen dat zij in beginsel positief staan tegenover de herontwikkeling van de locatie Treurniet, maar dat zij bezwaar hebben tegen een aantal essentiële punten, die de leefomgeving van de huidige en de nieuwe bewoners en de huidige bedrijven direct beïnvloeden en verslechteren.

1. Gebreken in de bekendmaking

Indieners geven aan dat de bekendmaking op www.ruimtelijkeplannen.nl niet voldoet aan de eisen van de wet. De bekendmaking bevat niet de essentiële informatie die nodig is om de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan te kunnen beoordelen:

- a. De bouwvlakken die worden toegestaan zijn niet duidelijk weergegeven op de gepubliceerde tekening: slechts een wirwar van onduidelijke lijnen.
- b. De maximale goothoogte en nokhoogte die u per bouwvlak wilt toestaan is onduidelijk en tegenstrijdig.
- c. Overige afmetingen die u wilt toestaan ontbreken.
- d. 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 de woonkamers, slaapkamers en achtertuinen van indieners, en het leefgebied van de pony's.
- e. Er is plots sprake van dakterrassen op de nieuwbouw, die er volgens de afspraken met de omwonenden niet zouden komen.
- f. Er zijn balkons op de optopping die strijdig zijn met het advies van de commissie cultureel erfgoed en welstand.
- g. 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

a, b en c:

In de nagenoeg gelijklopende inspraakreactie als onderbouwing van de gebreken werd vastgesteld dat de bouwvlakken niet duidelijk zijn (de tekening vertoont een wirwar van lijnen), evenals de maximale goot- en bouwhoogten en de overige afmetingen.

Wij hebben in de 'Nota inspraak en overleg' het volgende geantwoord:

“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.”

Als gevolg van meerdere inspraakreacties, zijn daar waar nodig wijzigingen doorgevoerd om onduidelijkheden en tegenstrijdigheden te herstellen.

d:

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy. Aanvullend merken wij op dat een bestemmingsplan regelt waar welke bebouwing mag komen. In de Regels is opgenomen dat aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan geen balkons mogen worden gerealiseerd. Op de Verbeelding is aangegeven dat het hekwerk van het dakterras aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan terugliggend van de dakrand gerealiseerd dient te worden. Wij zien vanwege de afstand tot de overige omliggende woningen geen aanleiding om hiervoor extra waarborgen op te nemen in het bestemmingsplan.

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 dichtbebouwde omgeving als de onderhavige dient enige inkijk te worden geduld; deze inkijk wordt gelet op de hoogte en afstanden aanvaardbaar geacht. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de privacy van omwonenden.

e:

Wij zijn niet bekend met afspraken dat er geen dakterrassen gerealiseerd mogen worden. Wel is afgesproken dat het hekwerk van het dakterras terugliggend van de dakrand gerealiseerd dient te worden. Dit is op de Verbeelding van het bestemmingsplan vastgelegd.

f:

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalterij. In de Regels wordt vastgelegd dat het bouwvlak van de maalterij niet mag worden overschreden (ook niet met balkons).

g:

Op de Verbeelding en in de Regels van het bestemmingsplan wordt met het hanteren van twee peilmaten voldoende rekening gehouden met het aflopende maaiveldniveau van de Rodenrijseweg naar de Willem-Alexanderlaan. Wij zien geen aanleiding alle hoogtes te meten vanaf het laagste punt. Met de afstandsmaat van de nieuwbouw tot aan de Willem-Alexanderlaan wordt ook rekening gehouden met de lagere ligging van de Willem-Alexanderlaan.

2. Gebrek aan zorgvuldigheid

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan zich kenmerkt door een groot aantal onduidelijkheden, tegenstrijdigheden, ontbrekende en mogelijk achterhaalde informatie. Door deze nalatigheid en onzorgvuldigheid kunnen er volgens indieners grote vraagtekens worden gesteld bij de getrokken conclusies. Indieners noemen een aantal voorbeelden over de bij de Toelichting opgenomen rapportages en adviezen.

Indieners verzoeken dan ook om het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te worden gelegd.

Gemeentelijke beantwoording

De Toelichting behorende bij het bestemmingsplan moet inzicht geven in de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Om die reden worden adviezen ingewonnen en waar nodig onderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze adviezen en onderzoeken concluderen wij dat de voorgestelde herontwikkeling uitvoerbaar is. Uitvoerbaar betekent niet dat er in het kader van de verdere uitwerking van de herontwikkeling en uiteindelijk bij de vergunningverlening geen nadere onderzoeken moeten worden uitgevoerd en overlegd. Uitvoerbaar betekent ook niet dat niet op onderdelen (mitigerende) maatregelen zouden moeten worden genomen.

Wij hebben, teneinde de twijfel en onrust bij omwonenden en naastgelegen bedrijven weg te nemen, aan de ontwikkelaar verzocht om op een aantal onderdelen nadere onderzoeken laten uitvoeren. Deze onderzoeken hebben op onderdelen meer concreet aangegeven dat maatregelen nodig zijn. Wij concluderen, mede op basis van deze nadere onderzoeken, dat met de te nemen maatregelen het plan uitvoerbaar is.

Wij zien geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan opnieuw bekend te maken en ter inzage te leggen.

3. Ontwerpbestemmingsplan

Indieners geven in dit onderdeel hun zienswijzen op de tekst van de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Teneinde de leesbaarheid te vergroten wordt de opbouw van de Toelichting gevolgd. Per onderdeel van de Toelichting worden de hierop betrekking hebbende zienswijzen opgenomen en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De nummering van de zienswijzen verwijzen naar de nummering in de brieven van indieners.

3.1. Status ambitiedocument

Indieners stellen dat dit document tijdens hervatting van de gesprekken met de gemeente in 2018 is aangemerkt als leidend kader.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

3.2. Voorgaande bestemmingsplan, bouwhoogte

Indieners constateren dat de feitelijke bouwhoogte van de bestaande bedrijfsbebouwing (maalderij) met ca. 12 m lager is dan de maximale bouwhoogte van 19 m die in het voorgaande bestemmingsplan voor dit deel van het bouwvlak was toegestaan. En dat de toegestane maximale bouwhoogte van de nieuwbouw in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan hoger is dan de 8 meter die in het voorgaande bestemmingsplan is toegestaan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan. De passage uit de Toelichting waar indieners op wijzen, geeft een beschrijving van de planologische mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.

3.3. Voorgaande bestemmingsplan, regeling archeologie

Indieners stellen dat de regeling in het voorgaande bestemmingsplan inzake archeologie (zie 1.4) in strijd is met hoofdstuk 6.

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 vigerende 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. 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 grondverstorende werkzaamheden voorzien, maar mocht dat in de toekomst wijzigen dan is dit juridisch geborgd doordat de genoemde dubbelbestemming in de Regels is opgenomen.

3.4 -1. Verplaatsing bedrijf betekent beëindigen (potentiele) overlast

Indieners zijn van mening dat met de revisievergunning van het bedrijf in 2006 de overlast voor de omgeving (geur, geluid en verkeer) sterk is verminderd. Al sinds 2012 is vanwege veranderende economische condities de productie gestaakt en vindt er slechts verkoop op beperkte schaal plaats. Indieners stellen dat de verplaatsing van het bedrijf wat hen betreft niet resulteert in een reductie, maar in een verdere toename van de overlast en problemen (milieuhinder, parkeeroverlast, privacy, verkeersdruk), met name als gevolg van het bovengronds parkeren, aangezien in de huidige revisievergunning geen verkeer op het erf is toegestaan tussen 23.00-7.00 uur. Indieners verzoeken om een rapport van de DCMR waaruit blijkt dat sprake is van een reductie van de geluidsoverlast.

Gemeentelijke beantwoording

Wij constateren dat indieners, anders dan de gemeente, de verplaatsing van het mengvoederbedrijf en de transformatie van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie niet ervaren als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De aspecten die door indieners worden aangehaald, zijn onderzocht. Wij concluderen op basis van de uitkomst van deze onderzoeken dat voor omwonenden sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. Wij geven daarom geen aanleiding DCMR te verzoeken om een rapport waaruit blijkt dat sprake is van een reductie van de geluidsoverlast.

Bovendien zijn er diverse redenen waarom deze ontwikkeling als wenselijk wordt beschouwd, waaronder de toevoeging van een substantieel aantal woningen en woningtypen.

3.4-2. Nieuwe functie die passend is bij direct omliggende woonfunctie

Indieners vragen zich af waarom door de gemeente geen onderzoek is gedaan naar een andere invulling dan woningbouw.

Gemeentelijke beantwoording

De grond is niet in eigendom van de gemeente. Een particuliere initiatiefnemer heeft een voorstel gedaan. De gemeente heeft dit initiatief beoordeeld en is van mening dat de woonfunctie passend is bij de directe omliggende functie, namelijk ook overwegend een woonfunctie. Het initiatief past binnen de door ons in de structuurvisie opgenomen uitgangspunten.

3.4-3. Onderzoek andere vorm van woningbouw

Indieners vragen zich af waarom door de gemeente geen onderzoek is gedaan naar een andere vorm van de woningbouw.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente vindt de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig en ruimtelijk passend op deze locatie. Wij zien geen aanleiding een andere vorm van woningbouw te onderzoeken.

3.5. Programma (par. 2.2.2) en ook de ladder (par. 3.1)

Indieners geven aan dat het opnemen van een percentage van 30% starterswoningen misleidend is omdat dit slechts 10% van het vloeroppervlak betreft. Verder zijn de ruimten die starterswoningen worden kwalitatief slecht en dienen ze om de optopping met de penthouses te faciliteren.

Gemeentelijke beantwoording

Het is gebruikelijk om in het geval van een woonprogramma te spreken van aantallen woningen en niet van woonoppervlaktes. De starterswoningen dienen te voldoen aan de hiervoor geldende wettelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit.

3.6. Nieuwbouw - massa-volumestudie

Indieners zijn van mening dat het plan niet past en aansluit op de omgeving en verzoeken om een massa-volumestudie uit te voeren waaruit dit blijkt.

Gemeentelijke beantwoording

Van belang is dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig en ruimtelijk passend is op deze locatie. In dit geval is aan de hand van schetstekeningen inzicht verkregen in wat wel en wat niet verantwoord is op dit perceel.

3.6-1. Nieuwbouw – bouwhoogte in relatie tot omliggende woningen.

Indieners zijn van mening dat de hoogte van de nieuwe appartementencomplexen niet vergelijkbaar zijn aan de woningen aan de Willem-Alexanderlaan aangezien er een significant verschil is in hoogte van de maaiveldhoogte (ongeveer 1.0 m).

Gemeentelijke beantwoording

Op de Verbeelding en in de Regels van het bestemmingsplan wordt met het hanteren van twee peilmaten voldoende rekening gehouden met het aflopende maaiveldniveau van de Rodenrijseweg naar de Willem-Alexanderlaan. Wij zien geen aanleiding alle hoogtes te meten vanaf het laagste punt. Met de afstandsmaat van de nieuwbouw tot aan de Willem-Alexanderlaan wordt ook rekening gehouden met de lagere ligging van de Willem-Alexanderlaan.

3.6-2. Nieuwbouw - geluidschermen en privacy

Indieners vragen om aan te tonen dat de privacy is gewaarborgd en inkijk in woonvertrekken niet mogelijk is. In combinatie met de hiervoor benodigde voorzieningen in de vorm van begroeiing, schuttingen en privacy- en geluidschermen. Indieners vragen in dat kader welke voorzieningen (privacy) zijn voorzien langs de perceelsgrenzen met de woningen aan de Willem-Alexanderlaan en de naastgelegen woningen aan de Rodenrijseweg ter plaatse van het parkeerterrein maalderij en de nieuwbouw.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy. Wij zijn van mening dat de privacy van omwonenden voldoende gewaarborgd is en zien geen aanleiding voor aanvullende maatregelen zoals genoemd door indieners.

3.6-2. Nieuwbouw - maximale bouwhoogtes

Indieners stellen 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

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

3.6-3. Nieuwbouw in strijd met ambitiedocument

Indieners wijzen op de inhoud van het ambitiedocument en stellen vast dat 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 ambitiedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

3.6-4. Uitspraak voorzitter erfgoedcommissie - stadsplan

Indieners geven aan dat de voorzitter van de Erfgoedcommissie 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 thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalterij.

3.7-1. Ruimtelijke opbouw maalterij – terugligging opbouw

Indieners stellen met verwijzing naar het ambitiedocument dat de opbouw 3m terug liggend te zijn vanuit de Rodenrijseweg. Volgens het advies van de commissie Cultureel erfgoed uit 2012 dient het rondom minimaal 2m vrij liggend te zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalterij.

3.7-2. Ruimtelijke opbouw maalterij – advies commissies

Indieners geven aan dat in de beoordeling tijdens de vergadering commissie Cultureel Erfgoed in maart 2018 is gesteld dat balkons onwenselijk zijn en 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."

Het bovenstaande advies is niet opgevolgd in het bestemmingsplan. Binnen de gemeente Lansingerland zijn de commissie Welstand en de commissie Cultureel erfgoed de bindende commissies op het gebied van stedenbouw en erfgoed. Indieners verzoeken om die reden om de adviezen over 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 maalterij met randafstanden zoals voorgeschreven).

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalterij.

3.8-1. Afstanden en hoogtes – ondergrondse parkeergarage

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

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

De afstand tussen de parkeerbak en de perceelsgrens Rodenrijseweg 11 bedraagt tussen de 2,5 m en 7,5 m. Gelet op de uitkomsten van het geohydrologisch onderzoek wordt deze afstand aanvaardbaar geacht. Indieners hebben aangegeven dat de bomen op de erfgrans 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 indieners worden gezien of en zo ja welke consequenties dit heeft.

3.8-2. Afstanden en hoogtes – afstand balkons tot erfgrans Rodenrijseweg

De afstand tussen de balkons en de erfgrans van de Rodenrijseweg dient minimaal 15 m te bedragen op basis van het advies van DCMR in verband met de aanwezigheid van pony's.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de milieuaspecten.

3.8-3. Afstanden en hoogtes – maximale bouwhoogte nieuwbouw

Indieners stellen dat de maximale hoogte van het middelste nieuwbouwcomplex 12.1 m dient te bedragen zijnde 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. En verder, dat bouwen met een grote korrelgrootte niet is toegestaan in het gebied wat is aangewezen met een groene bestemming, te weten de strook van 15 m tussen erfgrans Rodenrijseweg en nieuwbouw.

Gemeentelijke beantwoording

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan is opgesteld, omdat het vigerende bestemmingsplan niet volstaat. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten en bestemmingen zijn dan ook niet maatgevend.

3.9. Ontsluitingsstructuur

Indieners stellen dat de gekozen rijrichting volledig is gekozen op argumenten door de ontwikkelaar en resulteert in een rijrichting die voor de slagerij onacceptabel is in verband met het gebruik van het parkeerterrein en verkeerstechnisch zeer gevaarlijk is. De combinatie van bevoorrading en parkeerverkeer ten behoeve van Slagerij de Rooij en het verkeer van de parkeerplaats is ongewenst (scheiding van bedrijfs- en woonverkeer) met het verkeer afkomstig van de bovengrondse parkeerruimte). De inrit van de slager zit op het kruispunt. Verder is op de locatie van de uitrit is de uitbreiding van de slagerij voorgenomen. Zover bekend is het ontsluiten van de parkeerplaats via de gronden van de Slagerij niet mogelijk.

Gemeentelijke beantwoording:

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

3.10-1. Verkeersafwikkeling: verkeersintensiteit (algemeen) neemt niet af maar toe

Indieners stellen dat de voorstelling van zaken onjuist is. De verkeersproblematiek 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). Uitzondering is 2019. Het jaar dat de Herenstraat volledig dicht heeft gezeten in verband met een reconstructie in het centrum (niet representatief). 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 vanwege de beperkte breedte). De huidige belasting (telling 2018) laat 6600 mvt/etmaal zien. De stelling dat de verkeersintensiteiten naar beneden zijn gebracht is onjuist.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

3.10-2. Verkeersafwikkeling: aantal verkeersbewegingen locatie neemt niet af maar toe

Indieners geven aan dat de huidige verkeersbelasting van het bedrijf door de gestopte productie ver beneden de veronderstelde 350 mvt per etmaal ligt. 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.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

3.10-3. Verkeersafwikkeling: verkeersproblematiek neemt niet af maar toe

De stelling dat een beperkte toename acceptabel is en eenvoudig opgaat in het huidige verkeer wordt door de gemeente voor elk project als argumentatie misbruikt. 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. Indieners stellen vast dat bij de beantwoording van hun inspraak een verkeersrapport gebruikt voor Berkel West uit 2018. Terwijl er inmiddels een rapport voor Berkel Oost is, wat een geheel andere conditie en aantallen laat zien. Indieners verzoeken de gemeente met een integrale oplossing te komen voor het centrum inclusief het project Treurniet.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren. De verkeersonderzoeken voor Berkel Centrum West en Berkel Centrum Oost worden toegevoegd als bijlage bij de Toelichting.

3.11. Parkeerbalans: onduidelijkheid en aantal parkeerplaatsen onvoldoende

Indieners geven aan dat het onduidelijk is 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

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren. In de Regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat een aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan de geldende gemeentelijke parkeernorm. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in het aantal benodigde plekken. Een combinatie van ondergronds en bovengronds parkeren is niet ongewoon. Wij zien geen aanleiding om te veronderstellen dat dit in de praktijk niet gaat werken. Het parkeren wordt op eigen terrein geregeld en is goed bereikbaar, zodat er geen extra parkeerdruk wordt verwacht op naastgelegen percelen. In navolging van het ambitiesdocument wordt het binnenterrein tussen de nieuwe gebouwen en de aangrenzende percelen ingericht als tuin. In het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan hebben deze gronden binnen de woonbestemming een aparte functieaanduiding 'tuin' verkregen. Binnen deze aanduiding zijn geen (bovengrondse) bouwwerken toegestaan. Op een deel van deze gronden mag wel een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. Deze wordt echter wel op het dak voorzien van een laag grond van 30-50 cm die ruimte biedt voor beplanting. Verder hebben de gronden aan de zijde van de Laan van de Romen de bestemming 'Tuin'. Wij zijn van mening dat hiermee wordt voldaan aan de ambitie.

3.12. Regels – begripsbepaling 'Peil'

Indieners stellen dat 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. Zij stellen dat elke wijziging die tijdelijk of

permanent in een wijziging van de grondwaterstand leidt, niet is toegestaan. Het peil van -2.74 m tot tegen de maalderij is niet mogelijk en niet toegestaan en onmogelijk omdat dit ligt beneden de huidige grondwaterstand. Indieners stellen verder dat elke vorm van verandering in maaiveldpeil dient te worden vooraf gegaan 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 maalderij zijn niet mogelijk en onacceptabel.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

Op het terrein van Treurniet (op de locatie van de toekomstige appartementen) varieert het huidige maaiveld tussen circa NAP -2,7 (west) en -3,0 meter (oost). Gelet op de grondwaterstanden is aanpassing van het maaiveld hier mogelijk. Dit wordt bevestigd door de uitkomsten van het geohydrologisch onderzoek.

3.13-1. Ondergrondse parkeergarage - grondwaterstromingen

Indieners stellen vast dat het onderzoek naar de aanleg van de parkeergarage uitgevoerd door Royal Haskoning aantoont dat mitigerende maatregelen nodig zijn. Het blijkt dat er hier nog vele onzekerheden aan kleven en vragen onbeantwoord zijn. In het huidige ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat er geen verticale en of horizontale grondwaterstromingen zijn, maar dat er opstuwning kan optreden. Dit is tegenstrijdig en technisch niet mogelijk.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). 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 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. De algemene conclusie is dat op het onderdeel waterhuishouding de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Treurniet uitvoerbaar is, zonder onaanvaardbare effecten op de omliggende percelen.

3.13-2. Ondergrondse parkeergarage – minimaal 10 meter van de erfgrens

Indieners stellen dat de ondergrondse parkeergarage gezien de risico's op minimaal 10 meter (of zoveel verder als nodig in verband met grondwaterbeheer) van de erfgrenzen dient te liggen in verband met bestaande historische erfgrensbegroeiing, schade door trillingen, lekkage van damwanden bouwkuip.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). Uit het hydrologisch onderzoek volgt niet dat een minimale afstand tussen de bouwkuip en omliggende perceelsgrenzen of bebouwing dient te worden aangehouden. Wel kan de afstand tot bestaande bebouwing aanleiding zijn om de bouwwerkzaamheden conform bepaalde methoden uit te voeren om de risico's op schade te beperken. Dit betreffen uitvoeringsaspecten die niet in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde komen, maar in de uitvoeringsfase van het bouwplan.

3.13-3. Ondergrondse parkeergarage – dak beneden minimale grondwaterstand

Indieners stellen dat het dak van de parkeergarage in verband met het voorkomen van opstuwning, voorkomen van wateroverlast bij hevige regen gelegen dient te zijn beneden de minimale grondwaterstand. Hiermee worden ook beperkingen voorkomen bij gebruik als tuinbestemming.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). Deze stelling wordt niet onderschreven in het hydrologisch rapport.

3.13-4. Ondergrondse parkeergarage – onderzoek naar parkeergarage met 2 lagen

Indieners geven aan dat onderzocht dient 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

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

3.13 (2). Dakterrassen en hekwerken

Indieners stellen dat de afspraak met omwonenden is dat het gebruik van dakterrassen niet is toegestaan indien er directe inkijk van het dakterras in tuinen en of vertrekken mogelijk is binnen een afstand van 50 m. Hekwerken zijn alleen toegestaan zolang deze niet boven de maximale bouwhoogte van de betreffende vlakken uitkomen. 12,1 in het huidige bouwvlak van 19m en 8m in het huidige bouwvlak van 8 m.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy. Ook verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1d en 1e. Wij zijn niet bekend met dergelijke afspraken

3.14. Waterstaat - Waterkering

Indieners stellen dat grondverstorende werkzaamheden op het gehele terrein alleen zijn toegestaan indien aangetoond is door middel 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. Deze dubbelbestemming ziet niet op grondzettingen en grondwater.

3.15. Structuurvisie Lansingerland

Indieners verwijzen hierbij naar de tekst als opgenomen onder paragraaf 3.3. ‘Provinciaal beleid’ en stellen dat deze tekst uitspraken bevat 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 politieke 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.
- Dat het huis op Rodenrijseweg 9 behouden blijft is niet zeker (zie ontwerpbestemmingsplan andere sectie).

Indieners stellen vervolgens vast dat de Structuurvisie Lansingerland voor dit gebied het volgende aangeeft: "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".

Indieners stellen om die reden dat er dus geen plaats is 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.

Gemeentelijke beantwoording

We verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitedocument en de maalderij. Aanvullend wordt opgemerkt dat het pand Rodenrijseweg 9 geen onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan.

3.16. Woonvisie Lansingerland 2015-2020

Indieners verwijzen naar een zinsnede uit hoofdstuk 3.4 'Woonvisie Lansingerland 2015-2020' 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".

Indieners citeren vervolgens uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Berkel en Rodenrijs'. 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 dorpse identiteit 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".

Indieners stellen dat aan dit essentiële uitgangspunt in het voorontwerp bestemmingsplan volledig voorbij wordt gegaan en de ontstaansgeschiedenis totaal wordt 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

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalterij.

3.17-1. Welstandsnota – verwijzing naar ruimtelijke inpassing

Indieners stellen dat onduidelijk is op welke wijze uit paragraaf 2.2.3 moet blijken dat de beoogde nieuwe woningen op een passende wijze worden ingevoegd in het bestaande gebied. 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.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument en de maalterij. Het bestemmingsplan bepaalt waar welke bebouwing mag komen en wat de maximale hoogte daarvan is. Wij zijn van mening dat binnen dit kader een stedenbouwkundig verantwoord bouwplan gerealiseerd kan worden. De welstandscommissie beoordeelt of de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de welstandsnota.

3.17-2. Welstandsnota – welstandscommissie in principe akkoord

Indieners stellen dat met de woorden 'in principe' zonder enige onderbouwing de suggestie wordt gewekt dat de welstandscommissie akkoord is. Dit is niet zo. Het gezamenlijke advies van de commissie welstand en cultureel erfgoed stelt voor de hoogte van de optopping tot 1 bouwlaag te beperken. Wethouder 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 maalterij gelegen restant van De Wildert. Indieners verzoeken het uitstaande aanvullende advies van de commissie Cultureel Erfgoed op te sturen en het volledige advies van de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed mee te nemen in het aangepaste plan.

Gemeentelijke beantwoording

De studie naar Rodenrijseweg 5 t/m 21 is inmiddels afgerond en toegezonden naar indieners. De studie leidt voor het voorliggende bestemmingsplan niet tot nieuwe inzichten. Het bestemmingsplan hoeft hierop niet te worden aangepast.

3.18. Ambitiedocument - richtinggevend

In de tekst van de Toelichting staat: "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."

Indieners stellen dat deze uitspraak haaks staat op de afspraken en overeenkomst gemaakt bij de start van het overleg tussen de omwonenden, de ontwikkelaar en de gemeente. 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

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

3.19. Maalterij – afstand dakrand

In de tekst van de Toelichting staat: "Voorwaarde voor herontwikkeling is dat de Maalterij 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.”

Indieners verzoeken:

- Het 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. En ligt hiermee gelijk aan de rand van het gebouw. Dit is logisch aangezien terugspringen van een opbouw altijd plaats vindt 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 (advies Cultureel erfgoed). 3 meter vanuit het hart van de rijbaan is fysiek onmogelijk en daarmee onzin.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalderij.

3.20. Nieuwbouw – waardevolle toevoeging

In de tekst van de Toelichting staat: “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.” Indieners stellen dat sprake is van een subjectieve voorstelling van zaken zonder feitelijke onderbouwing, die op geen enkele wijze wordt gedeeld door de omwonenden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan.

3.21-1. Nieuwbouw – rooilijn Laan van Romen

In de tekst van de Toelichting staat: “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.” Indieners stellen dat aan deze conditie niet wordt voldaan en de rooilijn wordt overschreden. Verzocht wordt om het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming met de rooilijn te brengen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

3.21-2. Nieuwbouw – behouden openheid en ruimte

In de tekst van de Toelichting staat: “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 circa 15 meter. Het ambitiedocument 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." Indieners stellen dat het atrium geen doorkijk is en daarnaast veel smaller dan de geëiste 15 m. Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het ambitiedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

3.22. Nieuwbouw - bebouwingsgrenzen en bouwhoogte

In de tekst van de Toelichting staat: "De nieuwbouw dient op tenminste 3 meter van de omliggende perceelgrenzen 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."

Indieners stellen vast dat de parkeergarage op minder dan 3 m van de erfgrans van de Rodenrijseweg is gesitueerd. Mede in verband met bescherming van de bestaande historische erfgransbegroeiing dient dit minimaal 5 meter te zijn en op basis van risico waterhuishouding minimaal 10 meter.

Indieners stellen dat de bouwhoogtes binnen het bestaande bouwvlak van 19 m hoger dan 12.1 m zijn. De bouwhoogtes binnen het bestaande bouwvlak zijn hoger dan 8 m. Verzoek om het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het ambitiedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument en de Maalderij. Ook verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 3.8-3. Ten aanzien van de opmerking over afstand tot perceelsgrens en bomenrij wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 3.8.1 en 3.13.2.

3.23. Nieuwbouw - binnenterrein en parkeren

In de tekst van de Toelichting staat: "Het binnenterrein dient een groene uitstraling te krijgen. Voorkomen moet worden dat het terrein volledig bestraat wordt en als parkeerplaats gaat dienen." Indieners stellen dat het binnenterrein tussen de maalderij en de nieuwbouw volledig wordt 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. Indieners verzoeken om het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het ambitiedocument. De oppervlakte van de parkeergarage te beperken tot de voetafdruk van de nieuwbouw en indien nodig 2 verdiepingen diep (onder voorbehoud dat dit vanwege waterhuishouding technisch mogelijk is).

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en water (bijlage 1).

3.24. Coalitieakkoord

In de tekst van de Toelichting staat: "We borgen het dorpse 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)". Indieners zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan geen van de punten van het coalitieakkoord. Verzocht wordt dan ook om de gemaakte afspraken in het coalitieakkoord na te komen en om het ontwerpbestemmingsplan in lijn te brengen met het coalitieakkoord.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de maalderij.

3.25-1. Toetsing van het schetsplan - ambitiedocument

In de tekst van de Toelichting staat: "Het voorliggende schetsplan, waarop het bestemmingsplan is gebaseerd, past voor het overgrote deel binnen de kaders uit het ambitiedocument en het coalitieakkoord." Op het volgende onderdeel wijkt het schetsplan echter af van het ambitiedocument en 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-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 erfgrens 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 erfgrens. 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.

Indieners geven aan dat 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. Indieners zijn van mening dat de architect op oneigenlijke wijze de vrije ruimte heeft toegeëigend waardoor er een ontwerp ontstaan is met een veel hogere woningdichtheid dan voorzien. Dit wordt op geen enkele wijze gecompenseerd. Het ontwerp voldoet niet aan de kwaliteitsambities. Bij deze verzoeken indieners het ontwerpbestemmingsplan 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

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

3.25-2. Toetsing van het schetsplan - coalitieakkoord

In de tekst van de Toelichting staat: "Het voorliggende schetsplan, waarop het bestemmingsplan is gebaseerd, past voor het overgrote deel binnen de kaders uit het ambitiedocument en het coalitieakkoord." Op het volgende onderdeel wijkt het schetsplan echter af van het coalitieakkoord:

- **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.

Indieners stellen dat de maalderij volgens het vigerende bestemmingsplan ligt 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.

Indieners stellen verder dat bij de start van het overleg tussen de omwonenden, de ontwikkelaar en de gemeente eind 2017 namens de gemeente is 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.

Indieners 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 op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalderij.

3.26. Water – onderzoek – bestaande situatie bodem en grondwater

In de tekst van de Toelichting staat: "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."

Indieners geven aan dat 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) haaks staat 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 permanent grondwater stroming vanuit de vaart naar het achtergelegen restant van De Wildert. Deze metingen staan haaks op bovenstaande stelling.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

3.27-1. Water – toekomstige situatie bodem en grondwater, tekst onsamenhangend en tegenstrijdig

In de tekst van de Toelichting staat: "Onder de nieuwe gebouwen wordt een parkeerkelder gerealiseerd. De parkeeropgave die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling wordt deels ingevuld door een gedeelde parkeerkelder onder de twee nieuwe appartementengebouwen en het atrium. De parkeerkelder wordt onder het maaiveld wordt gerealiseerd (afbeelding 52). 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 een onderzoek uitgevoerd. De huidige en nieuwe situatie ten aanzien van het grondwater en de resultaten uit het onderzoek worden hierna beknopt toegelicht." Deze tekst wordt vervolgd met een toelichting op de (uitkomsten) van het door ingenieursbureau Royal Haskoning DHV uitgevoerde onderzoek. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Geohydrologische studie Treurniet' d.d. 17 februari 2020.

Indieners stellen dat het gehele stuk zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan onsamenhangend en tegenstrijdig en niet af is:

- 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 Rodenrijse Vaart. 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.
- Eerst wordt er gesteld dat er geen stroming is, later dat er opstuwing is. Dit is onmogelijk. Het rapport van Haskoning toont aan dat er opstuwing is en er mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Er wordt geen definitieve keuze gemaakt. Er wordt geen enkele garantie gegeven.
- Opstuwing tijdens de bouwfase wordt niet behandeld.
- Er wordt geen keuze gemaakt welke oplossing.
- Lekkende damwanden hebben effect tot op 3 à 5 meter, minimale afstand is veel kleiner, aanbevelingen voor monitoring gedaan door Royal Haskoning worden niet overgenomen.
- Te nemen maatregelen worden niet juridisch vastgelegd.
- De effecten van trillingen en zettingen zijn niet meegenomen.

Indieners stellen dat de gemeente een risico-analyse dient te laten uitvoeren waarin al deze risico's benoemd zijn en worden uitgesloten voordat van vergunning en opname in het bestemmingsplan sprake kan zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). Hieruit volgt dat het plan uitvoerbaar is en dat de risico's aanvaardbaar en beheersbaar zijn. In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.

3.27-2. Water – toekomstige situatie bodem en grondwater – grondvlak parkeergarage beperken (2 lagen?)

Op basis van de huidige status van de risico's dient een mogelijke parkeergarage 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 erfgransbegroeiing (wortels) en de inrichting als groenzone, buiten de storingszone blijven van de lekkende damwanden

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

3.27-3. Water – toekomstige situatie bodem en grondwater – risico's en monitoring

Indieners stellen tot slot:

- Dat de risico's in kaart gebracht dienen te worden voor de bouwfase.
- Dat de uitvoering en monitoring juridisch vastgelegd dient te worden.
- Dat de financiële verantwoording gedurende de bouw en voor de toekomst vastgelegd dient te worden.
- Dat de invloed van een lekkende garage bepaald dient te worden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). In aanvulling daarop geldt dat de effecten in de bouwfase uitvoeringsaspecten betreffen die niet in het kader van het bestemmingsplan aan de orde komen. Desalniettemin is door Royal Haskoning voor een belangrijk deel al inzichtelijk gemaakt of en zo ja welke effecten kunnen worden verwacht en hoe deze kunnen worden gemitigeerd. In de uitvoeringsfase zal dit waar nodig verder worden uitgewerkt. In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.

3.28. Water – onderzoek – toekomstige situatie – waterkwantiteit

Indieners citeren: "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." Indieners stellen vervolgens dat de voorgestelde groen invulling onjuist is. 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

De door indieners aangehaalde tekst is afkomstig uit het voorontwerpbestemmingsplan en op eerder verzoek van indieners aangepast in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan als volgt:

In de bestaande situatie is het perceel nagenoeg geheel verhard. Na de herontwikkeling is ongeveer de helft van de locatie verhard en krijgt de andere helft een groene invulling. Van deze groene invulling is een deel gelegen bovenop de ondergrondse parkeergarage. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Wel zal gekeken worden of via extra maatregelen de waterberging op de locatie verder kan worden vergroot, omdat dit het huidige watersysteem (sloot en riolering) en de leefbaarheid van de appartementen ten goede komt. Verder zullen de daken van de gebouwen groen worden uitgevoerd. De herontwikkeling zal daarmee positieve gevolgen hebben voor de waterberging.

Wij verwijzen verder naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en water (bijlage 1).

3.29. Archeologie - onderzoek

Indieners geven aan dat volgens het vigerende bestemmingsplan het terrein van Treurniet in gebied van zone II en III ligt en onderzoek dient te worden uitgevoerd. De gemeentelijke beleidskaart is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Indieners vinden het 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). Indieners geven aan dat op het erf Rodenrijseweg 11 in 2012 meerdere archeologische vondsten zijn 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. Indieners verzoeken om alsnog 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 vigerende 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.

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 verwachtingswaarde 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.

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. Nader archeologisch onderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht.

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.

3.30. Cultuurhistorie – monumentenoverzicht gemeente Lansingerland

In de tekst van de Toelichting staat: “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.” Indieners stellen dat het 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 ambitiesdocument 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.” Indieners concluderen op basis van het bovenstaande, 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 Rodenrijseweg 5 en Rodenrijseweg 9 behouden kunnen blijven. De woonfunctie op afstand van 0 m op het bedrijfsgebouw op Rodenrijseweg 5 zet bestaansrecht hiervan op het spel. Hetzelfde is van toepassing voor Rodenrijseweg 9, het huidige kantoorpand wat in het huidige ontwerp volledig wordt ingesloten.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over de maalderij en de milieuaspecten. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar, dat wil zeggen dat de woningbouw mogelijk is zonder dat dit ten koste gaat van (de functie van) omliggende gebouwen.

3.31. Cultuurhistorie - onderzoek - Nota Cultuurhistorie Plus

In de tekst van de Toelichting staat: “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.”

Indieners stellen dat er geen enkele garantie is dat Rodenrijseweg 9 niet gesloopt gaat worden en dat het bestaansrecht voor Rodenrijseweg 5 blijft bestaan. 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 veevoeder bedrijf Treurniet met een veel hogere geluid- en geurclassificatie. De dichtsbijzijnde woning ligt op meer dan 50m. Er zijn gegronde redenen om aan te nemen dat naast het verloren gaan van de maalderij als monument na de vermindering met de optopping verdere bebouwing van het Lint zal worden aangetast o.a. door het verliezen van het huidige bestaansrecht van de slagerij en sloop van Rodenrijseweg 9.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over de maalterij en de milieuaspecten. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar, dat wil zeggen dat de woningbouw mogelijk is zonder dat dit ten koste gaat van (de functie van) omliggende gebouwen.

3.34. Bezonningstudie

Indieners geven aan dat het bijgesloten onderzoek misleidend is, 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 erfgrans Rodenrijseweg staat een historische erfgrans begroeiing van hoge bomen. In 2012 is in overleg met de gemeente het grootste deel van deze bomen gerooid vanwege de slechte staat. Met herplantplicht zijn deze herplant. Deze nu nog relatief lage bomen zullen binnen 5 à 10 jaar uitgroeien tot een hoogte van 20 à 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 erfgrans. (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 erfgransbegroeiing van 25 m in de studie mee te nemen. Er dient notarieel vastgelegd te worden dat de toekomstige bewoners geen recht hebben om bezwaar te maken tegen de aanwezige erfgrans begroeiing.

Gemeentelijke beantwoording

In de bezonningsstudie is ook de bestaande feitelijke situatie meegenomen. Beplanting is in deze studie niet meegenomen. De situatie wordt, met of zonder (hoge) bomen aanvaardbaar geacht. Voor indieners verandert de situatie niet, er stonden hoge bomen en er komen weer hoge bomen. Wij achten het in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet noodzakelijk om de bezonningssituatie voor de nieuwe bewoners in beeld te brengen. De verwachting is overigens dat de bomen voor de nieuwe woningen geen belemmering zijn. De afstand van de nieuwbouw tot de appartementen is niet ongebruikelijk. Het bestemmingsplantraject is verder niet bedoeld om afspraken tussen particulieren onderling vast te leggen, dit is een aspect dat tussen indieners en de (toekomstige) eigenaren/bewoners aan de orde kan zijn.

3.35. Economische uitvoerbaarheid

In de tekst van de Toelichting staat: "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."

Indieners stellen dat met de bovenstaande tekst op geen enkel wijze wordt 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.

Indieners stellen dat er een volledig en compleet onderzoek dient plaats 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 ontwikkelaar heeft kenbaar gemaakt op basis van de huidige stand van zaken tot een sluitende ontwikkeling over te kunnen gaan en eventuele tegenvallers in toereikende mate te hebben ingecalculeerd. Wij hebben geen aanleiding hieraan te twifelen, evenmin aan de financiële draagkracht van de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is bovendien verzekerd met de gesloten anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid van het plan is zodoende voldoende gewaarborgd.

3.36. Maatschappelijke uitvoerbaarheid - overleg

In de tekst van de Toelichting staat: "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."

Indieners stellen dat zij tot december 2017 door zowel de ontwikkelaar als de gemeente bewust buiten overleg gehouden zijn over de invulling van de locatie Treurniet. Na inspraak in de commissie Ruimte en onder druk van de commissie is er na overleg met betrokken wethouder 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

Het door indieners aangehaalde citaat is niet volledig. In de Toelichting staat:

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 4). 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. Tot slot hebben 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.

Het navolgende deel (direct volgend op het bovenstaande citaat) is weggefallen: "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. Tot slot hebben omwonenden andere zorgen geuit....etc."

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 zienswijzen in de ontwerpfase. De onderhavige nota van beantwoording zal ook als bijlage bij de Toelichting worden opgenomen. Op deze wijze ontstaat een volledig 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.

3.37. Maatschappelijke uitvoerbaarheid – pony's

In de tekst van de Toelichting staat: "De DCMR geeft aan dat, gelet op de kleinschaligheid van de activiteit, het hanteren van de VNG richtafstanden 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 inspanst 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, temeer 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".

Indieners verwijzen naar de Memo van de DCMR van 18 juli 2018. Zij stellen dat dit DCMR-advies klip en klaar stelt dat een minimumafstand van 15 m vereist is tussen pony's en woonbestemming. Verder heeft de eigenaar bij aanleg van de stal, paddock en weide 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.

Indieners geven aan dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het DCMR advies. Het huidige schetsplan dient aangepast te worden door de nieuwbouw te verplaatsen tot een afstand van 15 m. van de erfgrans met Rodenrijseweg 11. De gemeente heeft schriftelijk bevestigd dat daar waar nodig het bestemmingsplan aangepast wordt om aan het DCMR advies te voldoen. 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 stellen indieners dat er in het bestemmingsplan maatregelen opgenomen dienen 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.

De houder van de pony's is niet in de gelegenheid om overlast te vermijden die instaat door het niet voldoen aan regelgeving die het gevolg is van aantasting van de verworven rechten van de eigenaar van de pony's.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over de milieuaspecten en privacy. In 2012 is een vergunning verleend voor het realiseren van een stal voor twee pony's en een paddock. Die situatie is op dat moment ruimtelijk aanvaardbaar geacht, ondanks de aanwezigheid van omliggende woningen. De toevoeging van woningen op het perceel Treurniet verandert voornoemd standpunt niet. De afstand tussen de woningen en privé buitenruimten tot de erfgrans/paddock/stal wordt afdoende geacht om een aanvaardbaar woonklimaat te realiseren. Verder geldt dat in de vergunning de locatie van de mestopslag niet is vastgelegd; mocht de mestopslag in de toekomst toch enige overlast veroorzaken, dan kunnen de burens hierover met elkaar in overleg treden.

3.38. Maatschappelijke uitvoerbaarheid – houtkachels

Indieners stellen dat 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 (gasloos). 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 pellet ketel 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.

Indieners stellen dat 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.

Indieners verwijzen naar het advies van DCMR d.d. 25 februari 2020 waarin wordt gesteld:

"In de nieuwe situatie liggen de woningen veel dichterbij en vind uitstoot plaats ter hoogte van ramen of balkons van de nieuwe bewoners. Gezien de korte afstand tussen de uitlaat van de kachels en de nieuwe bewoners is het zeer waarschijnlijk dat het gebruik van de kachels hinder voor de nieuwe bewoners gaat opleveren. De ketel en de kachels voldoen aan de emissie-eisen die hieraan gesteld worden maar er komen stof en stikstofoxiden uit de schoorstenen en de geur zal waarneembaar zijn.

Onder ongunstige meteorologische omstandigheden kan de rook blijven hangen, met mogelijk hoge concentraties ter hoogte van de appartementen tot gevolg." En "Dat een goede communicatie met de toekomstige bewoners van belang is." Indieners stellen dat dit laatste onuitvoerbaar is om overlast te voorkomen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de milieuaspecten.

3.39. 0-meting en onafhankelijk onderzoek

Indieners stellen dat er grote bouwplannen op het terrein van Treurniet zijn gepland met dit voorontwerpbestemmingsplan, die tevens hele grote gevolgen kunnen hebben voor onze woningen als er niet op de juiste wijze te werk wordt gegaan. Indieners verwijzen hiervoor naar de brieven d.d. 28-01-2019 en 06-02-2019 die zij als bewonersgroep hebben verstuurd. Het is namelijk van groot belang dat er hinder en zeker schade wordt voorkomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (onder andere, maar niet uitsluitend: trillingvrij heien, fundatieonderzoek en bewaking grondwaterstand etcetera) 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 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), 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.

Indieners 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

Evenals bij de beantwoording van de gelijkkluidende inspraakreactie van indieners, 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 de wensen van indieners (nulmeting) en zorgen gedeeld met de ontwikkelaar. Verder verwijzen wij voor wat betreft de zorgen omtrent de grondwaterstand naar het onderzoek dat is uitgevoerd door Ingenieursbureau RoyalHaskoning DHV en de beantwoording van de aanvullende vragen (zie eerder gemeentelijke beantwoording). Wij hebben geen reden te twijfelen over de uitkomsten van dit onderzoek en concluderen dat het plan haalbaar is, dat waar nodig nadere voorwaarden in het bestemmingsplan worden opgenomen en dat effecten zoals trilling in de uitvoeringsfase aan de orde kunnen komen.

3.40. 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 maalderij (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

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy.

3.41. Natuur en landschap

In de tekst van de Toelichting staat: “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.”

Indieners stellen dat de oude maalderij zowel door zijn bouwstijl, bouwmaterialen en gedeeltelijk verval een broeden woonplaats is voor vogels, vleermuizen en insecten. Hierdoor is er 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 bij indieners 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. Indieners vragen zich af waar deze dan hun voortplantings- of rustplaatsen hebben?

Gemeentelijke beantwoording

Wij zien geen aanleiding om te twijfelen 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 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.

4. Gebrek aan toetsing

Indieners stellen dat de gemeente niet heeft voldaan aan de vereisten van een onafhankelijke toetsing.

- Daar waar onderzoek uitwijst dat het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan resulteert in een ongewenste situatie heeft de gemeente niet zoals afgesproken het plan aangepast maar de criteria voor goedkeuring aangepast.
- Het bestemmingsplan wordt getoetst door dezelfde afdeling die het plan heeft opgesteld en was overeengekomen met de ontwikkelaar om omwonenden pas te betrekken als er overeenkomst was tussen ontwikkelaar en omwonenden.
- Zienswijzen die zijn ingediend worden niet behandeld en voor kennisgeving aangenomen.
- De gemeente vaart blind op de onderzoeken die zijn uitgevoerd in opdracht en ten voordele van de ontwikkelaar en negeert de adviezen van onafhankelijk 3de partijen op meerdere punten.

Hierdoor is er een ontwerpbestemmingsplan ontstaan wat op meerdere punten resulteert in een onacceptabel woon- en werkklimaat en op meerdere punten beschouwd kan worden als een verslechtering van de bestaande situatie.

Indieners noemen de navolgende voorbeelden:

- Het gezamenlijk advies commissie Welstand en Cultureel Erfgoed om de hoogte van optopping te beperken tot 1 laag wordt niet opgevolgd.

- Het gezamenlijke advies commissie Welstand en Cultureel Erfgoed voor randafstand (minimaal 2 meter rondom wordt niet opgevolgd).
- Het DCMR advies is onduidelijk en bevat meerdere fouten.
- Aan DCMR advies voor hobbymatig houden van paarden wordt geen opvolging gegeven;
- Het DCMR advies voor locatie van hout pellet kachel ten opzichte van nieuwbouw met balkons is onduidelijk en niet uitvoerbaar.
- Het onderzoek uit de MER rapportage, Rho 5 april is achterhaald en gebaseerd op onjuiste gegevens. Het advies van Royal Haskoning is incompleet, adviezen worden niet opgevolgd.
- Meerdere hoofdstukken in het ontwerp bestemmingsplan 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.

Indieners stellen vast dat de gemeente haar zorgplicht in deze ernstig heeft verzaakt en geen recht doet aan de belangen van de omwonenden. Zij stellen dat het plan dient zorgvuldig getoetst en aangepast te worden aan wettelijke criteria en gestelde kaders zoals het ambitiedocument en het coalitieakkoord.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen. Dit deel van de zienswijze verwijst naar onderwerpen die eerder als zienswijze zijn ingebracht en voorzien van een gemeentelijke beantwoording (zie hiervoor onder 3.1 t/m 3.40). Op die onderdelen waar mogelijk sprake zou kunnen zijn onduidelijkheid of onvolledigheid hebben wij een zogenoemde second-opinion laten uitvoeren. Wij zijn dan ook van mening dat geenszins sprake is van een gebrekkige toetsing.

5. Ambitiedocument

Indieners stellen dat door de verantwoordelijke wethouder is toegezegd dat het ambitiedocument het leidende kader is. Het ontwerp voldoet echter op vele punten niet aan het ambitiedocument. De gemeente is per brief verzocht om een overzicht te verstrekken op welke punten het ontwerp voldoet en welke niet met motivatie. Het onderzoek uitgevoerd door de omwonenden met overzicht van strijdigheden is bijgevoegd bij deze zienswijze. Het ontwerp bestemmingsplan dient aangepast worden binnen de kaders van het ambitiedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

6. Coalitieakkoord

Indieners stellen vast dat in het huidige coalitieakkoord is vastgelegd dat voor Lansingerland van toepassing zijn:

- Een maximale bouwhoogte van 15 meter.
- In dorpscentra maximaal 4 woonlagen hoog gebouwd mag worden.
- Bij nieuwbouw het dorpse karakter wordt geborgd.
- Groene en ruim opgezette woongebieden met doorzichten en zichtlijnen worden gebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan geen van de bovenstaande punten. Het is een ontwerpbestemmingsplan wat onvoldoende rekening houdt met de bestaande historische laagbouw omgeving en de belangen van omwonenden en bedrijven. Een plan wat thuishoort in de stad, maar niet in het historische centrum van Berkel en Rodenrijs. Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan dient aangepast te worden aan het coalitieakkoord.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de maalderij.

7. Grootschalig woon/appartementengebouw – ongewenste woonsituatie voor bestaande en nieuwe bewoners en een beperking van bedrijfsactiviteiten van bestaande bedrijven

Indieners zijn van mening dat het grootschalige woon/appartementengebouw tussen de bestaande laagbouw met een relatief lage dichtheid, waarbij het ontwerp onvoldoende aandacht besteed is aan integratie met de omgeving en voorbijgegaan wordt aan de bestaande rechten van omwonenden en bedrijven resulteert in een ongewenste woonsituatie voor de bestaande en nieuwe bewoners en beperking van bedrijfsactiviteiten van bestaande bedrijven (Slagerij). Het ontwerpbestemmingsplan dient aangepast te worden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de milieuaspecten.

8. Opvolging adviezen

Indieners stellen dat de gemeente negeert en/of slecht gedeeltelijke opvolging geeft aan adviezen van deskundige partijen zonder motivatie zoals te noemen: DCMR, Hoogheemraadschap Delfland, Gezamenlijke commissie Cultureel erfgoed en welstand. De gemeente dient het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de adviezen. Alleen met gemotiveerde en zwaarwegende argumenten kan hiervan afgeweken worden.

Gemeentelijke beantwoording

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is als te doen gebruikelijk vooroverleg gevoerd met de wettelijke overlegpartners en is, waar dit nodig werd geacht, advies ingewonnen bij onafhankelijke deskundigen. Deze adviezen zijn vervolgens, daar waar nodig, in het bestemmingsplan verwerkt. Aangezien indieners niet aangeven op welke onderdelen de adviezen van de genoemde instanties en deskundigen worden genegeerd en/of slechts gedeeltelijk worden opgevolgd kunnen wij op dit onderdeel niet meer helderheid verschaffen. Overigens zijn wij van mening dat onze keuzes in de Toelichting van het bestemmingsplan, de 'Nota inspraak en overleg' en onderhavige 'Nota van zienswijzen' wel degelijk gemotiveerd worden.

9. Historisch Lint - optopping

Indieners stellen dat de voorgenomen optopping van 2 verdiepingen op de maalderij resulteert in combinatie met het voorgenomen appartementencomplex in een onacceptabel aantasting van het historische Lint. Het door de gezamenlijke commissie Cultureel Erfgoed en welstand gegeven advies is om de optopping te beperken tot 1 verdieping. Het advies van de historische Vereniging Berkel en Rodenrijs gaat nog 1 stap verder en concludeert dat met deze optopping afbreken een beter alternatief is. Indieners stellen vast dat voor een optopping van 2 verdieping maatschappelijk draagvlak ontbreekt. Indieners stellen dat de gemeente financiële belangen van de ontwikkelaar laat prevaleren boven inpassing in het historische Lint. De gemeente dient in onderling overleg met betrokken partijen te komen tot een ontwerp wat door alle partijen ondersteund wordt.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de maalderij.

10. Historisch Lint - Rodenriiseweg 5 tot en met 21

Indieners stellen dat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan dient aan te passen zodat het onderdeel is van integraal behoud voor het historische Lint Rodenriiseweg 5 tot en met 21. De maalderij is hier onlosmakelijk onderdeel van. De status van het huidige kantoorpand, Rodenriiseweg 9 is niet gedefinieerd en/of geborgd.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de gemeentelijke beantwoording onder 3.17-2.

Wij stellen vast dat met de voorliggende ontwikkeling de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, namelijk de maalderij, behouden blijven. En daarbij, dat binnen de voorliggende ontwikkeling het

huidige kantoorpand Rodenrijseweg 9 niet hoeft te worden gesloopt. De voorgaande herontwikkeling wordt op zichzelf aanvaardbaar geacht. In de Regels wordt een sloopverbod voor de maalderij opgenomen.

11. Vooraanwijzing monument

Indieners geven aan dat de maalderij een vooraanwijzing heeft ontvangen tot gemeentelijk monument. Het is onduidelijk wat de huidige status is binnen het ontwerpbestemmingsplan. Aan de toekenning tot gemeentelijk monument zijn strenge eisen verbonden. Ook door het beperkte aantal toekenningen dat beschikbaar is. Indieners zijn van mening dat de huidige optopping niet ondergeschikt is en resulteert in een onacceptabele aantasting van het monumentale karakter. Volgens het ambitiedocument vervallen de gronden voor acceptatie van het huidige plan indien de maalderij geen monument is.

De gemeente dient duidelijkheid te scheppen:

- a) Het ontwerp dient zodanig aangepast te worden dat het met toekenning van het ontwerpbestemmingsplan de status monument krijgt.

Of

- b) De vooraanwijzing tot monument vervalt en hier mee de gronden voor toekenning van het huidige ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de maalderij.

12. Structuurvisie

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan is op vele punten strijdig met de structuurvisie en aangepast dient te worden.

Gemeentelijke beantwoording

Een opsomming van de punten waarop sprake is van strijdigheid met de gemeentelijke structuurvisie ontbreekt. Wij verwijzen voor wat betreft de relatie met de Structuurvisie naar paragraaf 3.4 van de Toelichting.

13. Bezonnig

Indieners stellen dat de bezonningstudie in de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan op meerdere punten incompleet en niet correct is. Het toevoegen van een berekening op basis van veronderstelde rechten, dat als leidend kader gebruiken is onrechtmatig. Er is in de bezonningsstudie geen rekening gehouden met de historische bomenrij op de erfgrans tussen Rodenrijseweg 11 en 7. De volwassen bomen hiervan hebben of krijgen bij volle wasdom een hoogte van 25 m. Door het bouwen binnen de groenzone zoals voorgesteld volgens het kader in het ambitiedocument zullen er bezonningsproblemen aanwezig zijn voor de nieuwe bewoners. De gemeente wordt verzocht de bezonningstudie aan te passen om de consequenties in kaart te brengen voor de bestaande bomenrij in volwassen status voor de nieuwe bewoners. Indien nodig dient het ontwerp van het appartementencomplex te worden gewijzigd bijvoorbeeld door het vergroten van de afstand tot de erfgrans in overeenstemming met het kader van het ambitiedocument. De bewoners op de hoogte brengen van de aanwezigheid van bomen met een hoogte van 25 m waar tegen geen bezwaar mogelijk is.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 3.34.

14. Groenzone

Het ontwerp van de groenzone op de erfgrans tussen de Rodenrijseweg 11 en 7 voldoet niet aan het gestelde kader binnen het ambitiedocument. De gemeente wordt verzocht het

ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het gestelde kader met bijbehorende invulling van afstanden en bebouwing.

Gemeentelijke beantwoording

Indieners geven niet aan op welke onderdelen de groenzone niet voldoet aan het gestelde kader binnen het ambitiedocument. Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder zienswijze 3.22 en 3.23.

15. Rooilijn

Indieners stellen dat de nieuwe appartementen worden gebouwd over de voorste rooilijn. Het kader voor de rooilijn is vastgelegd in het ambitiedocument. De gemeente wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

16. Randafstand - (optionele) optopping maalderij

Indieners stellen dat de optopping van de maalderij met 3 meter teruggetrokken dient te zijn van de rand met de maalderij. De optopping voor de andere randen dient teruggetrokken te zijn met minimaal 2 meter van alle andere randen (advies commissie cultureel erfgoed). De gemeente dient het ontwerp van een optionele optopping (maximaal 1 verdieping) in overeenstemming te brengen met de gestelde kaders in het ambitiedocument en het advies van de commissie cultureel erfgoed.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument en de maalderij.

17. Privacy

Indieners stellen dat binnen het huidige ontwerp bestemmingsplan de privacy van de bestaande bewoners onvoldoende is gewaarborgd. De gemeente dient erop toe te zien dat het ontwerpbestemmingsplan in onderling overleg tussen de bestaande bewoners en de ontwikkelaar zodanig aangepast wordt dat het de privacy van de oude en nieuwe bewoners waarborgt.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy.

18. Milieu - pony's

Indieners stellen dat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming dient te brengen met het advies van DCMR, zie memo paardenhouderij, DCMR, d.d. 18 juli 2018, opgenomen in bijlage 5 van het ontwerp schetsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de milieuaspecten.

19. Milieu - houtkachels

Indieners geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in balkons op zeer korte afstand en op gelijke of hogere hoogte van de uitlaat van houtkachels en een pellet ketel. DCMR stelt in haar advies dat hinder hiervan onvermijdelijk is. Navraag bij leveranciers van de betrokken apparatuur leert dat in het ontwerpbestemmingsplan gecreëerde situatie ongewenst is en zal leiden tot sterke overlast bij de nieuwe bewoners. De gemeente dient er voor zorg te dragen dat het ontwerp van de appartementen zodanig wordt aangepast dat overlast door rook voor nieuwe bewoners niet optreedt en vast te leggen dat inwoners voor koop geïnformeerd worden op de aanwezigheid van de rook uitlaten.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de milieuaspecten.

20. Impact op woonklimaat pony's

Indieners constateren dat in het ontwerpbestemmingsplan niet is vastgelegd wat de impact is op het woonklimaat van de aanwezige pony's. Het ontwerpplan bestemmingsplan dient het woonklimaat te inventariseren en indien zodanig maatregelen te treffen dat dit gewaarborgd wordt.

Dit zal betreffen maar is niet gelimiteerd tot:

- Maatregelen om direct inzicht te voorkomen.
- Geluid beschermende maatregelen (geluidscherm) op de erfgrans ter voorkoming van verstoring.
- Maatregelen om instraling van licht in de stal en paddock gedurende de nachtelijke uren te voorkomen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over de milieuaspecten en privacy. Wij zijn van mening dat de privacy van omwonenden voldoende gewaarborgd is en zien geen aanleiding voor aanvullende maatregelen zoals genoemd door indieners.

21. Integratie erfgrans – privacy en geluid

De erfgrans en hier te nemen maatregelen in de vorm van privacy en/of geluidschermen dienen in onderling overleg tussen de ontwikkelaar, omwonenden en slagerij tot stand te komen zoals afgesproken. De huidige eenzijdige voorstellen van de ontwikkelaar voldoen niet aan de randvoorwaarden en zijn onacceptabel.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over de milieuaspecten en privacy.

22. Geluidsbelasting parkeerterrein

Indieners stellen dat binnen de milieuvergunning afgegeven voor Treurniet mengvoeders het niet toegestaan was om bedrijfsactiviteiten te ontplooiën inclusief het gebruik van auto's of vrachtwagens op het binnen terrein tussen 23.00 en 07.00 uur. De gekozen oplossing voor parkeren op het binnenterrein resulteert erin dat er verkeersbelastingen gaan plaats vinden op zeer dichte afstand tot woningen van de bestaande woningen gedurende de gesloten tijden. De gemeente dient door middel van een deugdelijk onderzoek aan te tonen wat de impact is en welke mitigerende maatregelen er genomen moeten worden om binnen de grenzen van de huidige geluidbelasting van het achtererf te blijven. Aanpassing van het parkeerterrein en geluidwerende maatregelen op de erfafscheidingen te laten plaatsen.

Gemeentelijke beantwoording

Op dit moment vinden op deze 'binnenplaats' nog bedrijfsactiviteiten plaats (onder andere opslag/overslag). In de nieuwe situatie is sprake van een inrit voor een beperkt aantal parkeerplaatsen. Gelet op de woonfunctie is de verwachting gerechtvaardigd dat het aantal verkeersbewegingen op het binnenterrein tussen 23 en 7 uur bovendien zeer beperkt zal zijn. In het plan is voorts geborgd dat het parkeren op ten minste 3 meter afstand plaatsvindt van het perceel Rodenrijseweg 11. Vanwege de situering van de inrit en ingang van de parkeergarage vindt het gros van de verkeersbewegingen op een afstand van tenminste 9 meter plaats van de erfgrans en op circa 20 meter van de zij/achtergevel van de woning op het perceel Rodenrijseweg 11. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden gelet op voorgaande niet noodzakelijk geacht.

23. Slagerij de Rooij

Indieners geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is met de bedrijfsvoering van slagerij Jan de Rooij. Het stelt dat de vereiste minimale richtafstand van 10 m tussen de bestemming wonen en bedrijf gereduceerd kan worden tot een afstand van 0 meter waarbij beide functies naast elkaar bestaan kunnen zonder verdere maatregelen. Het aanvullende onderzoek door KWA en het opeenvolgende advies van DCMR concluderen dat er ingrijpende maatregelen nodig zijn om tot een aanvaardbaar woonklimaat te komen zonder de bedrijfsvoering van Slagerij Jan de Rooij in gevaar te brengen. De gemeente dient een nieuw milieuonderzoek te laten uitvoeren waarbij er onderzocht moet worden welke aanpassingen aan het ontwerp van de ontwikkelaar moeten plaats vinden. Hierin dient de voorgenomen uitbreiding van de slagerij binnen het bestaande bestemmingsplan te worden meegenomen. Uitgangspunt hierbij zijn geen aanpassingen en beperkingen van bestaande rechten van de slagerij maar aanpassing van het ontwerp door terug te gaan naar een minimale richtafstand van 10 m en/of wijziging van functie van verblijfsruimten bij de ontwikkelaar.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de milieuaspecten. In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen 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.

24. Ontbreken van geldige overeenkomsten

Indieners geven aan dat de uitvoering van ontwerpbestemmingsplan op meerdere punten afhankelijk is van overeenkomsten die gesloten moeten zijn. Het bestaan van deze overeenkomsten is door de ontwikkelaar bevestigd in de vergadering van november 2019 met de vertegenwoordigers van Houde-Maalterij-Leefbaar, wethouder Arends en de afdeling ontwikkeling en economie. Navraag leert dat op de datum van sluiting van de termijn van zienswijze deze overeenkomsten niet aanwezig zijn en dat de gemeente in opdracht van de ontwikkelaar druk uitoefent op derde partijen om die te sluiten. De ontwikkelaar heeft met medeweten van de gemeente een valse voorstelling van zaken gegeven in de vergadering van november 2019.

Gemeentelijke beantwoording

Door indieners wordt niet aangegeven om welke overeenkomsten het gaat. Het klopt in ieder geval dat de ontwikkelaar geen overeenstemming hebben bereikt over de ontsluiting van het maaiveldparkeren over de grond van de slager. De ontwikkelaar kiest nu voor een ontsluiting via de ondergrondse parkeergarage. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. De ontwikkelaar en slager hebben ook nog geen overeenstemming over akoestische maatregelen. In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen 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 gemeente herkent zich niet in de uitlating dat zij druk uitoefent op derde partijen.

25. Risico-analyse

Indieners stellen dat het uitvoeren van een project van deze omvang in een gebied van beperkte omvang op en in het talud van bestaande veendijk van de Rodenrijse Vaart, te midden van historische gebouwen op paal fundaties of staal grote risico's met zich mee brengt gedurende alle fases van de uitvoering en na realisatie. Dit blijkt overduidelijk uit het door Royal Haskoning uitgevoerde onderzoek wat meerdere risico's uitsluit. De gemeente dient zorg te dragen voor een risicoanalyse die voor alle activiteiten de mogelijke risico's in kaart brengt en mitigerende maatregelen te nemen om deze risico's uit te sluiten. De resultaten van deze risicoanalyse dienen te worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en voor een mogelijk volgende fase (omgevingsvergunning).

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijzen 3.27.1, 3.27.3 en 3.39.

26. Respecteren bestaande rechten omwonenden en bedrijven

In het ontwerpbestemmingsplan worden bestaande rechten van omwonenden en bedrijven met voeten getreden. Te noemen vallen:

- Slagerij Jan de Rooij
- Houden van Pony's
- Bestaande hout en pellet kachels
- Privacy van omwonenden
- Erfgrensbegroeiing.

Indieners stellen dat het uitgangspunt bij onderzoeken die door de ontwikkelaar opgesteld zijn is het faciliteren van het plan van de ontwikkelaar. De belangen van omwonenden en de bedrijven zijn ondergeschikt en moeten zich aanpassen aan het ontwerp. De gemeente wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat bestaande rechten gerespecteerd worden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de milieuaspecten en privacy.

27. Bouwhoogte, bouwvolume en peil – massavolume studie

De voorgenomen bouwhoogtes, bouwvolume en peil voldoen volgens indieners niet aan het gestelde kader in het ambitiedocument. De gevraagde massavolume studie uit het ambitiedocument is niet uitgevoerd. Kengetallen zijn in onbalans met de bestaande bebouwing. De gemeente wordt verzocht om de massavolume studie toe te zenden waaruit blijkt dat dit plan passend is in de bestaande omgeving.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

28. Verzoek informatie participatietraject / politiek draagvlak

De stedenbouwkundige visie waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd komt volgens indieners niet overeen met het kader van het ambitiedocument en het kader van het coalitieakkoord. De stedenbouwkundige visie is gebaseerd op persoonlijke voorkeur van architect en ambtenaren, is niet onderbouwd. De gemeente wordt verzocht om informatie toe te sturen dat de gemeente al voor het opstellen van het ambitiedocument overleg, burgerparticipatie en politiek draagvlak heeft gecreëerd voor deze ontwikkeling.

Gemeentelijke beantwoording

Deze vraag gaat het kader van de zienswijze procedure voorbij; indien wenselijk kan indiener op dit punt een Wob verzoek indienen. Wel kan worden opgemerkt dat het plan door het college wordt gedragen en dat op meerdere momenten de raad over de voortgang van het project is geïnformeerd en ook is geconsulteerd.

29. Ontsluiting en parkeren Treurniet verkeerstechnisch ondeugdelijk

De gepresenteerde oplossing voor verkeersontsluiting en parkeren is volgens indieners onvolledig en verkeerstechnisch technisch ondeugdelijk. Het heropenen van de toerit vanuit de Rodenrijseweg die in de 70 jaren is afgesloten in verband met verkeersveiligheid is ongewenst. De gekozen ontsluiting voor de parkeerplaats achter de maalderij is niet mogelijk. Slechte toegankelijkheid zal leiden tot parkeren op andere plaatsen en sterke toename van de parkeerdruk in de directe omgeving. Er is geen integraal overzicht aanwezig en de evaluatie is gebaseerd op achterhaalde informatie. De parkeerplaats achter de maalderij heeft zonder opgaaf van redenen een ander bestemming gekregen. Bewoners maalderij in plaats van bezoekers. Het bijgevoegde rapport van Berkel West is achterhaald en geeft een verkeerde voorstelling van zaken. De evaluatie dient gebaseerd te zijn op een integrale aanpak op basis van rapport voor Berkel Oost of indien beschikbaar meer recent.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

30. Risico's parkeergarage benoemen en uitsluiten

De onderbouwing voor de parkeergarage door Royal Haskoning in combinatie met het advies van Delfland laat zoveel onbenoemde risico's zien dat uitvoering in de huidige vorm volgens indieners niet mogelijk is. Het ontwerpbestemmingsplan dient aangepast te worden dat deze risico's allemaal benoemd zijn en uitgesloten.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

31. Afstand bebouwing tot erfgrans

Het ontwerpbestemmingsplan dient aangepast te worden aan het gestelde kader in het ambitiedocument. Dit geldt voor alle bouwwerken (bovengronds en/of ondergronds). Afstand tussen parkeergarage en erfgrans dient minimaal gelijk te zijn aan de maatgevende afstand. 3 meter minimum voor gebouwen en 5 meter in verband met met invloed lekkage damwanden. Gezien het gegeven dat damwanden minimaal 1 m van bouwwerk staan, komt het in de praktijk neer op minimaal 10 m afstand.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). Op de Verbeelding wordt het bouwvlak waarbinnen de ondergrondse parkeergarage mag worden gerealiseerd verschoven richting de Laan van Romen. De parkeergarage komt hierdoor op minimaal 2,5 meter van de perceelsgrenzen te liggen.

32. Klimaatadaptie

Er wordt aangegeven dat de klimaatadaptie wordt vormgegeven door een afname van verharding of bestrating en vervangen wordt door meer groen. Deze stelling kan volgens indieners geen stand houden aangezien vrijwel het volledige terrein bebouwd is of wordt, parkeerterrein is of het dak wordt van de parkeergarage. Met een gronddekking van 40 cm wordt dit niet als onverhard beschouwd.

Gemeentelijke beantwoording

Het buitenterrein is aanzienlijk ruimer dan de oppervlakte van de ondergrondse parkeergarage. In het onderzoeksrapport van Royal Haskoning naar de afwatering op het perceel Treurniet worden meerdere opties genoemd voor waterberging. In de Regels wordt een norm opgenomen voor waterberging op het perceel Treurniet.

33. Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid en de bijbehorende risico's voor de omwonenden, aanliggende bedrijven en de gemeente zijn volgens indieners onvoldoende in kaart gebracht en geborgd. Gemeente dient deze sectie over te doen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 3.35.

34. Maatschappelijk draagvlak

De gemeente stelt dat er maatschappelijk draagvlak is voor het ontwerpbestemmingsplan. Deze voorstelling van zaken is volgens indieners onjuist. De bewoners en bedrijven staan positief tegen herontwikkeling maar zijn de mening toegedaan dat op essentieel punten het huidige ontwerpbestemmingsplan onacceptabel is. Ook de Historische Vereniging Berkel en Rodenrijs is tegenstander van het huidige ontwerp van de oplopping voor de maalderij. De gemeente dient het

ontwerpbestemmingsplan aan te passen op een zodanige wijze dat maatschappelijk draagvlak aanwezig is.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 3.36.

35. Advies Hoogheemraadschap Delfland

Het advies van het hoogheemraadschap is in tegenstelling tot het advies van DCMR niet toegevoegd. Bij dezen verzoeken we om het opsturen en bijsluiten van het advies van het hoogheemraadschap Delfland. Dit is onmisbaar voor het beoordelen van de rapportage van Royal Haskoning. Uit informatie blijkt dat de Gemeente het advies betreffende juridische borging niet heeft overgenomen.

Gemeentelijke beantwoording

Het Hoogheemraadschap heeft een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan en een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In de bijlagen bij de Toelichting worden de vooroverlegreactie, het toetsingsadvies en de zienswijze van het Hoogheemraadschap als bijlage opgenomen. Conform het advies van het Hoogheemraadschap wordt in de Regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.

36. Bodemvervuiling

Het opgenomen onderdeel bodemvervuiling en de wijze van sanering is onduidelijk (zie ook sectie PFAS).

Gemeentelijke beantwoording

Het in 2014 uitgevoerde onderzoek geeft de weergave van de aanwezige bodemvervuiling. In de uitvoeringsfase zal worden bepaald op welke wijze de bodem geschikt voor de woonfunctie zal worden gemaakt.

37. Kwaliteitsplan

Indien er tot daadwerkelijke uitvoering wordt overgegaan is het noodzakelijk dat er een deugdelijk kwaliteitsplan wordt opgesteld. Indieners vragen de gemeente dit vast te leggen. Er wordt namelijk ten onrechte geen enkele aandacht hieraan besteed in het ontwerpbestemmingsplan.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is volgens indieners een plan met grote risico's die onvoldoende zijn geïnventariseerd. Indieners verwijzen naar een andere locatie in Berkel en Rodenrijs, namelijk bij de Noordeindseweg 2-4, waar duidelijk is 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. Het behoeft geen toelichting dat indieners een dergelijke situatie willen voorkomen.

Gemeentelijke beantwoording

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden. De gemeente schrijft geen 'kwaliteitsplan' voor. Wel toetst de gemeente of de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het bestemmingsplan en kan de gemeente op onderdelen aanvullende voorwaarden verbinden aan de vergunning. Gedurende de bouw wordt hierop toegezien.

38. Informatieplicht – rapport Royal Haskoning

De gemeente voldoet volgens indieners niet aan de plicht om omwonenden van informatie te voldoen. Het rapport van Royal Haskoning is ondanks verzoeken tot inzage achtergehouden totdat het ontwerp ter inzage lag. Afspraak tot overleg met Royal Haskoning is niet nagekomen.

Gemeentelijke beantwoording

Het onderzoek van Royal Haskoning is uitgevoerd na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Omdat het is opgesteld in het kader van deze ontwikkeling, is ervoor gekozen dit als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Het rapport dateert van februari 2020. Het ontwerpbestemmingsplan is in maart 2020 ter inzage gegaan. Conform afspraak is op 23 september 2020 een bijeenkomst georganiseerd met Royal Haskoning, DCMR en de gemeentelijke verkeerskundige.

39. Burgerparticipatie

Bij de start van het proces om te komen tot een bestemmingsplan heeft de gemeente van de commissie ruimte de opdracht gekregen om de omwonenden en bedrijven in het proces te betrekken om op deze wijze tot een ontwerp met draagvlak te komen. Alleen na veelvuldig beroep via de commissies en de ruimte is de verantwoordelijke wethouder bereid gebleken overleg te voeren met indieners. Uit dit overleg is gebleken dat er vanuit de gemeente geen bereidheid bestaat tot burgerparticipatie en/of overleg om tot een oplossing met draagvlak te komen.

Gemeentelijke beantwoording

Het is spijtig dat indieners de procedure op deze wijze hebben ervaren. Vanuit de ambtelijke organisatie en door de wethouder is veel werk verzet om het overleg met omwonenden en tussen de ontwikkelaar en omwonenden in gang te zetten. Dit heeft ook tot de nodige extra onderzoeken en aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

40. Stikstof en PFAS

De consequenties betreffende stikstof en PFAS norm zijn volgens indieners onvoldoende in kaart gebracht. Zeker het (onnodig verplaatsen van een grote hoeveelheid ernstig vervuilde grond indien er een parkeergarage aangelegd wordt heeft een grote impact.

Gemeentelijke beantwoording

In het in 2014 uitgevoerde bodemonderzoek is de kwaliteit van de bodem in voldoende mate in beeld gebracht. De uitkomsten staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. De verplaatsing van grond betreft een uitvoeringsaspect waarvoor afzonderlijke regelgeving geldt. In de bijlagen van de Toelichting wordt een actualisatie van het stikstofonderzoek opgenomen.

41. Bouwexploot

Door Hou-De-Maalterij-Leefbaar is een bouwexploot ingediend. Hier is door de gemeente geen opvolging aan gegeven. Indieners zijn van mening dat de gemeente de onderwerpen uit het bouwexploot dient over te nemen of aan te geven welke delen op welke wijze in de omgevingsvergunning worden vastgelegd. Het betreft hier zowel het vastleggen van de onderwerpen, de criteria, het toezicht en de verantwoordelijkheid in het geval van schade.

Gemeentelijke beantwoording

Het hier een particulier initiatief en geen gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente is dan ook niet bereid tot het ondertekenen van een bouwexploot.

42. Omgevingsvergunning

De gemeente dient aan te geven welke onderwerpen niet of deels behandeld zijn in het ontwerpbestemmingsplan en vastgelegd moeten worden in de omgevingsvergunning.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van het perceel. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst. Waar nodig worden extra voorschriften/maatregelen verbonden aan de te verlenen vergunning.

43. Planschade

Indieners wijzen de gemeente er op voorhand op dat dit bestemmingsplan zal leiden tot planschade aan de belendende woningen en deze planschade vergoed dient te worden.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand is gekomen. Wij zijn van mening dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, en verwachten om die reden geen waardedaling van de woningen. Indieners kunnen niettemin na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente.

44. Strijdige bebouwing of gebruik (overgangsrecht)

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven (blz. 17): "Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd". Indieners stellen dat er duidelijkheid dient te komen wat die bepaalde voorwaarden zijn waaronder mag worden voortgezet of gewijzigd ten aanzien van strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik.

Gemeentelijke beantwoording

In artikel 13 van de Regels van het bestemmingsplan zijn deze voorwaarden opgenomen.

45. Archeologie

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 dit gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Uit de aangeleverde stukken bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de ontwikkelaar nog steeds een verkeerde kaart gebruikt, namelijk de beleidskaart die zich richt op het gebied Terpstraat en niet op het gehele plangebied Treurniet. Indieners vragen de gemeente deze fout van de ontwikkelaar te (laten) herstellen en om passende maatregelen te (laten) nemen voor deze hoge archeologische waarde. Daarnaast ontbreekt nog steeds (dat was ook al het geval bij het voorontwerpbestemmingsplan) de beleidskaart van het volledige plangebied van Treurniet. Indieners verzoeken de gemeente vriendelijk om deze toe te voegen aan het beoogde plan. Tevens vernemen indieners graag op welke wijze de toetsing gaat plaatsvinden of inmiddels heeft plaatsgevonden aangezien in het plangebied grote grond versturende werkzaamheden, onder ander: de ondergrondse parkeergarage, zijn voorzien. Indieners verzoeken de gemeente om het rapport daarover te doen toekomen.

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 vigerende 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. 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.

46. Bodemkwaliteit

Uit het ontwerpbestemmingsplan 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

brandstofstation op deze locatie aanwezig was. Destijds bestond er nog geen verplichting om een vloeistofdichte vloer c.q. lekbak aan te brengen. Hierdoor zijn jarenlang chemicaliën 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 gevaarlijke stoffen in de bodem en/of het grondwater konden lekken, bijvoorbeeld polycyclische aromatische koolwaterstoffen. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat gezien de uitkomsten van het verkennende onderzoek nader bodemonderzoek noodzakelijk is en dat er mogelijk belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen. Hier kan niet omheen worden gegaan. Voordat de gemeente 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.

Gemeentelijke beantwoording

Voor wat betreft de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dit verkennende bodem voldoende. Duidelijk is wel dat er nog een nader bodemonderzoek dient plaats te vinden. Het is niet ongebruikelijk dat, in geval van bestaande bebouwing, dit nader bodemonderzoek plaatsvindt nadat de sloop van deze bebouwing heeft plaatsgevonden. Bovendien geldt dat een vergunning voor bouwen op grond van de wet niet in werking treedt zolang het benodigde nadere bodemonderzoek niet is uitgevoerd, geen saneringsplan is goedgekeurd, dan wel geen BUS-melding is ingediend.

Er heeft in april 2021 een actualisatie van het vooronderzoek uit 2014 plaatsgevonden. Dit wordt als bijlage van de Toelichting opgenomen. Geconcludeerd wordt dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat een verslechtering heeft plaatsgevonden van de bodemkwaliteit in de periode 2014 – 2021.

47. Waterhuishouding – risicoanalyse en juridische monitoring

Al voor aanvang van de eerste vergadering van het overleg met de omwonenden van Hou de maalterij Leefbaar in januari 2018 hebben de omwonenden de zorg uit gesproken over de effecten van de aanleg van een parkeergarage op de waterhuishouding. Deze zorgen zijn stelselmatig genegeerd door de ontwikkelaar en de gemeente. Het in opdracht van de ontwikkelaar opgestelde rapport stelt dat er geen sprake is van verticale nog horizontaal grondwater stroming. Omwonenden hebben in januari 2019 een stelsel van peilwaterbuizen aangelegd. Deze tonen aan dat er een permanente stroming is vanaf de vaart naar de achtergelegen sloot (restant de Wildert) en een reel risico voor opstuwing. In het door Haskonnig opgestelde rapport wordt dit bevestigd en gesteld dat mitigerende maatregelen nodig zijn. Op basis van de huidige is niet af te leiden welke mitigerende maatregelen getroffen gaan worden en of deze het risico afdoende afwenden. Vele ander risico's zijn niet of onvoldoende meegenomen. Indieners zijn van mening dat de gemeente een risicoanalyse dient uit te voeren en gekozen oplossing en monitoring juridisch vast te leggen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.

- In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen 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.
- In de Regels wordt een norm opgenomen voor de waterberging op het perceel Treurniet.
- In de bijlagen van de Toelichting worden de verkeersonderzoeken voor Berkel Centrum West en Berkel Centrum Oost opgenomen.
- In de bijlagen van de Toelichting wordt het onderzoek van Royal Haskoning DHV naar de afwatering van het perceel Treurniet opgenomen.
- In de bijlagen van de Toelichting worden de vooroverlegreactie, het toetsingsadvies en de zienswijze van het Hoogheemraadschap als bijlagen opgenomen.
- In de bijlagen van de Toelichting wordt het advies van de erfgoedcommissie van 13 april 2021 opgenomen. Hierin staan de uitgangspunten beschreven voor het ontwerp en de vormgeving van de opbouw op de maalderij.
- In de bijlagen van de Toelichting wordt een actualisatie van het stikstofonderzoek opgenomen.
- In de bijlagen van de Toelichting wordt een actualisatie van het vooronderzoek bodem opgenomen.
- Op de Verbeelding wordt het bouwvlak waarbinnen de ondergrondse parkeergarage mag worden gerealiseerd verschoven richting de Laan van Romen. De parkeergarage komt hierdoor op minimaal 2,5 meter van de perceelsgrenzen te liggen.

Brieven Hou-de-Maalderij-Leefbaar

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, heeft Hou-de-Maalderij-Leefbaar drie brieven gestuurd naar het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft meegedeeld deze brieven mee te nemen in deze Nota van beantwoording zienswijzen. Hieronder worden de brieven kort samengevat en voorzien van een antwoord.

Verzoek om gebruik ambitiedocument (brief 9 mei 2020, I20.11638)

Hou-de-Maalderij-Leefbaar verzoekt om een overzicht op welke punten het schetsplan volgens de gemeente als toetser voldoet aan de gestelde kaders in het ambitiedocument en op welke punten niet, met de motivatie waarom hieraan niet voldaan wordt.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument. Daarin worden de belangrijkste afwijkingen van het ambitiedocument gemotiveerd weergegeven. Wij zien geen aanleiding voor een overzicht zoals door Hou-de-Maalderij-Leefbaar verzocht. Het ambitiedocument is immers 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.

Verzoek voor uitvoering risicoanalyse woningbouwlocatie Treurniet (brief 9 mei, I20.11639)

Hou-de-Maalderij-Leefbaar verzoekt tot het doen uitvoeren van de risicoanalyse voor de woningbouwlocatie Treurniet als onderdeel van de procedure tot het komen van een bestemmingsplan. Als significante risico's worden genoemd:

- Relatie woningbouw en bedrijfsvoering slagerij.
- Parkeren en ontsluiten van het achter terrein.
- Mitigerende maatregelen bij de aanleg van de ondergrondse parkeergarage.
- De status van de maalderij als monument en het pand Rodenrijseweg 9.
- Weigering bouwexploot.
- Overlast als gevolg van pony's en houtkachels.
- Gemeente toetst onvoldoende onafhankelijk.
- Ontbreken van draagvlak voor met name de optopping op de maalderij.

Gemeentelijke beantwoording

Al deze aspecten worden behandeld in onderhavige Nota van beantwoording van zienswijzen. Wij zien geen aanleiding voor een aanvullende/afzonderlijke risicoanalyse.

Verzoek tot het toevoegen van een bouwexploot (brief 10 mei 2020, I20.11633)

Hou-de-Maalderij-Leefbaar herhaalt haar verzoek om het bijgesloten bouwexploot tot een juridisch onderdeel te maken van het bestemmingsplan en/of de vergunning tot uitvoering en erop toe te zien dat dit in alle fases van het ontwerp en uitvoering wordt nageleefd.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzing op dit punt naar ons eerdere antwoord, zoals verwoord in de brief van 13 maart 2019 (U19.01429). Het betreft hier een particulier initiatief. Niet de gemeente maar de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bouw en realisatie. Wij hebben uw wensen en zorgen gedeeld met de ontwikkelaar. Wij gaan er vanuit dat de ontwikkelaar hier zorgvuldig mee omgaat en zien geen aanleiding hierover nadere afspraken te maken met de ontwikkelaar. Daarnaast zijn dit uitvoeringsaspecten die in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde komen.

4.5 Indieners 16

Indieners stellen om te beginnen dat zij in beginsel positief staan tegenover de herontwikkeling van de locatie Treurniet, maar dat zij bezwaar hebben tegen een aantal essentiële punten, die de leefomgeving van de huidige en de nieuwe bewoners en de huidige bedrijven direct beïnvloeden en verslechteren.

1. Gebreken in de bekendmaking

Indieners geven aan dat de bekendmaking op www.ruimtelijkeplannen.nl niet voldoet aan de eisen van de wet, de bekendmaking bevat niet de essentiële informatie die nodig is om de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan te kunnen beoordelen. De bekendmaking is niet informatief genoeg, hetgeen leidt tot rechtsonzekerheid, en heeft dus wederom niet op de juiste wijze plaatsgevonden. De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan dient opnieuw, in verbeterde vorm, plaats te vinden als de gemeente deze bestemmingsplanprocedure wilt continueren. Ontbrekende essentiële informatie in de publicatie:

- a) De maximale goothoogte en nokhoogte die de gemeente per bouwvlak wilt toestaan.
- b) De exacte afmetingen van de ondergrondse parkeergarage, zoals de diepte, hoogte, lengte en breedte.
- c) De verkeerstechnische gevolgen (onder andere de locaties van in- en uitritten van de parkeergarage ontbreken); dit is van belang om inzicht te krijgen in de extra verkeersstromen die kunnen ontstaan als gevolg van dit (ontwerp-)bestemmingsplan.
- d) Welke ramen en dakterrassen en de daarbij behorende afmetingen de gemeente wilt toestaan in/aan de toekomstige woningen? Het heeft er alle schijn van dat de gemeente ramen en dakterrassen die uitzicht bieden op onze woonkamer, slaapkamers en achtertuin wilt toestaan. Tijdens de vergadering d.d. 6 juli 2018 is expliciet aangegeven door de stedenbouwkundige van de gemeente aan de ontwikkelaar dat er geen hekwerk mag worden geplaatst bij de dakterrassen aan de kant van de Willem Alexanderlaan en die staan nu toch ingetekend.
- e) Alle overige exacte (dus geen 'circa' zoals nu het geval is) afmetingen die de gemeente wilt toestaan. In de reactie van de gemeente op onze zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente aangegeven dat alle 'circa' maten uit het ontwerpbestemmingsplan zou halen, dit is niet gebeurd. Ter wille van de rechtszekerheid en handhaafbaarheid moeten exacte maten in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Gemeentelijke beantwoording

In de nagenoeg gelijklopende inspraakreactie als onderbouwing van de gebreken werd vastgesteld dat de bouwvlakken niet duidelijk zijn (de tekening vertoont een wirwar van lijnen) evenals de maximale goot- en bouwhoogten en de overige afmetingen.

Wij hebben in de 'Nota inspraak en overleg' het volgende geantwoord:

"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."

Als gevolg van meerdere inspraakreacties, zijn daar waar nodig wijzigingen doorgevoerd om onduidelijkheden en tegenstrijdigheden te herstellen.

Hieronder gaan wij in op de specifieke punten die door indieners worden genoemd.

- a) De maximale goothoogte en nokhoogte per bouwvlak zijn weergegeven op de Verbeelding;
- b) Op de Verbeelding is aangegeven binnen welk gebied de parkeergarage gerealiseerd dient te worden. Omdat het ondergrondse bebouwing betreft en visueel dus niet waarneembaar, is het niet nodig een maximale diepte voor te schrijven. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat de parkeergarage geen negatieve effecten heeft op naastgelegen percelen. De gemeente toetst dit en kan voorwaarden verbinden aan de vergunning.
- c) De Verbeelding maakt voldoende duidelijk waar de gebouwen komen en waar de verkeersafwikkeling plaats gaat vinden. De exacte locaties van de in- en uitritten van de parkeergarage zijn niet wezenlijk van invloed op de verkeerstechnische gevolgen.
- d) Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy. Aanvullend merken wij op dat een bestemmingsplan regelt waar welke bebouwing mag komen. In de Regels is opgenomen dat aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan geen balkons mogen worden gerealiseerd. Op de Verbeelding is aangegeven dat het hekwerk van het dakterras aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan terugliggend van de dakrand gerealiseerd dient te worden. Naar onze mening is door de stedenbouwkundige niet aangegeven dat geheel geen hekwerk mag worden geplaatst. Wij zien vanwege de afstand tot de overige omliggende woningen geen aanleiding om hiervoor extra waarborgen op te nemen in het bestemmingsplan. 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 dichtbebouwde omgeving als de onderhavige dient enige inkijk te worden geduld; deze inkijk wordt gelet op de hoogte en afstanden aanvaardbaar geacht. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de privacy van omwonenden.
- e) Op de Verbeelding en in de Regels worden exacte maten genoemd. Het bestemmingsplan bevat minimale en maximale maten. De aanvraag omgevingsvergunning dient hiermee rekening te houden. Omdat nog geen sprake is van een definitief bouwplan is ook nog niet altijd bekend wat de exacte maatvoering wordt.

Met verwijzing naar vorenstaande beantwoording delen wij de mening van indieners niet en achten wij de wijze van bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan informatief genoeg en behoeft deze in het kader van de rechtszekerheid niet opnieuw plaats te vinden.

2. Ambitiedocument – status en opgewekt vertrouwen

Indieners geven aan dat de gemeente in december 2013 een Ambitiedocument heeft opgesteld voor de herontwikkeling Locatie Treurniet. Zij stellen vast dat de essentie van het Ambitiedocument is dat het: 'nadere randvoorwaarden geeft voor de ruimtelijke uitwerking op de locatie Treurniet en dat op basis van het behoud van de karakteristieke elementen op het terrein'. Hierdoor is vertrouwen gewekt bij de Berkelse bevolking dat de bestemming van de Treurniet-locatie zal voldoen aan dit Ambitiedocument van en opgesteld door de gemeente doordat:

- a) De gemeente het Ambitiedocument heeft verspreid.
- b) Het Ambitiedocument openbaar op internet heeft gestaan.
- c) Het Ambitiedocument als bijlage is toegevoegd bij het voorontwerpbestemmingsplan en nu bij het ontwerpbestemmingsplan.

- d) De brief d.d. 6 november 2017 van de ontwikkelaar Steengood aan u als Gemeenteraad waarin het volgende staat geschreven: "Als initiatiefnemers werken wij eraan het plan in overeenstemming te laten zijn met het Ambitiedocument uit 2013 en het plan af te stemmen op de directe omgeving".
- e) De brief d.d. 1 december 2017 van de projectleider van de gemeente Lansingerland waarin letterlijk staat geschreven: "Door de gemeente is in 2013 een ambitiedocument vastgesteld met randvoorwaarden voor de herontwikkeling".
- f) De secretaris van de Erfgoedcommissie van de gemeente Lansingerland heeft tijdens de vergadering van 7 juni 2018 aangegeven dat het Ambitiedocument een juridische status heeft en dat binnen deze kaders moet worden gebouwd.
- g) Het Ambitiedocument nota bene is opgesteld door uw stedenbouwkundige.

Indieners stellen verder dat in het ambitiedocument staat: "Dit document geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking op de locatie op basis van het behoud van de karakteristieke elementen op het terrein". Echter in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het ambitiedocument richtlijnen aangeeft, dit is strijdig met elkaar. Voor de duidelijkheid en om misverstanden te voorkomen is algemeen bekend en ook in het algemeen erkende woordenboek de "Van Dale" staat uitgewerkt wat de betekenis van 'Randvoorwaarden' is en die luidt: "bijkomstige voorwaarde waaraan voldaan moet zijn". Dit betreft dus in geen enkel opzicht een 'richtlijn' of een vrijblijvend uitgangspunt. Indieners zien geen enkele feitelijke onderbouwing/bewijs waaruit blijkt dat er bij deze herontwikkeling van het Ambitiedocument mag worden afgeweken. Indieners verzoeken de gemeente daarom vriendelijk maar dringend om erop toe te zien dat er niet wordt afgeweken van het 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 randvoorwaarden te voldoen. De gemeente heeft tenslotte in dit Ambitiedocument aangegeven dat binnen de kaders van dat Ambitiedocument de locatie Treurniet herontwikkeld moet worden. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

3. Ambitiedocument – historische karakter Maalderij gaat verloren

Indieners stellen dat bij de Maalderij 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. Ook op het dak worden maar liefst 2 extra verdiepingen beoogd. Indieners zijn van mening dat hiermee de karakteristieke elementen van de Maalderij hierdoor volledig verloren gaan. Zowel de binnenkant gaat volledig op de schop gezien de bestemmingswijziging en blijkbaar ook de buitenkant gaat volledig op de schop. Wat blijft er op die manier nog behouden van de Maalderij die een vooraanwijzing heeft tot monument? Door deze gigantische veranderingen aan de Maalderij gaat het historische karakter namelijk, dat juist behouden moet blijven conform het Ambitiedocument, 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" om een herontwikkeling mogelijk te maken.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

4. Ambitiedocument – bouwhoogte Maalderij en nieuwbouw

Indieners stellen dat 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.

Zelfs uit de notulen d.d. 10 september 2018 van Monumentenadvies en Welstandsadvies blijkt het volgende: "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 onderliggende kernvolume. Het verdient aanbeveling de hoogte van de opbouw te beperken tot een laag".

Tevens dient, conform het Ambitiedocument, de hoogte van de beoogde nieuwbouw ondergeschikt te zijn aan hoogte van de bestaande Maalderij. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft dit ook gezegd en erkend in de vergadering d.d. 6 juli 2018. Wij vragen de gemeente dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalderij.

5. Ambitiedocument – opbouw terugliggend

Indieners stellen dat in het Ambitiedocument als randvoorwaarde is gesteld dat het volume van de opbouw op de Maalderij tenminste 3 meter terugliggend dient te zijn vanaf de Rodenriiseweg. Aan deze randvoorwaarde wordt niet voldaan in het ontwerpbestemmingsplan en daarom dient de gemeente het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

6. Ambitiedocument – bouwhoogte nieuwbouw

Indieners stellen vast dat in het ontwerpbestemmingsplan het volgende (blz. 9) staat met betrekking tot de nieuwbouw: "Het deel aan de zijde van de Maalderij is 1 laag hoger maar is conform het ambitiedocument, niet hoger dan de huidige Maalderij". Echter, op dit moment bedraagt de hoogte van de huidige Maalderij 12,1 meter. In de Verbeelding wordt een maximum bouwhoogte aangevraagd van 12,50 meter voor de nieuwbouw aan de zijde van de Maalderij. Hiermee voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan het Ambitiedocument omdat de nieuwbouw ondergeschikt aan de Maalderij dient te zijn. De gemeente dient ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan in lijn wordt gebracht met het Ambitiedocument met inachtneming van het bestaande maaiveldniveau.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

7/8. Privacy - zijde Willem-Alexanderlaan blinde muur - geen dakterrassen

Indieners maken bezwaar tegen een grootschalig woon/appartementengebouw op de percelen gelegen aan de Rodenriiseweg 7 en 9 te Berkel en Rodenrijs. Op dit moment staat er een loods zonder ramen, met andere woorden: de huidige bebouwing heeft geen enkel doorzichtig venster, waardoor indieners geen last hebben van enige inkijk in achtertuin en woon- en slaapkamers. Door de bouw van een groot nieuw appartementencomplex met diverse woonlagen verandert de privacy nadelig.

Het appartementengebouw geeft namelijk, door de dakterrassen en ramen, inkijk in de woonkamer, slaapkamers en achtertuin. De ontwikkelaar ervaart daarin kennelijk geen beperking van de gemeente en heeft in het ontwerpbestemmingsplan dakterrassen en ramen laten tekenen aan de kant die (in)kijkt op de achtertuin en woon- en slaapkamers. Voor de beeldvorming van de gemeente geven indieners aan dat hun woning lager is gelegen, dat wil zeggen ruim 1 meter, dan het bestaand maaiveld waarop het appartementencomplex wordt beoogd. Hetgeen betekent dat er dus heel makkelijk vanuit de beoogde ramen en dakterrassen van het nieuwe appartementencomplex in tuin en woon- en slaapkamers kan worden gekeken. Dit is een grote aantasting van onze privacy die zij heel

graag willen voorkomen. Indieners verzoeken de gemeente vriendelijk om aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan en bovenop het gebouwencomplex geen (dak)terrassen, tuinen en/of andere buitenruimtes, ramen of deuren toe te staan. Hierbij komt dat tijdens de gesprekken met diverse politieke partijen die op locatie zijn komen kijken een blinde muur is geopperd aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan. Indieners verzoeken om dit vast te laten leggen als voorwaarde in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy.

9/10. Privacy – zijde Willem-Alexanderlaan - ramen

Indieners verzoeken dat als de gemeente toch ramen gaat toestaan, op te nemen dat die ramen:

- a) Ondoorzichtig moeten zijn, of;
- b) Dat het hoge geplaatste smalle ramen zijn waardoor de nieuwe bewoners niet kunnen inkijken in de tuin en woon- en slaapkamers van indieners.

Indieners stellen vast dat in het ontwerpbestemmingsplan op blz. 9 staat: "De zijanten van nieuwbouw zijn relatief gesloten". Er wordt echter op geen enkele manier aangegeven hoe dit dan wordt. Wat wordt er bedoeld met 'relatief gesloten zijanten'? Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel te vrijblijvend en dient duidelijkheid te verschaffen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy. In de Regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat aan de kant van de Willem-Alexanderlaan geen balkons mogen worden gerealiseerd. Hiermee wordt deze zijde relatief gesloten uitgevoerd.

11. Privacy – dakterras aan zijde Willem-Alexanderlaan laten vervallen

Op de derde verdieping van het appartementencomplex dat ligt aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan is een hekwerk beoogd dat zowel aan de voorkant (langs de Laan van Romen) als aan de zijkant (langs de Willem-Alexanderlaan) moet komen. Om rekening te houden met de huidige belangen van de bewoners is het verzoek van indieners om het dakterras aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan te schrappen. De bewoners kunnen tenslotte maar op één dakterras tegelijk zitten. Op deze manier worden de belangen van beide partijen gediend, namelijk het appartement heeft een dakterras/buitenruimte aan de voorkant en de bewoners behouden hun privacy in hun tuin/buitenruimte.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy.

12. Bezinning – toekomstige situatie

Het ontwerpbestemmingsplan laat hogere gebouwen toe dan dat er in de huidige situatie zijn gebouwd. Het gevolg daarvan is dat de zon- en lichtinval in de woning van indieners in negatieve zin wijzigt. Indieners hebben daardoor minder zonlicht in hun achtertuin, woonkamer en slaapkamers. In de bezonningsstudie d.d. 17 februari 2020 wordt verwezen naar de huidige situatie en toekomstige situatie. Indieners stellen dat die laatste wederom niet klopt (in het voorontwerpbestemmingsplan klopte de bezonningsstudie ook niet en nu is die foutief aangepast). De beoogde nieuwbouw komt verder te liggen dan de bestaande rooilijn, het passeren van de rooilijn is überhaupt niet toegestaan en gebeurt wederom weer, en daardoor krijgen indieners minder lichtinval in hun woning.

Gemeentelijke beantwoording

De bezonningsstudie is gebaseerd op de bouwvlakken en bouwhoogtes zoals toegestaan op de Verbeelding. Dit is de situatie die de gemeente aanvaardbaar vindt en daarmee maatgevend is voor de bezonningssituatie.

13. Maatvoering ramen en terrassen ontbreekt

Indieners stellen dat de maten en afmetingen van ramen en dakterrassen, ook hoeveel meter een dakterras terugliggend is, volledig ontbreken in het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt op geen enkele wijze duidelijkheid gegeven over de maatvoering. Indieners hebben behoefte aan duidelijkheid zodat zij weten waar zij aan toe zijn. Indieners verzoeken de gemeente vriendelijk om deze duidelijkheid te verschaffen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy. Aanvullend merken wij op dat een bestemmingsplan regelt waar welke bebouwing mag komen. In de Regels is opgenomen dat aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan geen balkons mogen worden gerealiseerd. Op de Verbeelding is aangegeven hoever het hekwerk van het dakterras aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan terugliggend van de dakrand gerealiseerd dient te worden. In de Regels is opgenomen dat het hekwerk maximaal 1,20 meter hoog mag zijn. Een bestemmingsplan schrijft niet de exacte locatie van ramen voor. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de privacy van omwonenden.

14/15. Historisch Lint

Indieners stellen dat de locatie 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 ontwerpbestemmingsplan volledig voorbij gegaan en de ontstaansgeschiedenis wordt totaal onderuit gehaald.

Indieners geven hierbij aan dat deze hoogbouw op de Treurniet-locatie functioneel en qua bouwvlak niet passend is binnen het historische Lint in Berkel en Rodenrijs.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalterij. Aanvullend merken wij op dat bij het opstellen van het ambitiedocument rekening is gehouden met de ligging van het perceel aan het historische lint. De erfgoed- en welstandscommissie toetsen, binnen het kader van het bestemmingsplan, of het uiteindelijke bouwplan passend is op deze bijzondere locatie.

16/17. Historisch Lint – ambitiedocument – open zones/doorkijken en groen

In het Ambitiedocument van de gemeente wordt aangegeven dat openheid en ruimte aan de Laan van Romen van groot belang zijn. In de rooilijn van de Treurniet-locatie aan de Laan van Romen dienen tenminste twee open zones/doorkijken van circa 15 meter ruimte onbebouwd te blijven zodat het solitaire karakter van de herinterpretatie van de Maalderij behouden blijft. Dit is een duidelijke randvoorwaarde die het Ambitiedocument aangeeft. In het ontwerpbestemmingsplan is nu een atrium, dat is een bouwwerk, voorzien en die is nota bene veel kleiner dan de beoogde 15 meter doorkijk. Dit is duidelijk niet de 2^e open zone/doorkijk die in acht genomen dient te worden conform het Ambitiedocument en dat zal daarom alsnog moeten gebeuren.

Tevens is in het Ambitiedocument van de gemeente het volgende opgenomen: "De context en maat van de percelen geven hier naast bebouwing voldoende ruimte voor openheid en groen om het karakter van de locatie te versterken". Indieners stellen dat zowel de openheid, in de vorm van de doorkijk, als het groen niet in die mate terugkomt zoals het Ambitiedocument omschrijft. Het ontwerpbestemmingsplan zal op dit onderdeel aangepast moeten worden zodat aan deze randvoorwaarde van het Ambitiedocument wordt voldaan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

18. Historisch Lint – welstandsnota

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 Romen. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat dat het binnenterrein een groene uitstraling gaat krijgen, echter in de plattegrond die de gemeente publiceerde op ruimtelijkeplannen.nl is geen groen binnenterrein getekend. De plattegrond klopt dus niet met de toelichting.

Gemeentelijke beantwoording

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

19. Structuurvisie

De gemeentelijke 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". Indieners concluderen dat er dus geen plaats is voor grootschalige bouwprojecten. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan deze structuurvisie Lansingerland. Het dringende verzoek is daarom om het ontwerpbestemmingsplan passend te maken bij de schaal, bij de maat en bij de bebouwingsstructuur van het lint.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalterij. Aanvullend merken wij op dat bij het opstellen van het ambitiedocument rekening is gehouden met de ligging van het perceel aan het historische Lint. De erfgoed- en welstandscommissie toetsen, binnen het kader van het bestemmingsplan, of het uiteindelijke bouwplan passend is op deze bijzondere locatie. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan een ontwikkeling toestaat die past bij de schaal en de maat van het Lint.

20. Bouwhoogte en bouwvolume – gelijk stellen aan bestaande bouwhoogtes

De bestaande bouwhoogtes die van toepassing zijn op de huidige bestemming bedrijf kunnen niet automatisch als minimum 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 woningen in de omgeving. Sterker nog, dat sprake is van een centrumlocatie lijkt volledig uit het oog te zijn verloren. Dit is dan ook op diverse punten in strijd met het huidige bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie en uw Ambitiedocument. Indieners verzoeken de gemeente geen hogere nok- en goothoogte toe te staan dan de nok- en goothoogte van bestaande woningen in de omgeving.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en de maalterij. Aanvullend merken wij op dat bij het opstellen van het ambitiedocument rekening is gehouden met de ligging van het perceel aan het historische Lint. De erfgoed- en welstandscommissie toetsen, binnen het kader van het bestemmingsplan, of het uiteindelijke bouwplan passend is op deze bijzondere locatie. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan een ontwikkeling toestaat die past bij de schaal en de maat van het Lint. In het ambitiedocument is toegelicht waarom een opbouw op de maalterij wenselijk wordt geacht. De nieuwe appartementengebouwen zijn qua maximale bouwhoogte- en volume goed inpasbaar in de omgeving en vergelijkbaar met recent gerealiseerde appartementengebouwen op korte afstand aan de Laan van Romen en Gemeentewerf.

21/23. Bouwhoogte en bouwvolume – nieuwbouw

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 de gemeente 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. Indieners maken bezwaar tegen deze bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan aangezien de woningen aan de Willem-Alexanderlaan nog ruim één meter lager liggen dan het bestaande maaiveld waarop de appartementen worden beoogd. Met andere woorden, de hoogte van respectievelijk 12 meter en 9 meter komt voor de bewoners neer op respectievelijk 13 meter en 10 meter. Graag zien indieners dat de gemeente geen hogere bouwhoogte toestaat dan 8 meter boven het bestaande maaiveld.

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.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoordingen over het ambitiedocument en privacy. Ook verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 20.

22. Bouwhoogte en bouwvolume – optopping Maalderij

In het ontwerpbestemmingsplan is een enorm bouwvolume beoogd, waarbij de Maalderij (huidige bouwhoogte 12,1 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 ontwerpbestemmingsplan is niets te vinden over het negatieve advies van de commissie Cultureel Erfgoed en Welstand.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de maalderij.

24. Bouwhoogte en bouwvolume – coalitieakkoord

Indieners stellen 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.

Tevens staat er in het coalitieakkoord de volgende uitzonderingsmogelijkheid voor nieuwbouw:

"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)."

Indieners zijn van mening dat de herontwikkeling van de Treurniet locatie niet in aanmerking komt voor bovenstaande uitzonderingsmogelijkheid omdat:

- a) De locatie Treurniet in het dorpscentrum ligt. Dit blijkt enkel al uit het feit dat de Treurniet locatie valt onder het huidige bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs";
- b) Er hier sprake is van een nieuw te ontwikkelen bouwplan, namelijk 2 nieuwe appartementencomplexen op de woningbouwlocatie Treurniet.

Indieners dringen er dan ook op aan dat de gemaakte afspraken van het coalitieakkoord worden nagekomen en dat het bestemmingsplan voldoet aan het coalitieakkoord.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over de maalderij.

25. Bouwhoogte en bouwvolume – ambitiedocument (voorgevelrooilijn)

Het Ambitiedocument geeft aan dat er niet gebouwd mag worden 'met een grote korrel' over de (voorgevel)rooilijn, maar dit zou volgens indieners vreemd genoeg wel toegestaan worden door het ontwerpbestemmingsplan. Immers het schetsplan Locatie Treurniet, Van Wilsum Van Loon d.d. 10 juli 2018, 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 gelegen aan Willem-Alexanderlaan 2 heeft een uitbouw aan de achterzijde, deze uitbouw is geen (voorgevel)rooilijn conform de huidige regels maar dit wordt nu wel zo gebruikt/misbruikt in het ontwerpbestemmingsplan. De (voorgevel)rooilijn van het bestaande woonhuis aan de Willem-Alexanderlaan 2 dient dan ook gevolgd te worden en dus niet de (voorgevel)rooilijn van de uitbouw aan die woning.

Het ontwerpbestemmingsplan laat toe dat er over deze (voorgevel)rooilijn heen gebouwd zal worden. De wet- en regelgeving laten dit niet toe. Het is niet toelaatbaar dat de rooilijn 'met de grote korrel' wordt overschreden. In de reactie op onze zienswijze van het voorontwerpbestemmingsplan maakt de gemeente melding van een 'indicatieve rooilijn'. Dit is te vaag. Ter wille van de rechtszekerheid en handhaafbaarheid moet helder zijn waar de rooilijn precies loopt. De gemeente heeft een toetsende rol bij deze particuliere ontwikkeling waarbij het uw plicht is dat er verantwoordelijkheid wordt genomen voor het bouwen binnen de juiste bouwvlakken en dat de juiste (voorgevel)rooilijnen worden gehanteerd. De gemeente dient in dat kader de ontwikkelaar ter verantwoording te roepen en te zorgen dat de ontwikkelaar terug gaat naar de bestaande (voorgevel)rooilijn. Wij verzoeken de gemeente het bestemmingsplan ook op dit punt aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

26. Bouwhoogte en bouwvolume – opnemen maaiveldniveau

Uit het Ambitiedocument blijkt dat het perceel Treurniet qua bestaand maaiveldniveau gestaag afloopt in de richting van de Willem Alexanderlaan. Het hoogteverschil bedraagt maar liefst 1,5 meter. Aan de Laan van Romen is dit hoogteverschil ook zichtbaar. Door dit hoogteverschil in het bestaande landschap zou de ontwikkelaar in de verleiding kunnen komen het terrein op te hogen, waardoor de nok van het appartementencomplex nog hoger komt te liggen dan indieners nu al vrezen. Daarmee zouden ook alle ramen, balkons, terrassen etcetera nog hoger worden gebouwd en neemt de inijk in de achtertuin, woon- en slaapkamer van indieners verder toe. Wij verzoeken de gemeente expliciet vast te leggen dat de maximale bouwhoogte, goothoogte en nokhoogte gemeten dienen te worden vanaf het laagste punt in het huidige maaiveldniveau van de Treurniet-locatie.

Gemeentelijke beantwoording

Op de Verbeelding en in de Regels van het bestemmingsplan wordt met het hanteren van twee peilmaten voldoende rekening gehouden met het aflopende maaiveldniveau van de Rodenrijseweg naar de Willem-Alexanderlaan. Wij zien geen aanleiding alle hoogtes te meten vanaf het laagste punt. Met de afstandsmaat van de nieuwbouw tot aan de Willem-Alexanderlaan wordt ook rekening gehouden met de lagere ligging van de Willem-Alexanderlaan.

27. Bouwhoogte en bouwvolume – ambitiedocument

In het ontwerpbestemmingsplan en in het Ambitiedocument staat dat de bouwhoogte van het appartementencomplex niet boven de bestaande Maalderij (hoogte bestaande Maalderij is 12,1 meter) uit mag komen, het dient ondergeschikt te zijn en de zichtlijnen op de Maalderij moeten vrij van bebouwing zijn. De uitwerking in het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het Ambitiedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

28. Bouwhoogte en bouwvolume – ambitiedocument

Op grond van het Ambitiedocument moet er een onbebouwde groenstrook van minimaal 15 meter komen tussen de woning aan de Rodenrijseweg 9 en de woning aan de Rodenrijseweg 11. Onbebouwd betekent: vrij van bouwwerken. Dus ook geen parkeergarage. De gemeente dient dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

29. Ruimtelijke inpassing Treurniet (par. 2.2.3) - privacy

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 woonkamer, slaapkamers en achtertuin.

Zo raken indieners privacy en rust kwijt door dit ontwerpbestemmingsplan. Op dit moment hebben indieners geen last van inkijk of herrie uit het gebouw. Het is ook in strijd met de expliciete afspraak d.d. 6 juli 2018, zie hiervoor het verslag d.d. 6 juli 2018 genaamd 'Verslag overleg Maalderij' dat heeft plaatsgevonden op het gemeentehuis Lansingerland, 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 Treurniet-locatie aan de zijde van de Willem Alexanderlaan. Tot onze grote verbazing is de gemaakte afspraak over het niet realiseren van buitenruimte aan de kant van de Willem Alexanderlaan in dit ontwerpbestemmingsplan geheel ter zijde geschoven. De gemeente dient dit punt aan te passen en het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting weer in lijn te brengen conform de gemaakte afspraak tussen partijen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over privacy. Aanvullend merken wij op dat een bestemmingsplan regelt waar welke bebouwing mag komen. In de Regels is opgenomen dat aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan geen balkons mogen worden gerealiseerd. Op de Verbeelding is aangegeven dat het hekwerk van het dakterras aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan terugliggend van de dakrand gerealiseerd dient te worden. Dit komt overeen met hetgeen is besproken en vastgelegd in het verslag van het gesprek van 6 juli 2018, namelijk: "balkons en buitenruimte bevinden zich niet aan de kant van de Willem-Alexanderlaan of terugliggend." Een bestemmingsplan schrijft niet de exacte locatie van ramen voor. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de privacy van omwonenden.

30. Ruimtelijke inpassing Treurniet (par. 2.2.3) – 10 meter grens

Een ander aandachtspunt is dat in het Ambitiedocument als randvoorwaarde geldt dat de derde bouwlaag van de beoogde nieuwbouw appartementen aan de zijde van Willem Alexanderlaan in ieder geval 10 meter uit de erfgrans moet liggen. Deze '10 meter grens' ontbreekt echter nog in (de regels van) het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient in lijn te zijn met het Ambitiedocument en met de afspraak in bijlage 6 ontwerpbestemmingsplan (bijlage 6 is de Brief van burgemeester en wethouders van Lansingerland aan de commissie Ruimte d.d. 18 september 2018 bij het ontwerpbestemmingsplan).

Gemeentelijke beantwoording

Deze minimale afstand van 10 meter tot de erfgrans van de derde bouwlaag van de beoogde nieuwbouw appartementen aan de zijde van Willem-Alexanderlaan is op de Verbeelding juridisch geborgd door het opnemen van een bouwvlak.

31. Ontsluiting en parkeren (par 2.2.4) - verkeersbewegingen

Het verkeer aan de Laan van Romen en aan de 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). 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 volgens het verkeersbeleidsplan 'Lansingerland beweegt 2020' op deze wegen er idealiter niet meer dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal rijden. Tevens zijn veel nieuwe parkeerplaatsen en wooneenheden voorzien in het ontwerpbestemmingsplan en dat trekt nog meer auto's aan. Het blijkt overduidelijk dat er eerder minder motorvoertuigen dan meer motorvoertuigen deze wegen dienen te passeren aangezien de huidige norm nu al ruimschoots wordt overschreden zal de gemeente ervoor moeten zorgen dat het aantal motorvoertuigen naar beneden moet worden gebracht op de wegen aan de Laan van Romen en de Rodenrijseweg.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

32. Ontsluiting en parkeren (par 2.2.4) - ontsluiting

Een belangrijk aspect voor de gemeente met betrekking tot de herontwikkeling is het realiseren van een verkeersveilige ontsluiting. De parkeerplaatsen van de woningen behorend bij de Maalderij zijn in de toekomstige situatie te bereiken via een inrit aan de Rodenrijseweg. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat men het perceel van Treurniet weer kan verlaten via de uitrit aan de Laan van Romein. Deze uitrit wordt gecombineerd met een uitrit van Slagerij Jan de Rooij (hierna te noemen: de Slagerij). Op dit moment dient de benoemde uitrit in het ontwerpbestemmingsplan thans als in- en uitrit van de Slagerij. Deze in- en uitrit van de Slagerij ligt ook op het perceel van de Slagerij. Navraag leert dat er geen medewerking wordt verleend aan een uitrit voor de locatie Treurniet. Indieners vragen zich af op welke wijze de bewoners van de herontwikkeling locatie Treurniet dat perceel weer verlaten?

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren.

33. Ontsluiting en parkeren (par 2.2.4) - ambitiedocument

Het Ambitiedocument geeft aan dat het binnenterrein kwaliteit aan het woonmilieu dient toe te voegen. Op het binnenterrein zijn in het ontwerpbestemmingsplan 18 parkeerplaatsen en rijroutes naar die parkeerplaatsen toegevoegd, die de nodige uitlaatgassen uitstoten wat negatieve gevolgen heeft voor het woonmilieu. Indieners vragen zich af op welke manier gaat de kwaliteit van het woonmilieu, ook voor omwonenden (zoals indieners) wel gehandhaafd of verbeterd worden?

Gemeentelijke beantwoording

De huidige bestemming van het perceel Treurniet staat een mengvoerderbedrijf toe met geluids- en geuroverlast voor de omgeving. Het wijzigen van de bestemming naar wonen vergroot het woon- en leefklimaat voor omwonenden. Het aantal verkeersbewegingen naar de parkeerplaatsen op maaiveld is beperkt. De aanwezigheid van parkeerplaatsen en rijroutes staat daarnaast niet in de weg aan een groene inrichting van het perceel.

34. Ontsluiting en parkeren (par 2.2.4) – verkeersrapportage achterhaald

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een achterhaald verkeersrapport uit 2018 gebruikt. Er is namelijk een recenter verkeersrapport genaamd 'Berkel Oost' en dat dateert uit 2019. Indieners zijn van mening dat deze meest recente rapportage door de gemeente toegepast dient te worden op dit ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren. Beide verkeersonderzoeken worden als bijlage bij de Toelichting opgenomen.

35. Parkeergarage – ambitiedocument groenzone en onbebouwd

De parkeergarage ligt 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 troffen indieners echter niet aan in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente dient deze voorwaarde toe te voegen in het beoogde bestemmingsplan als de gemeente een derde en/of vierde bouwlaag toestaat. Overigens zien indieners liever dat de gemeente 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 hoofdgebouw. Met andere woorden, het bovenliggende gebouw is maatgevend voor de vorm, diepte en inhoud van de ondergrondse parkeergarage. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier volledig aan voorbijgegaan. Sterker nog de vorm, diepte en inhoud is vele malen groter dan het bovenliggende gebouw, zonder dat hier een aanwijsbare valide reden voor is. De gemeente dient de afmetingen van de parkeergarage terug te brengen tot de redelijkerwijs noodzakelijke proporties.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitedocument. Deze minimale afstand van 10 meter tot de erfgrans is op de Verbeelding juridisch geborgd door het opnemen van een bouwvlak. De parkeergarage wordt onder de grond gerealiseerd en gaat daarmee niet ten koste van de groene inrichting van het perceel. Uit het ambitedocument volgt niet dat een ondergrondse parkeergarage geen grotere oppervlakte mag beslaan dan de bovengrondse gebouwen. Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft het juist ook de voorkeur om het parkeren uit het zicht te organiseren.

36. Parkeergarage – ophoging maaiveld (RHDHV)

De afspraak tussen gemeente, ontwikkelaar en bewoners is dat een eventuele parkeergarage volledig ondergronds zal worden gebouwd zonder ophoging van het bestaande maaiveld (zie verslag van de bijeenkomst d.d. 6 juli 2018 op het gemeentehuis tussen gemeente, ontwikkelaar en omwonenden). Gezien de grote hoogteverschillen in het plangebied, en de daarmee gepaard gaande beoogde egaliseringswerkzaamheden, zijn in voorliggend ontwerpbestemmingsplan twee verschillende hoogtevlakken aangewezen. In de afspraak tussen vorengenoemde partijen is afgesproken dat ter bescherming van het bestaande talud van de veendijk en aansluiting bij de omliggende percelen het bestaande grondprofiel gehandhaafd blijft zonder vergaande egaliseringswerkzaamheden. Elke wijziging die tijdelijk of permanent in een wijziging van de grondwaterstand leidt is niet toegestaan. Het peil van -2,74m tot tegen de Maalderij is niet mogelijk en niet toegestaan conform de huidige wet- en regelgeving. Sterker nog, het is onmogelijk omdat dit ligt beneden de huidige grondwaterstand. De gemeente dient daarom aan indieners te bevestigen dat (als deze garage er al moet komen) alleen een volledig ondergrondse parkeergarage wordt toegestaan zonder enige ophoging van het bestaande maaiveld, zodat de totale bouwhoogte van het gehele gebouwencomplex binnen aanvaardbare proporties blijft.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

37. Parkeergarage – ambitedocument – onbebouwde grond

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 het Ambitedocument van de gemeente (bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan). In het ontwerpbestemmingsplan is echter een parkeergarage getekend op de onbebouwde grond en dit is in strijd met het Ambitedocument. Een parkeergarage is een gebouw en het is een bouwwerk. Op en in onbebouwde grond hoort geen gebouw, dus ook geen garage. De gemeente dient dit onderdeel in lijn te brengen met de weten regelgeving en het Ambitedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitedocument. De wens om achter de woning Rodenrijseweg 9 een groot deel onbebouwd te laten blijven, heeft te maken met het doorzicht vanaf de Rodenrijseweg. Een ondergrondse garage heeft hier geen effect op en is daarom toegestaan. Het ambitedocument bevat overigens geen verbod om ondergronds te bouwen.

38. Parkeergarage – ambitiedocument – afstand tot perceelsgrenzen

Conform het Ambitiedocument dient alle nieuwe bebouwing minimaal 3 meter, hierbij is geen uitzondering gemaakt tussen ondergronds- of bovengrondse nieuwbouw, uit de omliggende perceelsgrenzen te worden gerealiseerd. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de parkeergarage tegen de erfgrans van Rodenrijseweg 11 aan ligt en dit is niet toegestaan. De gemeente dient het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument. De ligging van de parkeergarage wordt aangepast in het bestemmingsplan, deze komt op grotere afstand te liggen van het perceel Rodenrijseweg 11.

39. Parkeergarage – grondwaterstand

De geplande parkeergarage verhardt het terrein alleen al met 1500 m², waardoor de kwaliteit van wonen onacceptabel afneemt. Tevens brengt dit grote gevolgen met zich mee voor de grondwaterstand. De gemeente dient duidelijkheid te geven over dit onderwerp.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

40. Parkeergarage - ontsluiting - locatie in -en uitrit ontbreekt

De exacte locatie van de in- en uitrit van de parkeergarage is niet te vinden op de plankaart.

Gemeentelijke beantwoording

De Verbeelding maakt voldoende duidelijk waar de gebouwen komen en waar de verkeersafwikkeling plaats gaat vinden. De exacte locaties van de in- en uitritten van de parkeergarage zijn niet wezenlijk van invloed op de verkeerstechnische gevolgen.

41. Parkeergarage - grondwaterstromen tekst ontwerpbestemmingsplan versus rapport RHDHV

Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er geen horizontale- en verticale grondwaterstromingen plaatsvinden. In het rapport met betrekking tot het bodemonderzoek staat dat vanwege meerdere aanwezige watergangen, bebouwing en drainages de stromingsrichting niet éénduidig is vast te stellen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er wel grondwaterstromingen plaatsvinden. Hier dient zorgvuldig mee omgegaan te worden door de gemeente aangezien dit gevolgen heeft voor de grondwaterstand en of wij als bewoners droge voeten houden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

42. Parkeergarage – verzoek om ontwerp en te nemen maatregelen

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat het rapport van Royal Haskoning d.d. 17 februari 2020 uitgaat van een aantal conclusies en aanbevelingen (blz. 41 ontwerpbestemmingsplan). Waar is het ontwerp voor de te nemen maatregelen van de negatieve effecten ten gevolgen van barrièrewerking op de parkeerkelder in dit bestemmingsplan? De beantwoording van de zienswijze van het voorontwerpbestemmingsplan is maar liefst 4 keer uitgesteld omdat er onderzoek gedaan moest worden naar de effecten van de parkeergarage. Wij verwachten daarom dan ook dat nu het ontwerp met de te nemen maatregelen is bijgevoegd.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water/bodem (bijlage 1). In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.

43. Parkeergarage – verzoek informatie maatvoering

In het rapport van Royal Haskoning staat dat in overleg met de architect de meest recente gegevens en maatvoering van de parkeerkelder als uitgangspunten zijn genomen (blz. 40 ontwerpbestemmingsplan). Wij ontvangen graag de gegevens en maatvoering die hiervoor zijn gebruikt.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). In het rapport van Royal Haskoning d.d. 17 februari 2020 is op pagina 1 en 2 weergegeven en beschreven op basis van welke uitgangspunten het onderzoek is uitgevoerd. Hier is onder andere de maatvoering van de kelderbak zichtbaar en is beschreven dat voor de ontgravingsdiepte een vloerpeil van de parkeerkelder van NAP -2,7 m is aangehouden.

44. Parkeergarage – hoogteverschil terrein

Indieners hebben navraag gedaan bij de opsteller van het rapport van Royal Haskoning, over het feit dat indieners met de woning ongeveer 1,5 meter lager liggen ten opzichte van de Maalderij. Vreemd genoeg was de opsteller hiervan niet op de hoogte. Bij ons is hierdoor de indruk gewekt dat er niet een juiste voorstelling van zaken is gedaan. Dit belangrijke feit van hoogteverschil heeft invloed op de bodem en grondwaterstromingen. Alvorens een bestemmingplan wordt vastgesteld, dient Royal Haskoning eerst de beschikking te krijgen over de juiste informatie en de gelegenheid te krijgen een deugdelijk nieuw rapport op te stellen, dat als basis kan dienen voor verdere besluitvorming.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

45. Parkeergarage – bouwkuip versus ontwerpbestemmingsplan

In het rapport van Royal Haskoning staat in figuur 16 'Overzicht panden in de omgeving van de bouwkuip met het bouwjaar volgens BAG' een tekening van de zogeheten 'bouwkuip'. Echter is deze bouwkuip in het rapport van Royal Haskoning anders (in)getekend dan de ondergrondse parkeergarage zoals die in het ontwerpbestemmingsplan staat. Op welke manier verklaart de gemeente dit en wat zijn de juiste afmetingen van de beoogde ondergrondse parkeergarage en van de bouwkuip? Hoe wordt hiermee omgegaan in de verdere procedure aangezien òf het ontwerpbestemmingsplan is van foutieve informatie uitgaan òf Royal Haskoning heeft verkeerde informatie ontvangen met alle gevolgen van dien.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

46. Parkeergarage – bouwkuip ingetekend op perceel slager

Tevens staat de bouwkuip ingetekend conform figuur 16 (zie punt 42) op het perceel (zie Kadaster) van de Slagerij. Navraag leert dat de Slagerij hiervoor geen toestemming geeft. Op welke manier gaat dit worden opgelost?

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

47. Parkeergarage – barrièrewerking grondwateroverlast/onderlast

In het rapport van Royal Haskoning staat dat het volgende aspect speelt: "Nadat de parkeerkelder is aangelegd zal de kelder een zekere mate van barrièrewerking gaan geven voor het grondwater. Dit kan resulteren in eventueel grondwateroverlast en/of onderlast voor de omgeving. Deze barrièrewerking zal ook al optreden tijdens de uitvoering, op het moment dat de damwandkuip wordt aangelegd waarbinnen de parkeergarage wordt aangeleverd". Het bestemmingsplan dient zodanig aangepast te worden dat de hier beschreven overlast en schade niet kan plaatsvinden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

48. Parkeergarage – netto hogere grondwaterstand - wateroverlast

Tevens staat in het rapport van Royal Haskoning: "Na herinrichting van de locatie is netto sprake van minder verhard oppervlak en dus ook minder rechtstreekse afvoer van regenwater naar riolering op oppervlaktewater. Dit resulteert naar verwachting in netto hogere grondwaterstanden op de locatie met eventuele grondwateroverlast als gevolg". Dit brengt met zich mee dat indieners als direct omwonenden, met dien verstande dat wij ook nog 1,5 meter lager liggen ten opzichte van de Maalderij, met wateroverlast te maken krijgen. De gemeente dient ervoor te zorgen dat deze wateroverlast bij de direct omwonenden wordt voorkomen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

49. Parkeergarage – advies Waterschap

Waar is het rapport van het Waterschap met haar advies over de te nemen maatregelen naar aanleiding van de ondergrondse parkeergarage?

Gemeentelijke beantwoording

In hoofdstuk 5 van de Toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan het aspect water (watertoets). Het waterschap heeft het (voor)ontwerpbestemmingsplan incl. de bijbehorende rapportage(s) ontvangen en getoetst. Dit heeft voor wat betreft het ontwerpbestemmingsplan aanleiding gegeven voor een advies in de vorm van een zienswijze van het waterschap (zie hierna zienswijze 17). Het waterschap adviseert borging in de regels van het bestemmingsplan van de mitigerende maatregelen om de mogelijke negatieve effecten van de aan te leggen parkeerkelder op de waterhuishouding. In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.

50. Parkeergarage – uitlaatgassen

Op welke wijze worden de uitlaatgassen van de auto's in de parkeergarage afgevoerd? Dit onderdeel ontbreekt volledig in het ontwerpbestemmingsplan. Indieners als direct omwonenden hebben er belang bij om vooraf te weten op welke manier dit is bedacht en of er rekening met indieners is gehouden.

Gemeentelijke beantwoording

De parkeergarage wordt uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem. Daarbij moet aan de eisen van het Bouwbesluit worden voldaan. De exacte uitvoering hiervan vindt plaats in de volgende fase van de ontwikkeling, namelijk bij de vergunningverlening. Een nadere regeling hierover in het bestemmingsplan is niet aan de orde.

51. Parkeergarage – verkeersveiligheid in-en uitrijden /voetgangers

Indieners vragen zich af waar het verkeerskundige rapport is voor de hellingbaan van de parkeergarage (in verband met het in- en uitrijden en de voetgangers)?

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over verkeer en parkeren. Hierin is een toelichting opgenomen over de verkeersafwikkeling. De technische uitvoering van de hellingbaan wordt beoordeeld in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Gelet op de afstand van de parkeergarage tot aan de weg is het goed mogelijk een geschikte hellingbaan te realiseren.

52. Waarde - Archeologie

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 dit gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Uit de aangeleverde stukken bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de ontwikkelaar nog steeds een verkeerde kaart gebruikt, namelijk de beleidskaart die zich richt op het gebied Terpstraat en niet op het gehele plangebied Treurniet. Indieners vragen de gemeente deze fout van de ontwikkelaar te (laten) herstellen en om passende maatregelen te (laten) nemen voor deze hoge archeologische waarde. Daarnaast ontbreekt nog steeds (dat was ook al het geval bij het voorontwerpbestemmingsplan) de beleidskaart van het volledige plangebied van Treurniet. Indieners verzoeken de gemeente vriendelijk om deze toe te voegen aan het beoogde plan. Tevens vernemen indieners graag op welke wijze de toetsing gaat plaatsvinden of inmiddels heeft plaatsgevonden aangezien in het plangebied grote grondverstorende werkzaamheden, onder ander: de ondergrondse parkeergarage, zijn voorzien. De gemeente dient indieners het rapport daarover te doen toekomen.

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 vigerende 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. 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 grondverstorende werkzaamheden voorzien, maar mocht dat in de toekomst wijzigen dan is dit juridisch geborgd doordat de genoemde dubbelbestemming in de Regels is opgenomen.

53. Bodemkwaliteit – nader onderzoek

Uit het ontwerpbestemmingsplan 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 brandstofstation op deze locatie aanwezig was. Destijds bestond er nog geen verplichting om een vloeistofdichte vloer c.q. lekbak aan te brengen. Hierdoor zijn jarenlang chemicaliën 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 gevaarlijke stoffen in de bodem en/of het grondwater konden lekken, bijvoorbeeld polycyclische aromatische koolwaterstoffen. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat gezien de uitkomsten van het verkennende onderzoek nader bodemonderzoek noodzakelijk is en dat er mogelijk belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen. Hier kan niet omheen worden gegaan. Voordat de gemeente 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.

Gemeentelijke beantwoording

Een oud(er) bodemonderzoek kan aan een besluit ten grondslag worden gelegd zolang zich geen relevante ontwikkelingen in of direct rondom het plangebied hebben voorgedaan. Sinds het onderzoek uit 2014 hebben zich geen relevante ontwikkelingen voorgedaan, zodat een nieuw onderzoek ter bepaling van de stand van zaken, de uitvoerbaarheid van het plan en het vervolg niet noodzakelijk is. In het kader van de vergunning voor bouwen geldt, na sloop, eventueel de voorwaarde tot nader onderzoek en eventueel sanering.

Het is niet ongebruikelijk dat, in geval van bestaande bebouwing, nader bodemonderzoek plaatsvindt nadat de sloop van deze bebouwing heeft plaatsgevonden. Bovendien geldt dat een vergunning voor bouwen op grond van de wet niet in werking treedt zolang het benodigde nadere bodemonderzoek niet is uitgevoerd, geen saneringsplan is goedgekeurd, dan wel geen BUS-melding is ingediend.

Er heeft in april 2021 een actualisatie van het vooronderzoek uit 2014 plaatsgevonden. Dit is als bijlage van de Toelichting opgenomen. Geconcludeerd wordt dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat een verslechtering heeft plaatsgevonden van de bodemkwaliteit in de periode 2014 – 2021.

54. Bodemkwaliteit – medewerking burgemeester en wethouders

Hier komt bij dat in de 'Regels behorend bij het ontwerpbestemmingsplan' 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.

Gemeentelijke beantwoording

Indieners verwijzen naar de voorwaarden die worden gesteld aan een algemene wijzigingsbevoegdheid (standaardbepaling) als opgenomen in artikel 11 van het voorliggende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft de bevoegdheid aan het college om het voorliggende (nieuwe) bestemmingsplan in de toekomst te kunnen wijzigen voor een beperkt aantal zaken, te weten toevoegen/verwijderen van de archeologische-dubbelbestemming en de aanleg van leidingen.

55. Bodemkwaliteit – onderzoek uit 2014

Indieners zien dat bij dit ontwerpbestemmingsplan een kopie is toegevoegd van het verkennende bodemonderzoek van Van der Helm Milieubeheer d.d. 21 augustus 2014. Wij zijn erg geschrokken van vorengenoemd rapport en de verontreinigingen die (toen al) zijn gevonden, hoewel het slechts een verkennend onderzoek was: onder andere maar niet uitsluitend: minerale olie, asbest(!), koper, lood, zink, PAK's (kankerverwekkend), verontreinigd grondwater, puin en koolas. Wij zijn nu bijna 6 jaar verder sinds het betreffende bodemonderzoek en vernemen graag of dit onderzoek thans nog voldoet aan de huidige wet- en regelgeving? De gemeente dient te waarborgen dat er een zorgvuldige bodemsanering gaat worden uitgevoerd.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 53.

56. Waterhuishouding – watertoets en watervergunning

Indieners maken zich grote zorgen om de waterhuishouding omdat de locatie Treurniet ligt op een dijklichaam aan de Rodenrijse Vaart (waterkering langs de Rodenrijse Vaart die essentieel is voor de waterhuishouding in onze regio) en de woning van indieners zich bevindt op een lager gelegen gedeelte, namelijk 1,5 meter lager dan het plangebied en dit blijkt niet uit het

ontwerpbestemmingsplan, 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. Door de zienswijze van indieners op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente en/of ontwikkelaar inmiddels contact gehad met het Hoogheemraadschap. De gemeente dient ons te informeren hoe het een en ander ervoor staat met betrekking tot de watervergunning.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 49. Voor zover werkzaamheden plaatsvinden in de beschermingszone van het dijklichaam, is in bepaalde omstandigheden een watervergunning vereist van het Hoogheemraadschap. Er is op dit moment nog geen watervergunning aangevraagd. Het Hoogheemraadschap zal de vergunning(aanvraag) conform de daarvoor geldende eisen publiceren.

57. Waterhuishouding – watertoets en watervergunning

Indieners hebben inmiddels begrepen van het Hoogheemraadschap dat de gemeente naar aanleiding van hun zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan contact heeft gezocht met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft de gemeente geïnformeerd dat de parkeergarage invloed kan hebben op het (af)stromend water, dit kan met maatregelen worden gecompenseerd. In het ontwerpbestemmingsplan staan zowel de voorgeschreven maatregelen van het Hoogheemraadschap die de ontwikkelaar dient te nemen en op een juiste manier dient te dimensioneren niet opgenomen als vereiste voor het realiseren van de parkeergarage. De gemeente dient de gestelde eisen van het Hoogheemraadschap te volgen en juridisch te laten vastleggen indien er al een parkeergarage zal worden gerealiseerd.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 49.

58. Advies Hoogheemraadschap – juridisch borging maatregelen

Hierbij komt dat de gemeente in de 'Nota van inspraak d.d. 10 maart 2020' een korte conclusie heeft opgenomen over het advies van het Hoogheemraadschap. In deze korte conclusie is de gemeente te weinig genuanceerd geweest door te zeggen dat het Hoogheemraadschap geen effecten ziet op de omliggende percelen. Het Hoogheemraadschap zien die namelijk wel maar zij geven ook aan dat die negatieve effecten door compenserende maatregelen voorkomen kunnen worden. Deze nuance is zéér belangrijk. De gemeente dient, zoals het Hoogheemraadschap ook aan de gemeente heeft verzocht, het toepassen van die zeer belangrijke maatregelen juridisch vast te leggen zodat de ontwikkelaar de maatregelen op de juiste wijze uitvoert.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 49.

59. Watertoets – maatregelen juridisch vastleggen in notariële akte

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het watertoets-proces in het kader van het bestemmingsplan bijna is afgerond. De definitieve afronding moet nog plaatsvinden doordat de gemeente op een juiste manier invulling/vervolg geeft aan alle maatregelen uit het rapport van Royal Haskoning. Daarnaast dienen ook al deze maatregelen juridisch vastgelegd te worden in een notariële akte. Wanneer kunnen indieners deze akte van de gemeente en de informatie over de definitieve afronding van de watertoets tegemoet zien?

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 49. Aan de omgevingsvergunning en eventuele watervergunning worden de relevante voorschriften gekoppeld. Hiermee is het publiekrechtelijk geborgd en bestaat er geen noodzaak dit ook privaatrechtelijk (notarieel) vast te leggen.

60. Watergang De Wildert en duiker

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 volgens indieners van groot belang dat hier nauwkeurig onderzoek naar wordt gedaan omdat hier volgens de regels niet mag worden gebouwd (zie ook het huidige bestemmingsplan). Indieners vragen zich af hoe het kan zijn dat er een ontwerpbestemmingsplan wordt ingediend zonder dat er naar het achter gelegen terrein is gekeken? Het ontwerpbestemmingsplan zal ook op dit onderdeel aangepast moeten worden door de gemeente.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente heeft Royal Haskoning gevraagd nader onderzoek te doen naar de afwatering van het perceel Treurniet via De Wildert. Dit onderzoek wordt als bijlage van de Toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor extra waterberging op het perceel Treurniet.

61. Grondwaterstroming

In het ontwerpbestemmingsplan wordt beweerd dat er in het plangebied geen grondwaterstroming bestaat tot een diepte van 13,04 meter onder het bestaande 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 van de gemeente. Bovendien is het een feit van algemene bekendheid dat grondwater stroomt, evenals oppervlaktewater en eventuele grondwaterverontreiniging. In het bijzonder stroomt grondwater door zandlagen 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 Treurniet-locatie (kern van de dijk) hoger ligt dan de zuidoostelijke zijde (polderzijde), waar zich onze woning bevindt. Aangezien de verkeerde veronderstelling in het ontwerpbestemmingsplan (dat er geen grondwaterstroming zou zijn) grote invloed heeft op de ondergrondse parkeergarage dient hier zorgvuldig onderzoek naar gedaan te worden. Welke concrete maatregelen gaat de ontwikkelaar nemen om natte voeten bij omwonenden te voorkomen? De gemeente dient te waarborgen dat dit ook daadwerkelijk zal plaatsvinden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

62. Rapport RHDHV - onjuiste informatie gebruikt

In het rapport van Royal Haskoning (blz. 2) zijn ten behoeve van het onderzoek door Royal Haskoning een aantal gegevens aangeleverd. Het is onbekend wie die gegevens heeft aangeleverd? Echter een van deze gegevens betreft het stuk genaamd '2018-01-30 K007 180130 Herontwikkeling Treurniet locatie V8 A1 200 WI v8.pdf'. Dit betreft een achterhaald stuk aangezien het ontwerp van Treurniet dateert van juli 2018. Ook in dit opzicht is niet de juiste informatie verstrekt aan Royal Haskoning, zodat de besluitvorming rond het bestemmingsplan niet op deugdelijke informatie berust en dus niet voldoet aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

63. Rapport RHDHV – exacte gegevens bouwplan nog niet bekend

Indieners stellen vast dat in het rapport van Royal Haskoning het volgende staat: "Exacte ontgravingsdiepten en de locatie van poeren, funderingsbalken en een eventuele liftschaft zijn nog niet bekend". Hoe kan het dat er een ontwerpbestemmingsplan wordt ingediend waarin deze gegevens nog niet duidelijk zijn? Voordat een (ontwerp)bestemmingsplan vastgesteld kan worden, moet eerst de juiste informatie worden verwerkt door Royal Haskoning in haar rapport en dan moet de besluitvorming opnieuw plaatsvinden

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

64. Rapport RHDHV – onvoldoende concreet voor bepalen uitvoerbaarheid

Een andere belangrijke opmerking in het rapport van Royal Haskoning is (blz. 2): "Opgemerkt wordt dat bovenstaande uitgangspunten een voorlopige status hebben. Naarmate meer details van het plan bekend zijn, dient het advies hierop te worden aangepast". Met andere woorden, de essentiële gegevens voor de parkeerkelder, zoals maar niet uitsluitend: voorlopig ingeschat vloerpeil, dikte groenlaag, dikte dak parkeerkelder, hoogte parkeerkelder, dikte vloer parkeerkelder, maximaal ontgravingsniveau, werkruimte rondom kelderbak, zijn nog niet duidelijk volgens ingenieursbureau Royal Haskoning. Echter schrijft de gemeente vervolgens over de parkeerkelder en het rapport van Royal Haskoning: "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". Deze conclusie van de gemeente is ongerechtvaardigd. Het bestemmingsplan kan in deze vorm niet worden vastgesteld, omdat de voorbereiding onvoldoende is geweest. Op deze manier weten zowel de gemeente als de omwonenden niet waar zij aan toe zijn en dat terwijl de wethouder heeft toegezegd dat het onderzoek zorgvuldig en volledig moet worden uitgevoerd. Deze zorgvuldigheid en volledigheid zien wij wederom niet terugkomen. De gemeente dient ervoor te zorgen dat er eerst een onafhankelijk rapport komt waarin definitieve en correcte uitgangspunten zijn verwerkt. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan namelijk de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

65. Rapport RHDHV - verzoek ontvangst input onderzoek

De architect heeft voorlopige gegevens versterkt aan Royal Haskoning (pagina 2 van het rapport). Indieners ontvangen graag de onderbouwing van die gegevens en de bestanden die zijn gebruikt ten behoeve van het onderzoek die Royal Haskoning.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). Stukken die door Royal Haskoning zijn gebruikt kunnen via de ontwikkelaar worden opgevraagd.

66. Watergang De Wildert – maatregelen tegen overstroming

In het ontwerpbestemmingsplan (blz. 43) is ten onrechte opgenomen dat een juiste waterstand in de sloot De Wildert blijvend is geborgd via de overstort. Dit is niet juist omdat indieners in voorliggende jaren en ook in 2018 en 2019 hebben gebeld met de gemeente, specifiek met de afdeling 'Beheer en Onderhoud' en daarbij hebben verteld dat het water van de sloot De Wildert overstroomde in de achtertuin bij zware regenval. De gemeente dient de juiste maatregelen hiervoor te treffen. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 60.

67. Toevoegen waterberging op locatie

Tevens wordt aangegeven (blz. 43) dat de mogelijkheden om waterberging toe te voegen op de locatie bij de uitwerking van het bouwplan nader worden onderzocht. Het voorontwerpbestemmingsplan dateert van 26 maart 2019. Inmiddels zijn indieners bijna één jaar verder, een jaar waarin de ontwikkelaar en gemeente onderzoeken hebben gedaan en nog steeds is het ontwerpbestemmingsplan op diverse punten, waaronder het hiervoor beschreven punt, incompleet. Waarom is deze informatie niet beschikbaar het ontwerpbestemmingsplan? Indieners willen van de gemeente deze volledige en correcte informatie tegemoet zien. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan tenslotte de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 60.

68. Onderhoud watergang - vragen

Indieners stellen dat er ook plotseling een passage is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan, (blz. 43) die niet voorkwam in het voorontwerp: "De aanliggende perceeleigenaren zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de aan het plangebied grenzende watergang. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de benodigde onderhoudsstrook van 1,5 m". Dit roept bij indieners de volgende vragen op:

- Welke perceeleigenaren worden hier bedoeld?
- Welke watergang wordt hier bedoeld?
- Waaruit blijkt dat de aanliggende perceeleigenaren verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de aan het plangebied grenzende watergang?
- Wat is de verantwoordelijkheid van het Waterschap hierin?
- Wat is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar hierin?
- Wat is de verantwoordelijkheid van de gemeente hierin?

Gemeentelijke beantwoording

Deze passage is toegevoegd naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap Delfland op het voorontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 22 van de Toelichting). Dit betreft watergang De Wildert. Deze watergang is in eigendom van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud hiervan. Wij passen de tekst in de Toelichting hierop aan.

69. Rapport RHDHV – analysecertificaat kwaliteitsbeheerder

In het rapport van Royal Haskoning staat aangegeven dat er een analysecertificaat aan de waterkwaliteitsbeheerder voorgelegd dient te worden. Indieners vernemen graag of dat is gebeurd, wat de reactie is geweest van de waterkwaliteitsbeheerder en naar aanleiding daarvan welke acties er zijn ondernomen? Indien dit niet is gebeurd, vernemen wij graag waarom niet en wanneer dat gaat gebeuren?

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

70. Rapport RHDHV – onopgeloste stoffen voor lozing op riool

In het rapport van Royal Haskoning staat: "Wel is het aantal mg/L aan onopgeloste stoffen voor directe lozing op een schoonwaterriool te hoog". De gemeente dient ervoor zorg te dragen dat dit niet meer voorkomt.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

71. Rapport RHDHV - waterpeil De Wildert fluctueert

Royal Haskoning geeft met betrekking tot het waterpeil aan dat de sloot aan de ander kant van het perceel, parallel aan de vaart, een hoger waterpeil heeft dan het bovengenoemd vastgesteld peil. Daarbij komt dat het waterpeil in deze sloot (restant van de Wildert) driemaal is opgemeten (Van der Helm in 2016: NAP -3,73 m, Geosonda in 2019: NAP -3,71 m en NAP -4,13 m). De metingen van Geosonda (met een verschil van circa 0,4 m) zijn op dezelfde dag uitgevoerd. Dit geeft aan dat er grote verschillen in het waterpeil zijn geconstateerd in 3 jaar tijd. Dit kan ermee te maken hebben dat er al het nodige is nieuw gebouwd in Berkel Centrum. Op welke wijze gaat de ontwikkelaar om met deze waterpeilen en de te ontwikkelen nieuwbouw? Uit het rapport blijkt namelijk dat het e.e.a. met elkaar samenhangt en daar kan niet zondermeer aan voorbij worden gedaan door de gemeente en de ontwikkelaar.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

72. Rapport RHDHV – waterpeil sloot

Royal Haskoning geeft aan dat: "het water in de sloot voedt mogelijk het grondwater". Deze constatering had door de eigenaar bevestigd kunnen worden aangezien hij met zijn bedrijf belang heeft bij deze sloot. Deze sloot zorgt er namelijk voor dat de houten palen onder de Maalderij niet droog komen te staan. Hoe kan het zijn dat dit niet duidelijk is voor Royal Haskoning? Voordat een (ontwerp)bestemmingsplan vastgesteld kan worden, moet eerst de juiste informatie worden verwerkt door Royal Haskoning in haar rapport en dan moet de besluitvorming opnieuw plaatsvinden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

73. Rapport RHDHV – ontgravingswijze vastleggen in bestemmingsplan

Tevens geeft Royal Haskoning aan: "stijghoogte onder het evenwichtsniveau NAP -4,9 m. Als de stijghoogte in het watervoerende pakket tijdens de uitvoering hoger is dan NAP -4,9 m bestaat er gevaar dat de bouwputbodem openbarst". Waarom wordt dit risico genomen? Welke activiteiten gaan er plaatsvinden om het openbarsten van de bouwputbodem niet te laten plaatsvinden?

Daarbij wordt door Royal Haskoning ook aangegeven dat om evenwichtssituatie te behouden en het opbarstrisico te voorkomen, is de volgende ontgravingswijze van groot belang:

- De laatste 2 à 3 decimeter van de deklaag in de bouwkuip dient in stroken ontgraven te worden.
- Direct nadat een strook tot maximaal NAP -7,1 m ontgraven is, dient de grondverbetering van zand in de betreffende strook te worden aangebracht.
- Pas nadat de openliggende strook is aangevuld met de grondverbetering van zand, mag begonnen worden met de ontgraving van de volgende strook. Indieners stellen dat deze ontgravingswijze dient als voorwaarden te worden gesteld in het ontwerpbestemmingsplan aangezien dit van groot belang is.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). Aanvullend merken we op dat voornoemde onderwerpen de uitvoering van het plan betreffen, zodat deze in de uitvoeringsfase aan de orde komen. Nadere voorwaarden op deze punten in het bestemmingsplan is niet aan de orde.

74. Rapport RHDHV – panden zonder fundatie

In het rapport van Royal Haskoning staat: "De oude bebouwing langs de Rodenrijseweg kan zowel op houten palen of op staal staan. Droogstand van eventueel aanwezige houten palen wordt door de geringe invloed van de tijdelijk bemaling en de afstand van de panden tot de bouwkuip niet verwacht". Er zijn ook panden langs de Rodenrijseweg die géén fundatie hebben, daarover wordt niet gesproken. Er dient door de gemeente zorgvuldig met deze panden te worden omgegaan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). Zie ook de beantwoording van zienswijze 73.

75. Rapport RHDHV - damwand

Royal Haskoning heeft het volgende uitgangspunt (helaas weer geen feit): "Bij de berekening is ervan uitgegaan dat de damwand overal in het slot staat en tot voldoende diepte is aangebracht. Is dit niet het geval, dan wordt aangenomen dat herstellende maatregelen (bijvoorbeeld injectie) worden uitgevoerd". Waarop is dit uitgangspunt gebaseerd? Tevens wordt er een aanname gedaan voor herstellende maatregelen, echter komt hierover niets terug in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente dient hierover duidelijkheid te verschaffen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). Zie ook de beantwoording van zienswijze 73.

76. Rapport RHDHV – consequenties diepere aanleg

In hoofdstuk 4 van het rapport van Royal Haskoning wordt geschreven: "dat bij een aanlegniveau van de constructie op NAP -6,8 m, indien de grondverbetering van zand op de juiste manier wordt aangelegd (zie paragraaf 42), geen spanningsbemaling benodigd is. Indien het ontgravingsniveau uiteindelijk dieper wordt dan in dit advies voorzien, dan dient mogelijk toch een (beperkte) spanningsbemaling uitgevoerd te worden". Dit zijn wederom diverse aannames die worden gedaan bij het hoofdstuk "Consequenties diepere aanleg" aangezien er meerdere malen gesproken wordt over 'indien'. Vervolgens komt hierover niets terug in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente dient duidelijkheid te geven over de feitelijke omstandigheden en de daaraan verbonden consequenties voor een diepere aanleg.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). Zie ook de beantwoording van zienswijze 73.

77. Rapport RHDHV – verwachtingen i.p.v. feiten

Royal Haskoning spreekt in haar gehele rapport over 'verwachtingen' er wordt totaal niet gesproken over feiten en daadwerkelijke gebeurtenissen. Verwachtingen brengen een onzekere factor met zich mee en dat op een zéér essentieel onderdeel binnen dit gehele particuliere bouwplan. Het is onacceptabel dat er gehoopt wordt dat alles goed gaat, dit is vragen om grote (water)ellende. De gemeente dient met feiten te onderbouwen dat er een goed uitvoerbaar bouwplan ligt in dit kwetsbare dijklichaam.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

78. Rapport RHDHV – bouwkuip in beschermingszone waterkering

In paragraaf 6.4 'Effect op waterkering' van Royal Haskoning staat: "Op basis van de legger van Hoogheemraadschap van Delfland (zie Figuur 15) valt een klein gedeelte van de bouwkuip binnen de beschermingszone van de waterkering langs de Rodenrijse Vaart". Indieners zien het akkoord van het Hoogheemraadschap van Delfland tegemoet waaruit blijkt dat zij ermee akkoord gaan dat de ontwikkelaar de bouwkuip plaatst binnen de beschermingszone van de regionale waterkering langs de Rodenrijse Vaart. Indien het Hoogheemraadschap van Delfland niet akkoord gaat met het plaatsen van de betreffende bouwkuip in de beschermingszone vernemen indieners een volledige reactie hoe dit punt (op een andere wijze) gaat worden verwerkt in het bouwplan van Treurniet.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

79. Rapport RHDHV – borging voorkomen effecten op naburige percelen

Royal Haskoning schrijft in hoofdstuk 7 'Barriérewerking kelderbak toekomstige situatie' het volgende: "De toekomstige parkeerkelder zal naar verwachting zorgen voor hogere grondwaterstanden aan de stroomopwaartse zijde en lagere grondwaterstanden aan de stroomafwaartse zijde van de parkeerkelder. Deze effecten zullen in ieder geval optreden op het eigen perceel, maar mogelijk ook op naburige percelen". In het ontwerpbestemmingsplan wordt hierover niet gesproken terwijl dit een essentieel onderdeel is voor de toekomstige situatie. De gemeente dient te waarborgen dat de effecten niet optreden op de naburige percelen. Het is van groot belang dat dit juridisch goed wordt vastgelegd tussen de partijen. Wij zien deze juridische vastlegging als direct omwonenden graag tegemoet.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.

80. Rapport RHDHV – overbelasting sloot De Wildert

Paragraaf 7.4 b (blz. 32) van Royal Haskoning "Aanleg drainage langs de noordoost- en zuidwestzijde van het perceel. Afvoer van drainagewater naar oppervlaktewater" (dit is de Wildert). Het lijkt erop dat de Royal Haskoning zich niet bewust is van het feit dat het water vanuit de Terpstraat en de Laan van Romen via een tyeenslag ook aangesloten is op de duiker van de sloot De Wildert. Daarbij komt dat bij hevige regenval het water overstroomt uit de sloot De Wildert. Hierover hebben indieners de afgelopen jaren als bewoners al diverse meldingen gemaakt bij de gemeente, de afdeling Beheer & Onderhoud. Hieruit blijkt dat de sloot De Wildert thans al is overbelast. Tevens wordt deze sloot met de omschreven maatregelen door Royal Haskoning nog meer overbelast. De gemeente dient erop toe te zien dat deze overbelasting wordt opgelost. Als dat namelijk niet gebeurt houden indieners als bewoners die rechtstreeks achter de sloot De Wildert wonen geen droge voeten, omdat onze woning ruim 1 meter lager ligt dan de sloot De Wildert en het een feit van algemene bekendheid is dat water naar het laagste punt stroomt. De gemeente dient erop toe te zien dat er oplossende maatregelen worden getroffen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 60.

81. Rapport RHDHV – afvoersituatie onduidelijk

In hoofdstuk 8 van het rapport van Royal Haskoning staat: "Hoe de afvoersituatie vanaf de locatie naar het omringende oppervlaktewater- en rioleringsstelsel momenteel precies is, is nog onduidelijk". Het is onwettelijk dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzake wordt neergelegd terwijl er wederom een essentieel onderwerp niet duidelijk is. Hoe kan dit gebeuren? De gemeente dient hierover duidelijkheid te geven en dit te verwerken in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

82. Rapport RHDHV – schuren onder water – maatregelen uitwerken

In figuur 20 'Berekende verhoging grondwaterstanden toekomstige situatie, $k = 5$ m/dag. Links: gemiddelde grondwateraanvulling. Rechts: extreme grondwateraanvulling' van het rapport van Royal Haskoning geeft geen juiste weergave van de huidige bebouwde situatie. De schuur van indieners en ook de schuren van de burens en de uitbouw van de buurman van indieners zijn niet ingetekend in dit figuur. Hetgeen betekent dat deze schuren volledig onder water komen te staan als je naar de toekomstige situatie kijkt waarbij geen maatregelen zijn genomen door de ontwikkelaar. Het is daarom van belang dat dit op een juiste wijze wordt aangepast en de te nemen maatregelen worden uitgewerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

83. Rapport RHDHV – oppervlakte parkeerkelder

In tabel 8 van het rapport van Royal Haskoning 'Verdeling oppervlakten toekomstige situatie' staat aangegeven dat op perceel 6248 de oppervlakte van de kelder 928 m² gaat zijn en op perceel 2159 gaat de oppervlakte van de kelder 405 m² zijn. Waarom is het totale oppervlakte van de kelder niet in deze tabel weergegeven (de andere totale oppervlakte zijn wel weergegeven)? Als indieners de 2 oppervlaktes van de kelder bij elkaar optellen dan komen zij uit op een totale oppervlakte van 1.333 m² voor de kelder. In het ontwerpbestemmingsplan staat: "Het ruimtebeslag van de parkeerkelder bedraagt maximaal 1.500 m²". De gemeente dient duidelijkheid te geven over hoeveel m² de parkeerkelder daadwerkelijk zijn

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

84. Rapport RHDHV – afwatering

In hoofdstuk 8 van het rapport van Royal Haskoning staat: "wat betreft berging kunnen extra maatregelen genomen worden om de belasting van hemelwater op oppervlaktewater en riolering verder terug te dringen, om eventuele toekomstige overlast op de locatie zelf zoveel mogelijk te voorkomen, de leefbaarheid van de appartementen te verhogen en de afwatering van het perceel te verbeteren". Aangezien de locatie Treurniet met nieuw te ontwikkelen appartementen en de parkeerkelder een enorme invloed hebben van hemelwater op oppervlaktewater en riolering op de directe omgeving ontbreken hier de extra maatregelen voor deze omgeving. De gemeente dient duidelijkheid te geven over welke extra maatregelen er voor de directe omgeving worden genomen door de ontwikkelaar en op welke wijze die maatregelen gaan worden vastgelegd. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 60.

85. Rapport RHDHV – constructietekeningen ontbreken

In hoofdstuk 10 van het rapport van Royal Haskoning wordt aangegeven: "Zodra de constructietekeningen beschikbaar zijn dienen de uitgangspunten in dit advies gecontroleerd te worden. Met name de maximale aanlegdiepte en het maximale ontgravingsniveau zijn van groot belang". Hoe kan het gebeuren dat er een advies ligt zonder dat constructietekeningen beschikbaar zijn gesteld? Er wordt door Royal Haskoning aangegeven dat de maximale aanlegdiepte en het maximale ontgravingsniveau van groot belang zijn. Voordat een (ontwerp)bestemmingsplan vastgesteld kan worden, moet eerst de juiste informatie worden verwerkt door Royal Haskoning in haar rapport en dan moet de besluitvorming opnieuw plaatsvinden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

86. Rapport RHDHV – vergunningplicht

Tevens wordt in hoofdstuk 10 van het rapport van Royal Haskoning aangegeven: "Mogelijk is de onttrekking vergunningsplichtig in verband met de samenhang met werkzaamheden binnen (een gedeelte van) de beschermings- en kernzone van een waterkering. Gecontroleerd dient te worden of de afmetingen van de beschermings- en kernzone van de waterkering correct staan weergegeven in de legger van Hoogheemraadschap Delfland". De gemeente dient volgens indieners op te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan of de onttrekking vergunningplichtig is en indien dat het geval is wanneer die vergunningen worden aangevraagd. De gemeente dient te controleren of de afmetingen van de beschermings- en kernzone van de waterkering correct staan weergegeven in de legger van Hoogheemraadschap Delfland. Tevens dient de gemeente ook dit punt op te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1). De beschermingszone staat correct weergegeven op de Verbeelding van het bestemmingsplan.

87. Rapport RHDHV – definitieve rapportage?

Royal Haskoning geeft aan dat er nog een definitieve rapportage komt. Waarom is er geen definitief rapport op dit gebied toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan? Wederom wordt de rechtszekerheid aangetast omdat indieners in het ongewisse worden gelaten over wat er gaat gebeuren op het gebied van de totale waterhuishouding en de omgeving. De gemeente dient het bestemmingsplan niet eerder goed te keuren dan dat alle feiten duidelijk zijn en op basis van definitieve rapportages zoals is toegezegd door de wethouder. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan namelijk de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij concluderen dat in voldoende mate duidelijkheid bestaat over hetgeen door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en dat de effecten hiervan voldoende in beeld zijn gebracht. Aanvullend verwijzen wij naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

88. Rapport RHDHV – bevestigen uitgangspunten door gemeente

Aangezien het gehele rapport door Royal Haskoning voorzien is van uitgangspunten, aanbevelingen en mogelijke maatregelen is het van belang dat:

- Dit ook de uitgangspunten zijn van de ontwikkelaar.
- De aanbevelingen worden overgenomen door de ontwikkelaar, en
- De mogelijke maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Als er namelijk één uitgangspunt niet klopt dan kloppen de daaraan verbonden maatregelen ook niet. De gemeente dient te bevestigen dat de uitgangspunten van de Royal Haskoning ook de uitgangspunten zijn van de ontwikkelaar in zijn bouwplan. Indieners vragen de gemeente om de uitgangspunten, aanbevelingen en de te nemen maatregelen volledig uit te werken in het (ontwerp)bestemmingsplan zodat dit voor alle partijen duidelijk is. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij concluderen dat het rapport van Royal Haskoning in afdoende mate aansluit bij hetgeen door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de effecten vanwege de gewijzigde parkeerbak verwijzen naar de thematische beantwoording over water (bijlage 1).

89. Rapporten – bijlagen zijn verouderd -

Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn bijlagen gevoegd die volgens indieners niet te rijmen zijn met het ontwerpbestemmingsplan dat nu voor goedkeuring voorligt. Er zitten allemaal oude tekeningen en afmetingen bij. In het akoestisch rapport 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 indieners die tegemoet.

Gemeentelijke beantwoording

Door indieners wordt niet aangegeven welke tekeningen en afmetingen verouderd zijn. Het bestemmingsplan moet inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Om die reden worden adviezen ingewonnen en waar nodig onderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze adviezen en onderzoeken concluderen wij dat de voorgestelde herontwikkeling uitvoerbaar is. Uitvoerbaar betekent niet dat er in het kader van de verdere uitwerking van de herontwikkeling en uiteindelijk bij de vergunningaanvraag geen nadere onderzoeken moeten worden uitgevoerd en overlegd. Indien het uiteindelijke bouwplan afwijkt van eerdere versies, dient hiervoor aanvullend te worden aangetoond dat er geen nadelige effecten optreden. Uitvoerbaar betekent ook niet dat niet op onderdelen (mitigerende) maatregelen zouden moeten worden genomen. In bijlage 1 van het akoestisch rapport is aangegeven dat van actuele verkeersgegevens wordt uitgegaan.

90. Rapporten – niet opgesteld door onafhankelijke deskundige

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. De gemeente dient de rapporten te (laten) updaten - door onafhankelijke deskundigen — zodat die in lijn zijn met de aanvraag waarvoor nu een ontwerpbestemmingsplan ter goedkeuring ligt. Indieners zien deze stukken graag nog tegemoet.

Gemeentelijke beantwoording

De adviseurs die door de ontwikkelaar zijn ingeschakeld zijn allemaal onafhankelijke en deskundige partijen. De gemeente heeft geen reden aan de uitkomsten te twifelen. Bovendien zijn de milieuonderzoeken op verzoek van de gemeente beoordeeld door milieudienst DCMR en het rapport van Royal Haskoning door het Hoogheemraadschap Delfland.

91. Klimaatadaptatie - ambitiedocument

Er wordt aangegeven dat de klimaatadaptatie wordt vormgegeven door een afname van verharding oftewel bestrating en vervangen wordt door: meer groen op straatniveau en een groen dak. Indieners kunnen deze opmerking niet plaatsen aangezien de Verbeelding laat zien dat bijna 90% woonbestemming wordt aangevraagd en slechts een kleine gedeelte bestemming Tuin. De gemeente dient dit in lijn te brengen met de hierover gestelde randvoorwaarden in het Ambitiedocument.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument.

92. Duurzame gebiedsontwikkeling - EPC- energieneutraal bouwen

Het ontwerpbestemmingsplan dient ook te voldoen aan de richtlijn "Duurzame gebiedsontwikkeling (T17.38476)". Daarnaast dient deze nieuwbouw op de Treurniet locatie te voldoen aan diverse wetten en regels, zoals het Bouwbesluit, de EPC-eisen en het verplichte energielabel. Ook moeten vanaf 1 juli 2020 alle nieuwe gebouwen in Nederland energie neutrale gebouwen zijn. Aangezien hier immers

sprake is van een nieuw project gelden vorengenoemde wetten en regelgeving ook voor de locatie Treurniet. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hierover niets aangegeven.

Gemeentelijke beantwoording

In de Toelichting van het bestemmingsplan is de nadruk gelegd op hetgeen in het bestemmingsplan wordt geregeld. Dat neemt niet weg, zoals indieners terecht opmerken, dat een aanvraag omgevingsvergunning ook dient te voldaan aan overige relevante regelgeving.

93. Overgangsrecht

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven (blz. 17): "Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd". De gemeente dient duidelijkheid te geven over wat die bepaalde voorwaarden zijn waaronder mag worden voortgezet of gewijzigd ten aanzien van strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik.

Gemeentelijke beantwoording

In artikel 13 van de Regels van het bestemmingsplan zijn deze voorwaarden opgenomen.

94. Stikstofdepositie

Er wordt aangegeven (blz. 34) dat de realisatie van de woningen mogelijk wel zou kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de (verre) omgeving. De 'verre' omgeving is een rekbaar begrip, het gaat hier namelijk maar om 15 km. De gemeente dient duidelijkheid te geven op welke wijze de ontwikkelaar invulling gaat geven aan het hiervoor beschreven onderwerp met betrekking tot de stikstofdepositie.

Gemeentelijke beantwoording

Negatieve effecten voor Natura 2000 gebieden die gevoelig zijn voor stikstof is uitgesloten, zie het stikstofonderzoek in de bijlage bij de Toelichting. In de bijlagen bij de Toelichting is een actualisatie van het stikstofonderzoek opgenomen.

95. Waterdoorlatende verharding?

Daarnaast wordt in artikel 7.10 van de plantoelichting aangegeven dat er 'waterdoorlatende verharding op het buitenterrein' gaat plaatsvinden. Echter zit er onder het buitenterrein een gigantische ondergrondse parkeerkelder. De gemeente dient duidelijkheid te geven op welke manier de waterdoorlating zal plaatsvinden (en dat betreft niet het enkel leggen van een grasmat want het water kan daaronder niet wegstromen).

Gemeentelijke beantwoording

Het buitenterrein is aanzienlijk ruimer dan de oppervlakte van de ondergrondse parkeergarage. In het onderzoeksrapport van Royal Haskoning naar de afwatering op het perceel Treurniet worden meerdere opties genoemd voor waterberging. In de Regels wordt een norm opgenomen voor waterberging op het perceel Treurniet.

96. Gasloos bouwen

Tevens is sinds 1 juli 2018 in Nederland verplicht om bij nieuwbouw gasloos te bouwen. De gemeente dient duidelijkheid te geven op welke manier er invulling wordt gegeven aan het gasloos bouwen bij de Maalderij en de beoogde nieuwbouw.

Gemeentelijke beantwoording

De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan de meest actuele regelgeving op dit punt. Het is aan de ontwikkelaar om hieraan invulling te geven.

97. Vaste maten in plaats van 'circa'

Daarnaast worden er op dit moment, dit was ook al in het voorontwerpbestemmingsplan en daarover heeft de gemeente aangegeven dat die zouden worden verwijderd, nog steeds in het ontwerpbestemmingsplan gesproken over verschillende hoogtes en maten die worden aangeduid met 'circa' (bijvoorbeeld op de pagina's maar niet uitsluitend: 8, 11, 29, 40 en 64) dit moeten vaste maten zijn zodat duidelijk is over welke hoogte en maten het gaat; een 'circa' maat is onduidelijk en te vrijblijvend.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1.

98. Kwaliteitsplan

Indien er tot daadwerkelijke uitvoering wordt overgegaan dan is het noodzakelijk dat er een deugdelijk kwaliteitsplan wordt opgesteld. De gemeente dient hierop toe te zien. Er wordt namelijk ten onrechte geen enkele aandacht hieraan besteed in het ontwerpbestemmingsplan. 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. Het behoeft geen toelichting dat indieners een dergelijke situatie bij ons willen voorkomen.

Gemeentelijke beantwoording

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden. De gemeente schrijft geen 'kwaliteitsplan' voor. Wel toetst de gemeente of de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het bestemmingsplan en kan de gemeente op onderdelen aanvullende voorwaarden verbinden aan de vergunning. Gedurende de bouw wordt hierop toegezien.

99. WOB-verzoek 2018 – Verkennend bodemonderzoek

Indieners hebben in 2018 een WOB-verzoek ingediend bij de gemeente en gevraagd om alle beschikbare stukken die relevant zijn omtrent deze herontwikkeling. Nu blijkt er een belangrijk stuk, namelijk het "Verkennd milieukundig bodemonderzoek aan de Rodenrijseweg 7/9 te Berkel en Rodenrijs, d.d. 21-08-2014", doelbewust niet aan ons is verstrekt. Nu 2 jaar later hebben wij dit rapport ontvangen omdat wij wederom hebben gevraagd naar een rapport met betrekking tot het bodemonderzoek. Waarom heeft uw college van Burgemeester en Wethouders dit achtergehouden voor ons als direct belanghebbende?

Gemeentelijke beantwoording

Van een bewust achterhouden is geen sprake. Voor zover dit document (opgesteld namens de ontwikkelaar) op dat moment al in het bezit was van de gemeente is dit abusievelijk niet verstrekt. Het onderzoek is als bijlage van de Toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en daarmee zijn indieners in de gelegenheid gesteld hier kennis van te nemen en hierover zienswijzen in te dienen.

100. Alle relevante stukken

De gemeente dient te bevestigen dat indieners nu wel in het bezit zijn gesteld van alle relevante stukken die betrekking hebben op deze herontwikkeling. Wederom wordt de rechtszekerheid van de burger op deze manier aangetast. Zeker gezien de wethouder meerdere malen heeft benadrukt dat de gemeente betrouwbaar wilt zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Alle relevante stukken zijn in het bezit gesteld van indieners.

101. Zorgen omwonenden incompleet en niet correct omschreven

In het ontwerpbestemmingsplan worden de zorgen van de omwonenden incompleet en niet correct omschreven. De grootste zorgen van de omwonenden zijn namelijk: de waterhuishouding, de optopping op de Maalderij en het verkeer. Het leek indieners goed dit te vermelden zodat de gemeente juist wordt geïnformeerd.

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen kennis van deze zienswijze.

102. Conclusie van ontwerpbestemmingsplan niet gedeeld

De conclusie van het ontwerpbestemmingsplan delen indieners niet omdat het hier een particulier initiatief betreft waarbij de gemeente nog steeds heeft nagelaten om het in lijn van het Ambitiedocument te toetsen met alle gevolgen en zorgen (omtrent waterhuishouding, optopping op de Maalderij en het verkeer) van dien.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen op dit onderdeel naar de thematische beantwoording over het ambitiedocument, de maalderij, verkeer en parkeren en water (bijlage 1).

103. Proces totstandkoming bestemmingsplan

Graag geven indieners inzicht op welke wijze de gemeente met indieners is omgegaan. Het voorontwerpbestemmingsplan lag 4 weken ter inzage van 4 april tot 1 mei 2019. In die periode hebben indieners een zienswijze ingediend. Vervolgens is de reactie van de gemeente maar liefst 4 keer uitgesteld. Uiteindelijk hebben wij met de post van 12 maart 2020 een reactie ontvangen op de zienswijze. Precies op dezelfde dag, 12 maart 2020, wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor 6 weken en wij zwijgen nog maar over deze laatste timing gezien COVID-19 in relatie tot onderzoeken en overleggen. Dit is een bewuste keuze van de gemeente en onacceptabel gedrag richting haar bewoners, temeer omdat wij hier te maken hebben met een particulier initiatief waarbij het lijkt of de gemeente op schoot zit van de ontwikkelaar in plaats van voor de belangen van alle belanghebbende partijen op te komen.

Gemeentelijke beantwoording

Er heeft inderdaad geruime tijd gezeten tussen het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan. Dit komt mede omdat aanvullende onderzoeken nodig waren om antwoord te kunnen geven op de vragen en zorgen van omwonenden. Zorgvuldigheid is in deze belangrijker dan snelheid. Indieners zijn tussentijds geïnformeerd over het uitstel. Vanwege Corona heeft de gemeente indieners extra tijd gegeven voor het aanvullen van zienswijzen. Wij herkennen ons niet in het verwijt dat de indieners de gemeente maakt.

104. 0-meting en onafhankelijk onderzoek

Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in grote bouwplannen op het terrein van Treurniet, die tevens hele grote gevolgen hebben voor de woningen van indieners als er niet op de juiste wijze te werk wordt gegaan. Indieners verwijzen de gemeente hiervoor naar de brieven d.d. 28-01-2019 en 06-02-2019 die de bewonersgroep naar de gemeente heeft 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 is instabiel wegens de aanwezigheid van grondwaterstromingen en omdat het hier dijklichaam betreft. 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. De gemeente dient hierin haar verantwoordelijkheid te nemen naar haar burgers en ook dat dit correct wordt uitgevoerd. Ook dient de gemeente aan de ontwikkelaar op te leggen (een verzoek vanuit de gemeente aan de ontwikkelaar blijft zonder resultaat) dat een 0-meting wordt

uitgevoerd door een gecertificeerd en onafhankelijk onderzoeksbureau. De gemeente dient deze verantwoordelijk naar haar burgers te nemen.

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. Wij gaan er vanuit dat de ontwikkelaar hier zorgvuldig mee omgaat en zien geen aanleiding hierover nadere afspraken te maken met de ontwikkelaar.

105. 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 de gemeente meent dat deze omgevingsvergunning wel mogelijk is op basis van het ontwerpbestemmingsplan wijzen wij de gemeente erop dat wij ook daartegen bezwaar hebben gemaakt.

Gemeentelijke beantwoording

Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. Na vergunningverlening kunnen belanghebbenden eventueel bezwaar indienen.

Planschade

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

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand is gekomen. Wij zijn van mening dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, en verwachten om die reden geen waardedaling van de woningen. Indieners kunnen niettemin na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.
- In de Regels wordt een norm opgenomen voor de waterberging op het perceel Treurniet.
- In de Toelichting wordt de passage over het beheer en onderhoud van watergang De Wildert aangepast.
- In de bijlagen van de Toelichting worden de verkeersonderzoeken voor Berkel Centrum West en Berkel Centrum Oost opgenomen.
- In de bijlagen van de Toelichting wordt het onderzoek van Royal Haskoning DHV naar de afwatering van het perceel Treurniet opgenomen.

- In de bijlagen van de Toelichting worden de vooroverlegreactie, het toetsingsadvies en de zienswijze van het Hoogheemraadschap als bijlagen opgenomen.
- In de bijlagen van de Toelichting wordt het advies van de erfgoedcommissie van 13 april 2021 opgenomen. Hierin staan de uitgangspunten beschreven voor het ontwerp en de vormgeving van de opbouw op de maalderij.
- In de bijlagen van de Toelichting wordt een actualisatie van het stikstofonderzoek opgenomen.
- In de bijlagen van de Toelichting wordt een actualisatie van het vooronderzoek bodem opgenomen.
- Op de Verbeelding wordt het bouwvlak waarbinnen de ondergrondse parkeergarage mag worden gerealiseerd verschoven richting de Laan van Romen. De parkeergarage komt hierdoor op minimaal 2,5 meter van de perceelsgrenzen te liggen.

4.6 Indiener 17

Voorwaardelijke verplichting: borging mitigerende maatregelen

De zienswijze betreft de mogelijke negatieve effecten op de waterhuishouding als gevolg van de aan te leggen parkeerkelder. Dit is uiteengezet in de 'Geohydrologische studie Treurniet' door Royal Haskoning DHV van 17 februari 2020. Teneinde deze effecten te mitigeren, adviseert indiener borging daarvan in de Regels van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

Gemeentelijke beantwoording

Aan dit verzoek wordt gehoor gegeven.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.

5 Staat van wijzigingen

- In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de gemeente mitigerende maatregelen kan verbinden aan de omgevingsvergunning in relatie tot de waterhuishouding en ter bescherming van de omliggende percelen.
 - In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen 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.
 - In de Regels wordt een norm opgenomen voor de waterberging op het perceel Treurniet.
 - In de Regels wordt een sloopverbod voor de maalderij opgenomen.
 - In de Regels wordt opgenomen dat de bouwgrens van de maalderij niet mag worden overschreden.
 - In de Regels wordt de mogelijkheid voor het overschrijden van de maximale hoogte met ongeschikte bouwdelen verwijderd.
-
- In de Toelichting worden bovengenoemde aanpassingen van de Regels beschreven.
 - In de Toelichting worden tekstuele aanvullingen en verbeteringen doorgevoerd.
-
- In de bijlagen van de Toelichting worden de verkeersonderzoeken voor Berkel Centrum West en Berkel Centrum Oost opgenomen.
 - In de bijlagen van de Toelichting wordt het onderzoek van Royal Haskoning DHV naar de afwatering van het perceel Treurniet opgenomen.
 - In de bijlagen van de Toelichting worden de vooroverlegreactie, het toetsingsadvies en de zienswijze van het Hoogheemraadschap als bijlagen opgenomen.
 - In de bijlagen van de Toelichting wordt het advies van de erfgoedcommissie van 13 april 2021 opgenomen.
 - In de bijlagen van de Toelichting wordt een actualisatie van het stikstofonderzoek opgenomen.
 - In de bijlagen van de Toelichting wordt een actualisatie van het vooronderzoek bodem opgenomen.
-
- Op de Verbeelding wordt het bouwvlak waarbinnen de ondergrondse parkeergarage mag worden gerealiseerd verschoven richting de Laan van Romen.
 - Op de Verbeelding wordt het perceel Rodenrijseweg 5 geheel buiten het plangebied gelaten.

Bijlage 1: thematische beantwoording water

Notitie / Memo

HaskoningDHV Nederland B.V.
Water

Aan: Gemeente Lansingerland, de heer J. Koch
Van: Léon Brouwer
Datum: 7 april 2021
Kopie:
Ons kenmerk: BH9015WATNT2104011359
Classificatie: Alleen voor intern gebruik
Goedgekeurd door: Jasper Jansen, Stijn Schoen

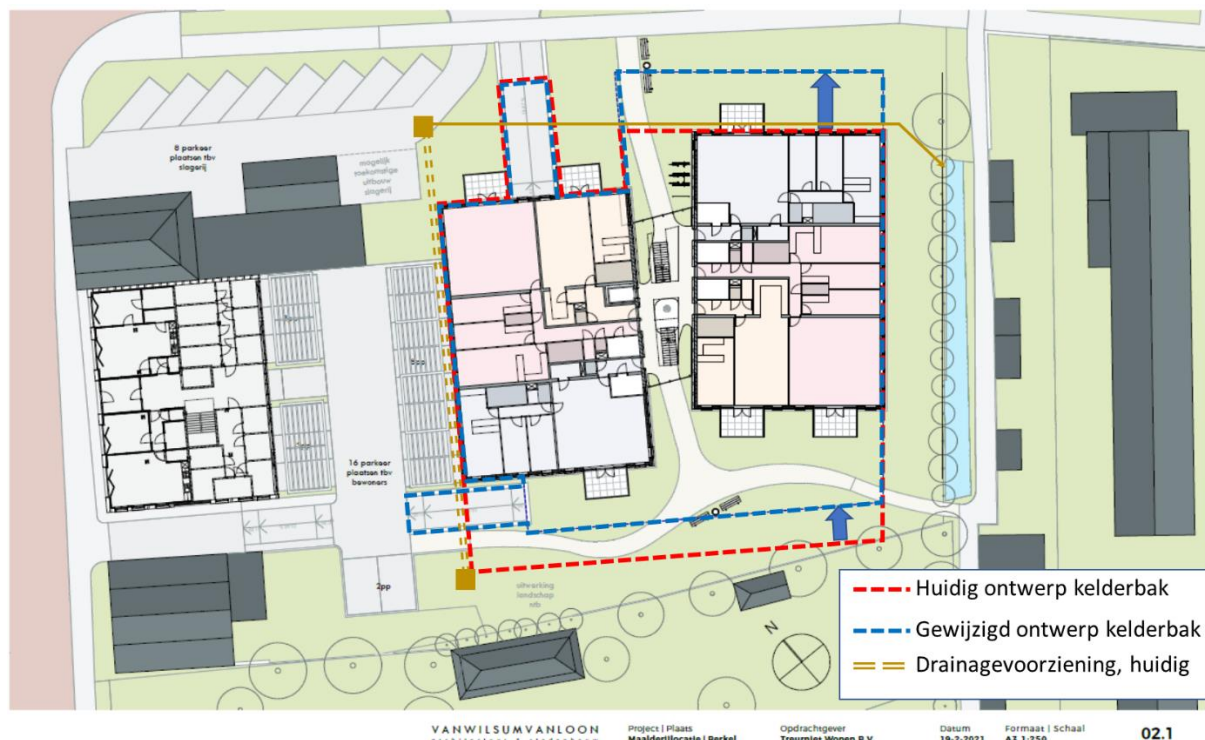
Onderwerp: Reactie op zienswijzen 'water' Maalderij Treurniet

Deze notitie gaat in op de zienswijzen die zijn ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan Treurniet te Berkel en Rodenrijs en die betrekking hebben op het thema 'water'. Onderdeel daarvan is een beoordeling van het aangepaste plan voor de ondergrondse parkeervoorziening (kelderbak) op het grondwater.

1 Beoordeling gewijzigd plan kelderbak

1.1 Situatieschets en overzicht wijzigingen

Het ontwerp van de kelderbak is op enkele onderdelen aangepast, zie figuur 1.1.



Figuur 1.1: Huidig planontwerp met ingetekende wijzigingen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de kelderbak onder de appartementen verplaatst in noord-/noordoostelijke richting (richting de Laan van Romen) waardoor de kelderbak op grotere afstand van het perceel Rodenrijseweg 11 komt te liggen (2,5 meter oostzijde tot 7,5 meter westzijde). De positie van de appartementen is niet gewijzigd. Ook het totale oppervlak van de kelderbak is nauwelijks gewijzigd (van 1310 naar 1300 m² bruto vloeroppervlak).

Een tweede wijziging betreft een aparte toerit naar de kelderbak via de zijde van de Rodenrijseweg. Als gevolg hiervan zal een gedeelte van deze toerit (vanaf de bovengrondse parkeervoorzieningen tot aan de kelderbak) verdiept komen te liggen.

Aan de bovenstroomse zijde, ten westen van de kelderbak is een drainagevoorziening gepland om de effecten van de opstuwing van grondwater op te heffen. Als gevolg van het gewijzigde ontwerp van de kelderbak dient deze drainagevoorziening ook nog enigszins te worden aangepast.

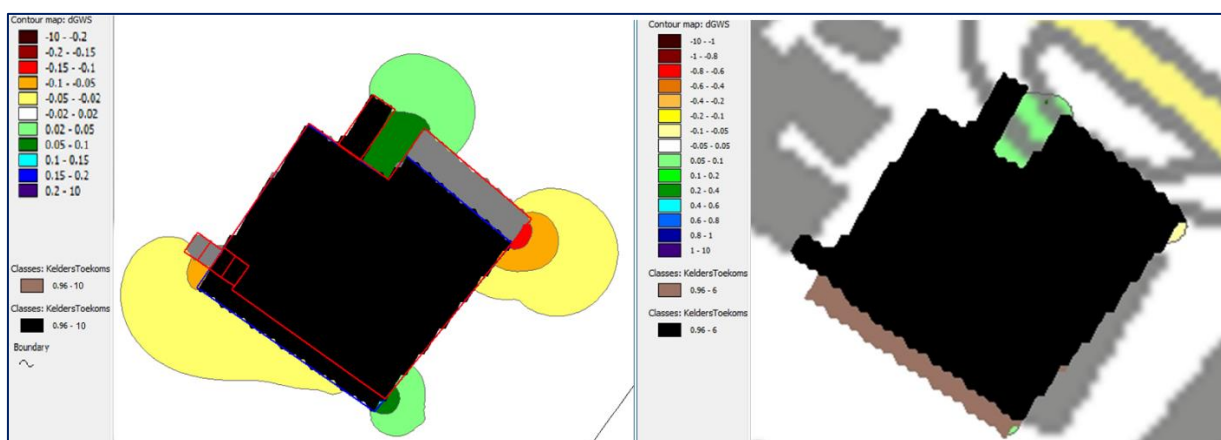
Ons is verzocht het effect van beide wijzigingen in beeld te brengen. Wij doen dit in de volgende paragraaf aan de hand van het grondwatermodel dat eerder al is opgesteld in het kader van het door ons uitgevoerde geohydrologische onderzoek. Tevens beoordelen we daarmee het effect van de drainagevoorziening en doen we aanbevelingen voor aanpassing van ontwerp daarvan.

1.2 Berekeningsresultaten gewijzigd ontwerp

De volgende situaties zijn opnieuw berekend:

- A. Situatie met gewijzigde vorm van de kelderbak, berekend voor een natte situatie, maar zonder drainage als mitigerende maatregel.
- B. Idem als situatie A, maar nu met drainage als mitigerende maatregel.

Voor de uitwerking van beide situaties, zie Bijlage I. In figuur 1.2 is het resultaat te zien van de verschilberekening van het oude en nieuwe ontwerp. De kleuren laten het verschil zien. Met name in de situatie zonder drainage (linkerfiguur) zijn de verschillen zichtbaar: verhoging van de grondwaterstand bij de (donker)groene kleuren (2-10 cm) en een grondwaterstandverlaging bij de geel-oranje kleuren (5-15 cm). In de situatie met drainage (rechterfiguur) zijn de verschillen minimaal, zo laten de kleuren zien



Figuur 1.2: Berekeningsresultaat verschilberekening oud en nieuw ontwerp. Situatie bij natte omstandigheden en zonder drainage (links) en met drainage (rechts). Waarden zijn in meters.

1.3 Beoordeling effecten

Situatie A – effecten gewijzigde kelderbak (zonder drainage)

Uit figuur 1 valt op te maken dat sprake is van geringe veranderingen waarbij de effecten iets meer opschuiven naar het noorden/noordoosten. Ter plaatse van perceel Rodenrijseweg 11 is sprake van iets minder toename van de grondwaterstand, tussen de noordoostzijde van de te bouwen appartementen en de Laan van Romen is sprake van iets meer toename van de grondwaterstand.

De veranderingen zijn in meer detail op te maken uit figuur 2. Met de klok mee betreft dit:

- Noordhoek: tot 10 cm extra verhoging van de grondwaterstand.
- Oosthoek: tot 15 cm extra verlaging van de grondwaterstand.
- Zuidhoek: tot 10 cm minder verlaging van de grondwaterstand.
- Westhoek: tot 10 cm minder verhoging van de grondwaterstand.

De afname van de verhoging van de grondwaterstand op het perceel Rodenrijseweg 11 ten opzichte van het oude ontwerp ligt in de ordegrootte van enkele centimeters.

Situatie B – effecten gewijzigde kelderbak (mét drainage)

De werking van de drainage tussen het oude en nieuwe ontwerp van de kelderbak is nagenoeg vergelijkbaar. Als de drainage wordt geprojecteerd tot aan de noordzijde van de hellingbaan op het binnenterrein (zijde Rodenrijseweg) heeft dat geen consequenties voor de grondwaterstand ten zuiden van de hellingbaan. Doortrekken van de drainage tot voorbij de hellingbaan is dan ook niet noodzakelijk. Maar als dit gewenst is vanuit extra zekerheid zou dit kunnen worden gedaan.

Een alternatief is om onder de hellingbaan ook grondverbetering toe te passen, zodat de invloed van de drainage via de onderzijde van de hellingbaan doorwerkt tot aan de zuidzijde. In de berekening is de ruimte onder de hellingbaan als ondoorlatend beschouwd. In werkelijkheid zal een deel van de doorlatende toplaag onder de hellingbaan wellicht nog aanwezig zijn en bijdragen aan de afvoer van grondwater richting de drainage. Dit hangt af van de dikte van de noodzakelijke (beton)constructie onder de hellingbaan.

1.4 Conclusies

Door het gewijzigde ontwerp van de kelderbak schuiven de grondwatereffecten aan de stroomopwaartse zijde iets meer in noordelijke richting. Daardoor is op perceel Rodenrijseweg 11 sprake van iets minder stuwingeffecten en richting Laan van Rome is sprake van iets meer stuwingeffecten (tot maximaal 10 cm verandering). Aan de stroomafwaartse zijde van de kelderbak schuiven ook de verlagingen iets mee met de kelderbak in noordelijke richting met aan de noordzijde iets meer verlaging en aan de zuidzijde iets minder verlaging (tot maximaal 15 cm verandering). De ontwerpaanpassing is dus gunstig voor het perceel Rodenrijseweg 11.

De drainagemaatregel die is voorzien zorgt, ook bij het gewijzigde ontwerp, ervoor dat de opstuwingeffecten kunnen worden beperkt. Daarbij is het niet nodig dat de drainage tot voorbij de hellingbaan op het binnenterrein wordt doorgetrokken. Eventueel kan grondverbetering onder de hellingbaan worden toegepast om de werking van de drainage tot voorbij de hellingbaan zoveel mogelijk te optimaliseren.

2 Reactie op zienswijzen ‘water’

2.1 Inleiding

Gemeente Lansingerland is bezig met de beantwoording van de zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Treurniet. Verschillende zienswijzen hebben betrekking op de geohydrologische situatie en thema's die hieraan raken. De vragen die hierover zijn gesteld worden in navolgende paragrafen beantwoord. De vragen (en antwoorden) zijn gegroepeerd rond een aantal subthema's.

2.2 Bestaande situatie: maaiveld, grondwaterstand en -stroming

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen 3.12, 3.13-1, 3.26, 40, 44, 61, 72, 80, 81

Samenvatting vraagstelling

- a. *Kan (in het kort) de huidige geohydrologische situatie in het plangebied worden toegelicht op in ieder geval de volgende punten:*
 - *Hoogte maaiveld*
 - *Grondwaterstand*
 - *Grondwaterstromingen*
 - *Afvoersituatie plangebied*
 - *(Waterpeil/overbelasting) Wildert*
- b. *Kan worden bevestigd dat in het geohydrologisch onderzoek met de juiste gegevens rekening is gehouden, waaronder met de meetgegevens die door omwonenden zijn aangeleverd en de omstandigheid dat de woningen aan de Willem Alexanderlaan lager gelegen zijn?*

Reactie

Vraag a: Schets geohydrologische situatie en nadere toelichting op een aantal punten

Maaiveldhoogte

De *maaiveldhoogte* is gebaseerd op metingen uit het verleden, metingen door RHDHV uitgevoerd bij het plaatsen van de sonderingen en boring en metingen tijdens het plaatsen en uitlezen van de drukopnemers. Ter hoogte van de meetraai op perceel Rodenrijseweg 11 loopt het maaiveld van circa NAP -2,2 meter (zijde Rodenrijseweg) af tot circa NAP -3,15 meter (zijde de Wildert) (zie figuur 19 uit de Geohydrologische studie).

Op het terrein van Treurniet zelf varieert het huidig maaiveld (op de locatie van de toekomstige appartementen) tussen circa NAP -2,7 en -3,0 meter (zie bijlage A uit de Geohydrologische studie alsmede hoogtemetingen uit 2018). De locatie van de meetpunten is vergelijkbaar met die tussen peilbuis 4A en 8A in de raai en de huidige terreinhoogte van Treurniet is dus vergelijkbaar met de maaiveldhoogte op perceel Rodenrijseweg 11 (ordegrootte 10-15 cm verschil, soms hoger, soms lager).

De maaiveldhoogte ter plaatse van het achterpad langs de Wildert is NAP -3,258 meter (dit volgt uit kaartmateriaal van de gemeente omtrent de putdeksel(hoogte) gelegen aan het begin van het achterpad). Verder valt een duidelijk beeld op te maken van de maaiveldhoogte verdeling op basis van het ahn (zie <https://www.ahn.nl/ahn-viewer>). Hieruit blijkt een maaiveldhoogte tussen NAP -3,1 a -3,3 meter aan het begin van het pad bij de Laan van Romen, aflopend tot circa NAP -3,3 à -3,4 meter in zuidelijke richting.

In de achtertuinten van de woningen langs de Willem-Alexanderlaan liggen de maaiveldhoogten tussen circa NAP -3,8 en -3,9 meter, eveneens af te leiden uit de ahn-viewer. In een aantal tuinen is, zo bleek tijdens de veldinspectie, het hoogteverschil vanaf achterpad naar achtergevel, verwerkt als een 'sprong' in het maaiveld.

Het straatniveau aan de voorkant van de woningen langs de Willem-Alexanderlaan ter hoogte van de projectlocatie is eveneens circa NAP -3,8 à -3,9 meter en daarmee ongeveer even hoog als de laagste delen van de achtertuinen.

Grondwaterstand

De grondwaterstand is onderzocht in het kader van de Geohydrologische studie. De reeds beschikbare metingen in de raai van perceel Rodenrijseweg zijn aangevuld met meetreeksen verzameld via automatische drukopnemers, waarmee gedurende langere tijdmetingen zijn verzameld op uurbasis, die tevens zijn vergeleken met gegevens over neerslag. Zie hiervoor onder andere paragraaf 3.6 uit de Geohydrologische studie.

De grondwaterstand wordt bepaald door de Rodenrijse Vaart (hoog) en watergang de Wildert (laag). Het verloop van de grondwaterstand is – ordegrootte – gelijk aan het verloop van het maaiveld (zie figuur 19 uit de Geohydrologische studie) waarbij de ontwateringsdiepte (maaiveld minus grondwaterstand) toeneemt richting de Wildert. De jaarlijkse fluctuatie van de grondwaterstand is ordegrootte 30 cm. De kortstondige invloed van buien op de grondwaterstand is 10 tot 30 cm. Op basis van de metingen, gecombineerd met modelberekeningen is bepaald dat in de gemiddelde situatie het grondwater 60 tot 90 cm beneden maaiveld staat. In natte situaties kan de ontwateringsdiepte teruglopen naar circa 40 cm beneden maaiveld.

De projectlocatie ligt in een peilgebied met een peil van NAP -5,92 meter. In watergang de Wildert wordt een hoger peil gehandhaafd van ongeveer NAP -3,7 meter. Het grondwater aan weerszijden van watergang de Wildert ligt (door drainage of infiltratie van water) ook ongeveer op dit niveau. Dat betekent dat de grondwaterstand onder het achterpad van de woningen zich ordegrootte 30 tot 60 cm onder maaiveld bevindt (zie 'Maaiveldhoogte').

In de achtertuinen van de huizen aan de Willem-Alexanderlaan alsmede in en rondom de Willem-Alexanderlaan zijn geen grondwatermetingen beschikbaar. Zoals in de Geohydrologische studie aangegeven zijn er op ruime afstand wel enkele – vermoedelijk – freatische grondwatermeetpunten aanwezig, maar deze liggen op redelijk grote afstand van de onderzoekslocatie (50 tot 200 meter). Ze liggen wel in/langs de openbare weg.

Eén meetpunt ligt ter hoogte van Terpstraat 7 (B37F2383) ten noorden van de projectlocatie. Een ander meetpunt ligt ter hoogte van de Laan van Romen op de kruising met de Johan van Oldebarneveltlaan (B37F2385), ten oosten van de projectlocatie. Het maaiveld loopt af vanaf de Terpstraat 7 (NAP -3,0 meter) via de projectlocatie aan het begin van de Willem-Alexanderlaan (circa NAP -3,8 meter) richting de Laan van Romen/Johan van Oldebarneveltlaan (NAP -4,4 meter). De gemeten grondwaterstanden lijken een vergelijkbaar verloop te hebben: Ter plaatse van Terpstraat 7 varieert de gemeten grondwaterstand in de periode 2013-2019 tussen NAP -3,2 en -3,8 meter, met een gemiddelde rond NAP -3,5 meter. Dit komt dus neer op een ontwateringsdiepte tussen 0,2 en 0,8 meter. Bij de kruising Laan van Romen/Johan van Oldebarneveltlaan ligt de gemeten grondwaterstand in dezelfde periode tussen circa NAP -4,6 en -5,4 meter, met een gemiddelde van rond NAP -5 meter. Dit komt neer op een ontwateringsdiepte tussen 0,2 tot en 1,0 meter.

De verwachting is dat de grondwaterstand ten opzichte van maaiveld in de Willem-Alexanderlaan vergelijkbaar is (0,2 tot 0,8/1,0 meter). Dit zou, uitgaande van een maaiveld op circa NAP -3,8 meter neerkomen op grondwaterstanden tussen NAP -4,0 en -4,8 meter. Het waterpeil in de Wildert ligt op NAP -3,7 meter. Als de verwachting ten aanzien van de grondwaterstanden in de Willem-Alexanderlaan klopt dan zou dat betekenen dat er vanuit de Wildert dus altijd sprake is van een infiltratiesituatie richting de Willem-Alexanderlaan.

In algemene zin wordt opgemerkt dat de hoeveelheid oppervlaktewater in dit deel van de wijk beperkt is. Het grondwater hangt dan ook niet zozeer aan het oppervlaktewater, maar ligt een stuk hoger (vergelijk polderpeil van NAP -5,92 meter met de hiervoor genoemde, gemeten grondwaterstanden. In de Wildert wordt bewust wel een hoger peil aangehouden om te waarborgen dat ter hoogte van de Maalderij de grondwaterstand niet te ver uitzakt.

Grondwaterstroming

De stroming op de onderzoekslocatie wordt gedomineerd door de Rodenrijse Vaart en de Wildert. Ter hoogte van de achterzijde van de woningen in de Willem-Alexanderlaan ter plaatse van de onderzoekslocatie zal het grondwater, afhankelijk van de situatie richting watergang de Wildert stromen (drainage, bij hoge grondwaterstanden) of vanuit de watergang stromen (infiltratie, bij lage grondwaterstanden). De grondwaterstroming in de Willem-Alexanderlaan zal vooral worden bepaald door lokale omstandigheden zoals verschillen in verharding (verharde – niet verharde delen), maaiveldhoogteverschillen, verschillen in bodemopbouw (bijvoorbeeld oorspronkelijke kleilaag versus ophoogzand onder straten), invloed van (lekke) riolering, etc. In verticale zin is sprake van infiltratie naar het regionale watervoerend pakket omdat de freatische grondwaterstanden hoger zijn dan de stijghoogte in het watervoerend pakket.

Afvoersituatie plangebied

In paragraaf 8.1 van de Geohydrologische studie is de huidige afvoersituatie van water vanaf het plangebied beschreven. De locatie is in de huidige situatie grotendeels verhard. Water vanaf de daken en verharde oppervlakten stroomt via buizen naar (i) watergang de Wildert en (ii) het riool in de Laan van Romen.

In opdracht van de gemeente is de afvoersituatie nader onderzocht. De resultaten zijn neergelegd in de Notitie Onderzoek afwatering hemelwater omgeving locatie Treurniet, RHDHV, 20 oktober 2020 (hierna Notitie Onderzoek afwatering). Uit dat onderzoek blijkt dat het aandeel afvoer regenwater naar watergang de Wildert het grootst is. Dit water komt, zonder bufferende voorzieningen, rechtstreeks op de watergang. Daarnaast wordt de watergang gevoed door water vanaf een ringleiding afkomstig uit de Rodenrijse Vaart via de Terpstraat.

Afvoer van het water uit de watergang vindt onder reguliere omstandigheden plaats via de duiker (Ø 125-160 mm) door het achterpad in de richting van de watergang langs de N472. Bij een extreme neerslaggebeurtenis voert het water van de watergang met name water af via een overstort (Ø 125-160 mm) naar het hemelwaterriool in de Laan van Romen. Dit hemelwaterriool voert ook een (constante) stroom water af vanuit een spoelleiding (ter hoogte van het terrein van Treurniet) die vermoedelijk in verbinding staat met de Rodenrijse Vaart. Dit hemelwater stroomt o.a. via de riolering door de Willem-Alexanderlaan af richting de watergang langs de N472.

De aangebrachte overstort naar het hemelwaterriool in de Laan van Romen zorgt ervoor dat extreme wateroverlast situaties ter hoogte van het achterpad en de achtertuinen Willem-Alexanderlaan niet meer voorkomen. De afvoer van de watergang blijft echter kwetsbaar, bijvoorbeeld als gevolg van verstopping

vanwege bladafval en ophoping van vuil. Daardoor is er in de huidige situatie blijvende aandacht nodig voor het onderhoud van deze watergang.

De situatie zoals hiervoor beschreven is de 'huidige situatie'. Deze situatie is feitelijk al van kracht sinds 1980-1981. Toen is het grootste deel van watergang de Wildert gedempt en vervangen door een duiker. Enkele jaren geleden is de overstort aangebracht om problemen met te hoge waterstanden te voorkomen.

Vraag b: Gegevensgebruik en situatie laaggelegen woningen

Kan worden bevestigd dat in het geohydrologisch onderzoek met de juiste gegevens rekening is gehouden, waaronder met de meetgegevens die door omwonenden zijn aangeleverd en de omstandigheid dat de woningen aan de Willem Alexanderlaan lager gelegen zijn?

In de Geohydrologische studie is gebruik gemaakt van de gegevens van de meetraaien op het perceel Rodenrijseweg 11. Deze gegevens zijn gebruikt in de studie en aangevuld met extra metingen, verzameld via automatische drukopnemers. Ook zijn gegevens overlegd die bekend waren bij de bewoners inzake de uitgevoerde kaderrenovatie. Daarnaast is in het kader van het onderzoek zoals neergelegd in de Notitie Onderzoek afwatering één van de bewoners van de Willem-Alexanderlaan betrokken tijdens een uitgevoerde veldinspectie en is ook de situatie in de tuin van de betreffende bewoner beoordeeld.

Wat betreft de omstandigheid van de laaggelegen woningen:

- Inderdaad is bekend dat de achtertuinen van de woningen relatief laag gelegen zijn. Het waterpeil in de Wildert is NAP -3,7 meter. De laagste delen van de achtertuinen liggen op een niveau van NAP -3,8 à -3,9 meter. Het achterpad dat watergang en tuinen van elkaar scheidt ligt op NAP -3,3 à -3,4 meter.
- Deze situatie bestaat al heel lang, waarbij als gevolg van de demping van een groot deel van de watergang in de jaren 80 de problemen met de berging van het oppervlaktewater en te hoge oppervlaktewaterstanden zijn begonnen.
- Circa 5 jaar geleden is door de aanbreng van een overstort naar het riool dit probleem grotendeels verholpen.
- De situatie zal in de toekomst verder verbeteren:
 - o Oppervlaktewater: doordat op de Treurniet locatie het percentage verharding afneemt en er maatregelen worden getroffen om de 'sponswerking' te vergroten (zoals groene daken en een grondpakket op het dak van de parkeerkelder) neemt de piekbelasting van hemelwater op de watergang af.
 - o Als gevolg van de barrièrewerking van de parkeerkelder zullen de grondwaterstanden ter hoogte van watergang de Wildert tot maximaal 20 cm kunnen dalen. Daarmee komt er hier extra bergingsruimte beschikbaar in de bodem voor neerslag en wordt de belasting van grondwater op de Wildert vermindert c.q. neemt de infiltratiecapaciteit vanuit de Wildert toe.

2.3 Gewijzigd ontwerp kelderbak

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen 1b, 78, 83, 86

Samenvatting vraagstelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zal

- De situering en de vorm van de kelderbak veranderen (oppervlak van de kelderbak blijft gelijk):
- De kelderbak richting de Laan van Romein verschuiven, waardoor deze op grotere afstand komt te liggen van het perceel Rodenrijseweg 11 (2,5 tot 7,5 meter);
- De kelderbak een toerit krijgt vanaf het binnenterrein achter de Maalderij.

Kan worden toegelicht of en zo ja welke positieve/negatieve effecten deze wijzigingen hebben en of deze gewijzigde situatie vanuit geohydrologisch oogpunt haalbaar en aanvaardbaar is?

Reactie

In hoofdstuk 1 van deze notitie is ingegaan op de gewijzigde situatie van de kelderbak, de extra berekeningen die zijn uitgevoerd en de conclusies die dit oplevert. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 1.4.

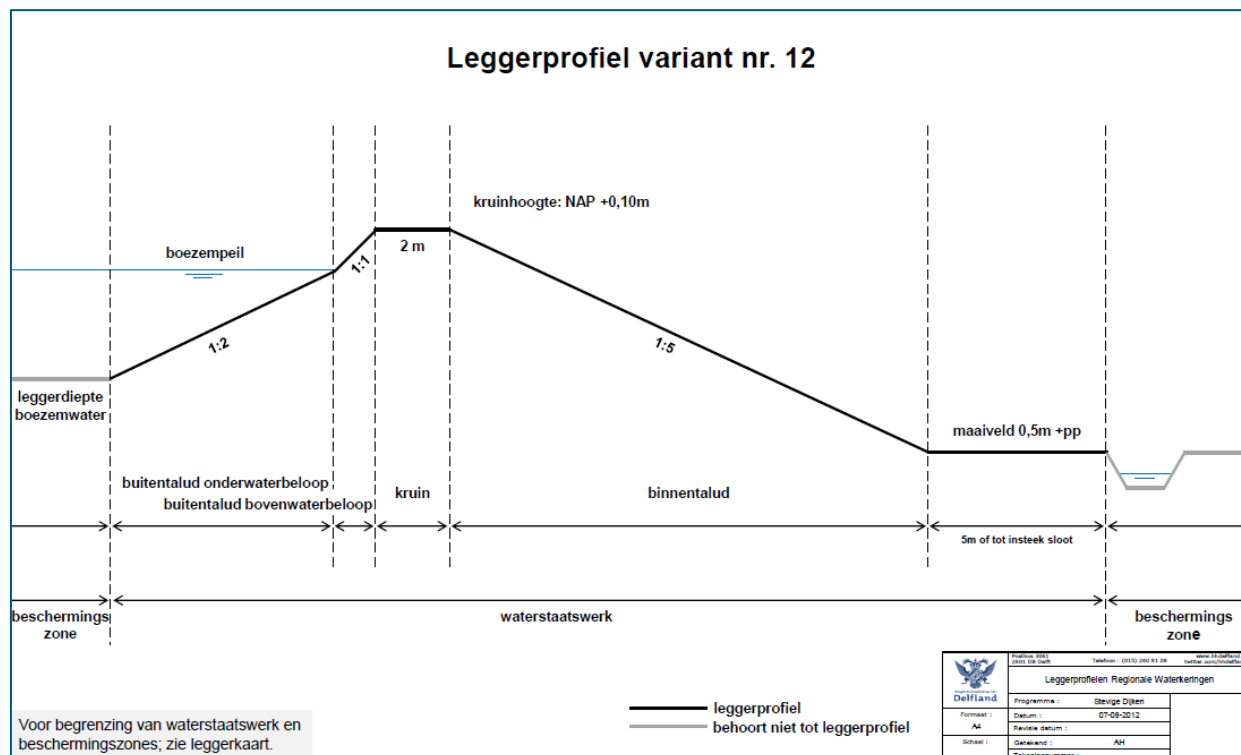
In aanvulling hierop is tevens nagegaan of de toerit van de kelderbak op het binnenterrein van de Maalderij nog consequenties heeft voor de vergunbaarheid, vanwege de aanwezigheid in de beschermingszone. Een klein deel van de hellingbaan ligt net binnen de beschermingszone, zie figuur 2.1.



Figuur 2.1: Waterstaatswerk (rood) en beschermingszone (groen) van de kade ter hoogte van locatie Treurniet met in rood aangegeven deel van de geplande hellingbaan gelegen binnen de beschermingszone

Uit vooroverleg met Hoogheemraadschap Delfland blijkt dat hierdoor een vergunningsplicht ontstaat voor de aanleg van (een deel van) de kelderbak.

Belangrijk aspect bij de vergunningstoets is of bouwwerken in de beschermingszone niet lager komen te liggen dan de (ondergrondse denkbeeldige) taludlijn vanaf de kruinhoogte, zie figuur 2.2 (Bron: Legger Delfland en representatief voor betreffende kadevak).



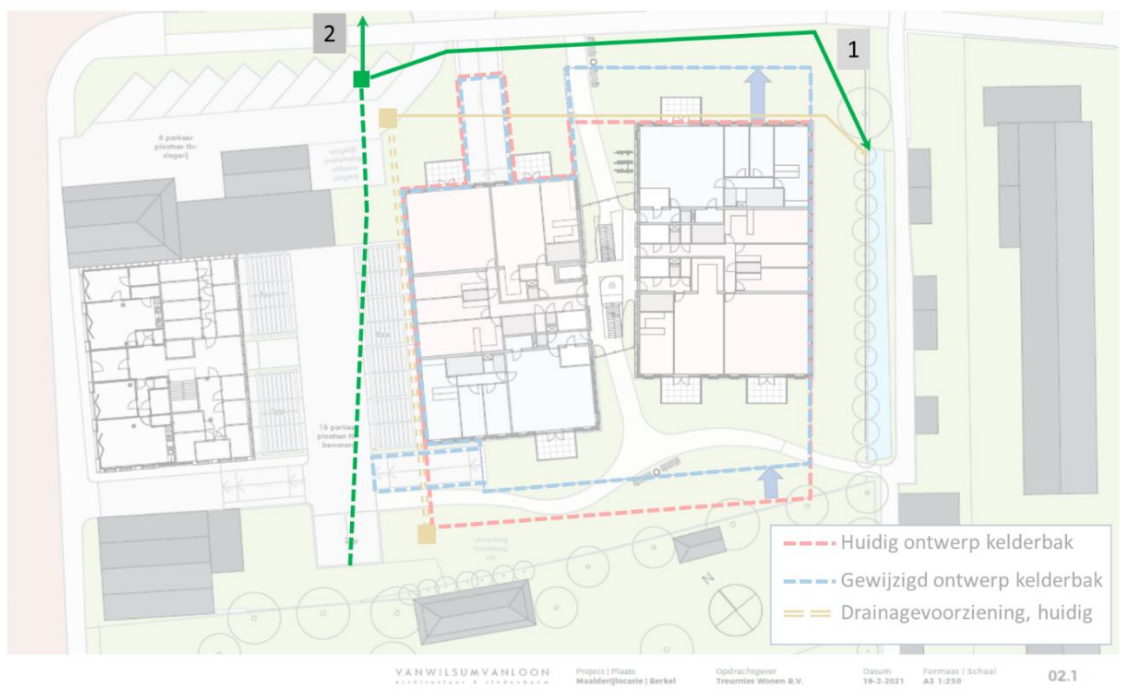
Reactie

Vraag a: Maatregelen bouw- en aanlegfase ter compensatie van negatieve effecten

Deze vraag gaat specifiek over het compenseren van negatieve effecten als gevolg van de *barrièrewerking* van de parkeerkelder *tijdens de bouw-/aanlegfase*.

Voor de definitieve fase wordt de realisatie van een drainage geadviseerd. Deze maatregel wordt besproken in paragraaf 7.4 van de Geohydrologische studie. Uit paragraaf 1.3 onder 'Situatie B' van deze notitie volgt dat dit advies ook van toepassing is op de gewijzigde situering van de kelderbak.

Voor de bouw- en aanlegfase wordt een vergelijkbare – tijdelijke – maatregel voorgesteld waarvoor in de contractfase duidelijke ontwerpeisen moeten worden meegegeven. De barrièrewerking begint namelijk zodra de damwanden voor de ontgravingskuip worden geplaatst. Voorgesteld wordt om voorafgaand aan het plaatsen van de damwanden een tijdelijke drainage, verzamelput en afvoerleiding aan te leggen. Een mogelijk optie hiervoor is weergegeven in figuur 2.3. Aangezien hiervoor in de beschermingszone gegraven moet worden zal ook dit aspect moeten worden meegenomen in de aan te vragen omgevings- en/of watervergunning.



Figuur 2.3: Schets mogelijk ligging tijdelijke drainage maatregel en afvoermogelijkheden drainagewater (groen).

Omdat het een tijdelijke maatregel betreft hoeft deze drainage minder robuust te worden aangelegd dan de definitieve drainage. De drainage wordt op ruime afstand van de rand van de bouwput gelegd om te voorkomen dat de drainage tijdens de werkzaamheden beschadigd raakt. De drainage kan als beste worden geplaatst over de bovengrondse parkeerplekken die pas worden gerealiseerd na aanleg van de appartementen. Voorafgaand aan de realisatie van de parkeerplekken en nadat de definitieve drainage is aangelegd en in gebruik genomen kan de tijdelijke drainage weer worden verwijderd. De tijdelijke afvoerleiding naar de watergang kan worden ingegraven of er kan gebruik worden gemaakt van een bovengrondse leiding met een in-/uitslagpomp (situatie 1 in figuur 2.3). Gelet op de lengte van deze afvoerleiding en het feit dat de bouwkuip in de nieuwe situatie meer opschuift in de richting van de Laan van Rome is een alternatief om tijdelijk het drainagewater te lozen op de riolering (via een kortere afvoerleiding, situatie 2 in figuur 2.3.).

De juiste werking van de drainage kan worden gemonitord via de grondwatermeetpunten die dan al in bedrijf zijn genomen, eventueel aan te vullen met een extra grondwatermeetpunt in de nabijheid van de tijdelijke drainage. Via de verzamelput kan het juiste drainagepeil worden ingesteld.

Vraag b: Maatregelen afdoende om negatieve effecten te voorkomen?

Met de tijdelijke en met de definitieve drainagemaatregel wordt een vergelijkbare situatie gerealiseerd: Het drainagepeil is flexibel instelbaar en kan worden afgestemd op de grondwaterstanden in de omgeving om te hoge of te lage grondwaterstanden te voorkomen. De meetreeksen die al beschikbaar zijn van de huidige situatie zijn daarbij een uitstekende bron van informatie omdat ze inzicht geven in hoe de natuurlijke situatie en variatie van de grondwaterstand is.

Als de grondwaterstand via de regelbare drainage binnen de van nature aanwezige fluctuaties van grondwaterstanden wordt gehouden zal dit geen negatieve effecten hebben voor de aanwezige bebouwing/funderingen en het rondom aanwezige groen.

Technisch bemalings- en monitoringsplan

In het geohydrologisch onderzoek (zie hoofdstuk 10) is al een aanzet gegeven voor de monitoringsmaatregelen (monitoringsadvies). Gebruikelijk is dat de aannemer die het werk gaat uitvoeren een technisch bemalingsplan opstelt. Onderdeel van een dergelijk technisch bemalingsplan is een uitgewerkt monitoringsplan. In een dergelijk plan worden onder meer signaal- en actiewaarden afgesproken voor bijvoorbeeld grondwaterstanden om vooraf duidelijkheid te hebben en afspraken te maken over wanneer eventueel extra alertheid nodig is (signaalwaarde) en/of actie moet worden ondernomen (actiewaarden) om te voorkomen dat een ongewenste situatie optreedt. Ook worden in een dergelijk plan maatregelen voorgeschreven om bijvoorbeeld zaken als uitval van pompen etc. te voorkomen (reservevoorzieningen, noodaggregaten, etc.). Het is niet gebruikelijk om in het stadium van een geohydrologisch onderzoek dit al tot op zo'n detailniveau uit te werken.

Voor het uitvoeren van bemalingen zijn (niet-verplichte) richtlijnen beschikbaar die eventueel kunnen worden meegegeven in de ontwerp- en aanbestedingsfase. Zie hiervoor

<https://www.sikb.nl/bodembeheer/richtlijnen/brl-12000>

2.5 Effecten kelderbak/bouwkuip op omgeving i.r.t. bouwfase, anders dan grondwater

Dit thema heeft betrekking op de zienswijzen 3.13.2; 31, 3.27.1

Samenvatting vraagstelling

- a. *Is het – ter voorkoming van negatieve effecten op de omgeving (bv. trilling, zetting) - gebruikelijk of wenselijk een bepaalde afstand tussen de bouwkuip/kelderbak tot omliggende bebouwing aan te houden en wordt de afstand in onderhavige situatie voldoende geacht?*
- b. *Zijn nadere maatregelen noodzakelijk om negatieve effecten te voorkomen?*
- c. *In hoeverre is het scenario van lekkende damwanden of een lekkage van de kelderbak op deze plek realistisch, ervan uitgaande dat conform de geldende protocollen, watervergunning en advies van het hoogheemraadschap wordt gewerkt?*
- d. *Welke monitoring gedurende de bouwfase van de kelderbak is gebruikelijk en naar jullie oordeel in deze situatie aan te bevelen?*

Reactie

Vraag a: Beoordeling maatgevende afstand bouwkuip – omliggende bebouwing

Het aanbrengen van een damwand, het ontgraven van de bouwkuip en het weer trekken van de damwand leidt mogelijk tot vervormingen van de grond (zettingen) en trillingen. Trillingen kunnen weer tot schade aan gebouwen in de omgeving leiden. De afstand die aangehouden moet worden om risico's op schade aan de omgeving te voorkomen hangt sterk af van de uitvoeringsmethode, de diepte van de bouwkuip, de bodemopbouw en de funderingswijze van de panden in de omgeving. Deze verschilt daarom per geval.

Vervormingen zullen in dit geval vooral tijdens het ontgraven van de bouwkuip ontstaan, wanneer de damwand grond keert en daardoor gaat uitbuigen. Bij een te grote uitbuiging kan deze beperkt worden door stempeling in de bouwkuip toe te passen. De kans op schade door vervormingen is het grootst wanneer panden in de invloedszone van de ontgraving liggen. Hiervoor kan als vuistregel een afstand van anderhalf tot tweemaal de ontgravingsdiepte aangehouden worden. De ontgravingsdiepte bedraagt circa 4 meter, zodat de invloedszone 6 tot 8 meter bedraagt. Het trekken van de damwand leidt tot zettingen in een zone van maximaal circa 2 meter.

Een damwand vervormt altijd. Voor deze specifieke situatie, met slappe grondlagen en een kerende hoogte van circa 4 meter wordt stempeling noodzakelijk geacht. Niet in de eerste plaats vanwege omgevingseffecten, maar om een stabiele bouwkuip te kunnen maken.

Kwetsbaarheid panden op staal

Panden zonder fundering (panden 'op staal') zijn het meest kwetsbaar. Voor deze panden is wat betreft grondwaterstandsverlaging (geohydrologisch aspect) vooral ongelijkmatige zetting een aandachtspunt omdat dit spanningen kan geven in de constructie. Dit kan bijvoorbeeld optreden bij grotere panden in combinatie met een sterk grondwaterverhang over de lengte van het pand. In dat geval kan de voorzijde van een pand bijvoorbeeld meer zakken dan de achterzijde. Deze situatie valt niet te verwachten bij deze bemaling omdat het invloedsgebied van de bemaling beperkt is tot enkele meters en er geen sprake is van een sterk grondwaterverhang.

Een ander belangrijk aandachtspunt bij panden op staal is de kwetsbaarheid van panden met een fundering op staal in relatie tot vervormingen van de damwandkuip door het ontgraven (geotechnisch aspect). Panden binnen 10 meter vanaf de bouwkuip vormen hierbij zeker een aandachtspunt. Zie voor de consequenties hiervan voor de projectlocatie de reactie onder Vraag b.

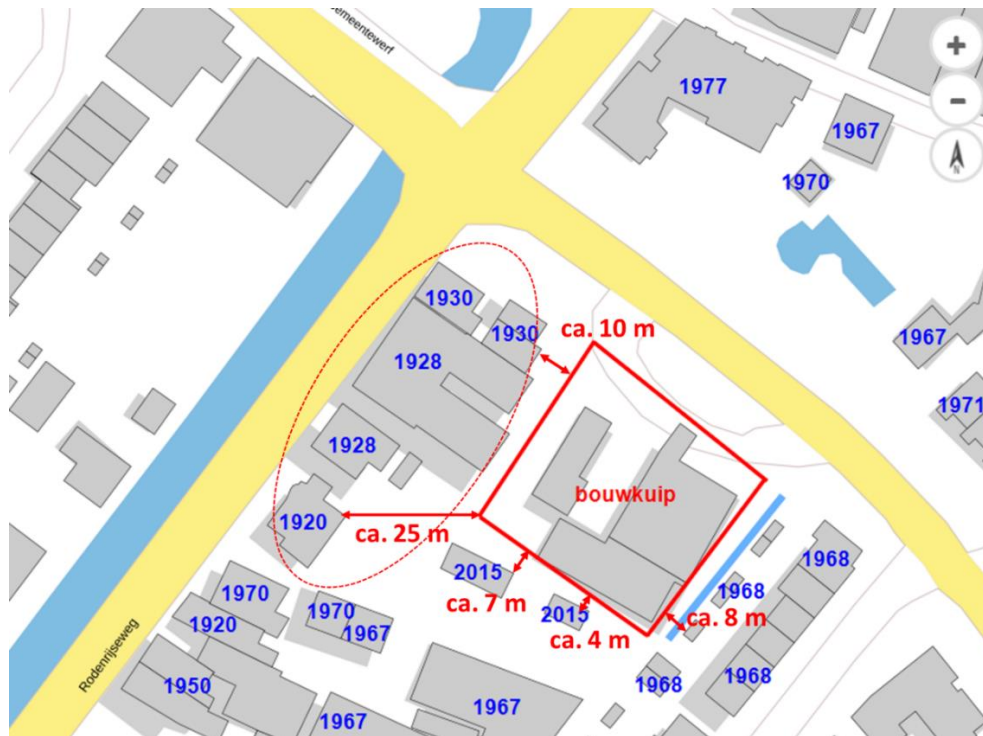
Vraag b: Noodzaak nadere maatregelen om negatieve effecten te voorkomen?

Figuur 2.4, ontleend aan figuur 11 uit de Geohydrologische studie, geeft de situatie weer rond de bouwkuip met de ouderdom van de panden en de globale afstand van de panden tot de bouwkuip.

Nabij gelegen bebouwing betreft:

- De 2 bijgebouwen op het perceel Rodenrijseweg 11 (op circa 4 m, resp. circa 7 m afstand), bouwjaar 2015.
- De bijgebouwen in de achtertuinen van de woningen aan de Alexanderlaan (vanaf 8 m afstand), bouwjaar 1968 of later.
- Het gebouw van de slagerij (op circa 10 m afstand), bouwjaar 1930.
- De Maalderij (op circa 15 m afstand), bouwjaar 1928.
- De woning aan de Rodenrijseweg 9 (huidige kantoor Treurniet) (op circa 20 m afstand), bouwjaar 1928.
- De woningen aan de Alexanderlaan (vanaf circa 15 m afstand), bouwjaar 1968.
- De woning aan de Rodenrijseweg 11 (op circa 25 m afstand), bouwjaar 1920.

Potentieel kwetsbare bebouwing (bouwjaren 1920-1930) ligt ten westen van de bouwkuip en betreft naast de panden op het terrein van Treurniet zelf, het pand van de slagerij en het pand Rodenrijseweg 11. Een deel van deze bebouwing is mogelijk niet gefundeerd (van de Maalderij is in ieder geval wel bekend dat deze is gefundeerd op houten palen). De rest van de panden is gebouwd in 1968 of later. Naar verwachting zijn al deze panden gefundeerd op palen (hetzij houten palen, houten palen met betonnen oplangers of betonnen palen). De afstand vanaf de bouwkuip tot de meest nabijgelegen potentieel kwetsbare panden ligt tussen circa 10 en 25 meter.



Figuur 2.4: Bouwjaar panden (blauw) en globale afstand tot bouwkuip (rood)

Alleen de twee bijgebouwen op het perceel aan de Rodenrijseweg 11 bevinden zich binnen het gebied waarin zich potentieel effecten kunnen voordoen als gevolg van het ontgraven van de bouwkuip. De verwachting is dat het maaiveld horizontaal en verticaal vervormt. Afhankelijk van de grootte van deze vervormingen en funderingswijze van de bijgebouwen kan mogelijk enige schade optreden (funderingen op staal zijn vooral gevoelig voor horizontale en verticale maaiveldvervormingen, maar op korte afstand tot ontgravingen kan dit ook gelden voor panden met paalfunderingen).

De vervormingen van de damwand (als resultaat van het ontwerp) kunnen aanleiding geven om maatregelen te nemen om de vervormingen te verkleinen. Mogelijke maatregelen zijn het aanbrengen van een stempelframe of het toepassen van een stijvere damwand.

Gezien de afstanden moet beoordeeld worden wat het risico op schade door het intrillen van de damwand is. De noodzaak hiervoor zal uit de risico-beoordeling moeten volgen. Om trillingen überhaupt te voorkomen kan voor een drukkend aangebrachte damwand gekozen worden. Gezien de aanwezige grondslag met slappe lagen is een drukkend aangebracht damwand haalbaar zonder bijkomende risico's.

Bij de verdere planuitwerking wordt van de omliggende potentieel kwetsbare panden de (funderings)situatie nader onderzocht in het kader van de monitoring nulsituatie en monitoring tijdens de uitvoering.

Vraag c: Risico op lekkende damwanden of lekkende kelderbak

Damwanden zijn beperkt waterdoorlatend zolang deze goed in het slot zitten. Gezien de slappe lagen is de kans op uit het slot lopen van de damwanden erg klein. Wanneer lekkage onverhoopt optreedt, dan zal dit, geholpen door de slechte doorlatendheid van de grond, niet van invloed zijn op de grondwaterstand in de omgeving en zal die lekkage slechts van zeer beperkte omvang zijn.

De kans op lekkage aan de kelderbak is eveneens klein. Dit omdat geen sprake is van een complexe constructie. Mogelijke lekkages leiden vooral tot eventuele schade aan de kelder en hebben geen invloed op waterstanden in de omgeving.

Vraag d: Monitoring gedurende de bouwfase kelderbak

Bij het uitvoeren van een bouwkuip in de omgeving van bestaande bebouwing wordt vooraf de staat in beeld gebracht met een nul-opname. Om tijdens de uitvoering vervormingen te kunnen meten worden voorafgaand aan de uitvoering meetbouten aangebracht, waarmee tijdens de uitvoering metingen gedaan worden.

Wanneer tijdens de uitvoering trillingen verwacht worden is de plaatsing van trillingsmeters gebruikelijk. Hiermee wordt geregistreerd of de optredende trillingen de maximaal toelaatbare waarde niet overschrijden.

2.6 Peil grondwater i.r.t. maaiveldhoogte

Dit thema heeft betrekking op de zienswijze 3.12

Samenvatting vraagstelling

De hoogte van het maaiveld ter hoogte van de nieuwbouw wordt -2,74m NAP. Hiervoor is het nodig het maaiveld op bepaalde plekken te verhogen, dan wel te verlagen.

Vragen:

- a. Hoe verhoudt de huidige hoogte van het maaiveld zich tot de huidige grondwaterstand (met andere woorden: wat is de afstand tussen maaiveld en grondwaterstand)?*
- b. Heeft de verhoging/verlaging van het maaiveld effect op de huidige grondwaterstand en zo ja, zijn deze effecten aanvaardbaar en waarom?*

Reactie

Vraag a: Huidige verhouding maaiveldhoogte – grondwaterstand

Deze informatie is onder andere af te leiden uit de Geohydrologische studie (figuur 6 of 19) en de informatie die in deze notitie is vermeld in paragraaf 2.2. De huidige grondwaterstand bevindt zich in de gemiddelde situatie 60 tot 90 cm beneden maaiveld. In natte situaties kan de ontwateringsdiepte teruglopen naar circa 40 cm beneden maaiveld. Dit is gemeten op perceel Rodenrijseweg 11, maar vergelijkbaar met de huidige situatie op het terrein van Treurniet.

Vraag b: Effect maaiveldverhoging/-verlaging op huidige grondwaterstand

Onder invloed van neerslag stijgt een grondwaterstand. Afvoer van dit grondwater vindt bijvoorbeeld plaats in de richting van een watergang en/of – bij een infiltratiesituatie – naar het diepere grondwater. Er stelt zich dan steeds een evenwicht in de bodem in tussen aanvoer en afvoer van grondwater.

Als de bodem goed doorlatend is, is de opbolling van de grondwaterstand bij neerslag minder groot dan wanneer de bodem minder goed doorlatend is. Afhankelijk van de situatie kan het grondwater bij neerslag zover opbollen dat het grondwater aan maaiveld komt te staan. In dit geval zal het water hier een tijdje blijven staan of oppervlakkig afstromen naar lager gelegen delen. In die situaties zal een hogere maaiveldligging er dus voor zorgen dat de grondwaterstand ook meer kan opbollen voordat het aan het maaiveld komt te staan (het grondwater krijgt meer 'ruimte' om verder te stijgen).

In situaties waarbij – onder extreme neerslagomstandigheden – het grondwater nooit aan maaiveld komt te staan, zal een hoger maaiveld niet leiden tot significant hogere grondwaterstanden. De grondwaterstand heeft namelijk 'ruimte genoeg' om te kunnen stijgen.

In de situatie van Treurniet wordt verwacht dat een hoger maaiveld – bij eenzelfde hoeveelheid neerslag – niet tot significant hogere waterstanden zal leiden omdat uit de metingen niet blijkt dat in de huidige situatie het grondwater regelmatig al tot aan maaiveld reikt (ontwateringsdiepte 40 tot 90 cm). Op die terreindelen waar in de toekomst sprake is van een lager maaiveld zal de ontwateringsdiepte navenant lager worden.

Uiteraard kan dit in het verleden wel het geval zijn geweest (de beschikbare meetreeks beslaat geen jaren) maar vooralsnog zijn hier geen aanwijzingen voor en de ontwateringsdiepte is zeer acceptabel. Goed om te bedenken is dat problemen met 'grond'water aan maaiveld ook kunnen ontstaan doordat de bovenste bodemlaag verslemt of dichtgetreden is, waardoor hemelwater niet in de bodem kan infiltreren. Mensen ervaren dat dan als grondwateroverlast, maar het is in feite hemelwateroverlast en is te verhelpen door ervoor te zorgen dat de bodem goed 'doorlatend' blijft.

Dit is dus iets anders dan de situatie waarbij door aanwezigheid van minder verharding er meer neerslag bij het grondwater kan komen. Dit heeft uiteraard wel verhoging van de grondwaterstand tot gevolg (waarbij de mate waarin ook weer afhankelijk is van doorlatendheid, afstand tussen drainagemiddelen, etc.). Maar met deze omstandigheden is rekening gehouden in het geohydrologische onderzoek. Er is vanuit gegaan dat, door minder verharding, er in de toekomst 50% meer grondwateraanvulling zal plaatsvinden dan in de huidige situatie.

2.7 Situering dak parkeergarage i.r.t. grondwaterstand

Dit thema heeft betrekking op de zienswijze 3.13.3

Samenvatting vraagstelling

Is het noodzakelijk het dak van de parkeergarage (voor zover niet gelegen onder de appartementen) beneden de minimale grondwaterstand aan te leggen om wateroverlast te voorkomen? Zo nee, waarom niet?

Reactie

Nee, dat is niet noodzakelijk. Het dak van de parkeergarage dient, ook al komt er een pakket grond op, te worden losgezien van het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Het dak van de parkeergarage kan gewoon vergeleken worden met de daken van de appartementen, waarbij door slim ontwerp het oppervlak zoveel mogelijk kan worden ingezet voor het bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater. Dit kan door het aanbrengen van een pakket grond in combinatie met bijvoorbeeld een opstaande rand langs de randen van het dak. Het teveel aan water wordt gecontroleerd afgevoerd van het parkeerdak, bijvoorbeeld naar de watergang of eventueel nog een andere, tussengelegen bergingsvoorzieningen.

2.8 Parkeerbak in 1 of 2 lagen

Dit thema heeft betrekking op de zienswijze 3.13.4

Samenvatting vraagstelling

Kan kort worden toegelicht welke voor- en nadelen vanuit geohydrologisch oogpunt gelden voor een (kleinere) kelderbak met twee lagen ten opzichte van een (grotere) kelderbak met 1 laag?

Reactie

Het voordeel van een kleinere, diepere kelderbak is dat er minder oppervlak nodig is. Het effect van opstuwing wordt minder groot doordat (i) de breedte van de 'blokkade' afneemt (minder verhoging van de grondwaterstand) en (ii) doordat de afstand tot de grenzen met 'de burens' groter wordt. Het is evenwel de verwachting dat ook bij een tweelaagse kelderbak aanvullende drainage maatregelen nodig zijn om de effecten van de 'blokkade' te mitigeren.

Het nadeel van een kleinere, diepere kelderbak is dat er veel dieper ontgraven moet worden en dat spanningsbemaling van het diepe grondwater zeer zeker een vereiste is om opbarsten te voorkomen. Bij spanningsbemaling wordt grondwater onttrokken uit het regionale watervoerende pakket om de stijghoogtedruk in het watervoerend pakket voldoende te verlagen. Dit is een sterk doorlatend pakket dus er moet relatief veel water worden onttrokken om een bepaalde verlaging te halen. Daarmee treden ook meer omgevingseffecten op (tot 'ordegrootte' honderden meters rondom de locatie). De damwandkuip zal voorkomen dat er sprake is van een direct effect via het freatische grondwater maar er is wel een indirect effect op de freatische grondwaterstand en hieraan gekoppelde functies. De stijghoogteverlaging in het watervoerende pakket zet zich namelijk via de bovenliggende kleilagen door naar het freatische grondwater (waarbij demping van het effect en vertraging in de tijd zal optreden). Eventuele negatieve omgevingseffecten van spanningsbemaling zijn niet volledig te voorkomen.

Een diepere ontgraving vergt ook het dieper doorzetten van damwandschermen, mogelijk ook met een zwaardere stempelconstructie om horizontale grondverplaatsingen te voorkomen en daarmee eventuele schade aan bebouwing (zie ook onder paragraaf 2.5).

2.9 Groen op de kelderbak

Dit thema heeft betrekking op de zienswijze 32

Samenvatting vraagstelling

Welk volume/diepte dient de grondlaag op de kelderbak te hebben om deze aan te merken als 'onverhard', dan wel om ervoor te zorgen dat die grondlaag een bijdrage levert aan de klimaatadaptatie (o.a. opvang regenwater).

Reactie

Er is geen eenduidige 'regel' of 'definitie' wanneer iets niet meer 'onverhard is'. Een dak, zonder groen maar met een opstaande rand waarin bijvoorbeeld 5 cm water kan worden geborgen, is dan wel 'verhard', maar levert wel degelijk een bijdrage aan de berging.

In het geval van een grondlaag geldt dat, hoe dikker de laag en hoe poreuzer het materiaal, hoe meer water erin geborgen kan worden. Daarnaast hangt de dikte van de grondlaag ook nog af van wat je er verder mee wilt: een bepaalde gewenste beplanting, struiken of zelfs bomen zal meer eisen stellen aan de dikte en samenstelling van de grondlaag alsmede eisen inzake drainage.

In het ontwerp (zie hoofdstuk 2 van de Geohydrologische studie) is rekening gehouden met een gemiddelde dikte van de grondlaag van 40 cm. Stel dat de effectieve porositeit van deze laag 10% bedraagt dan kan elke m² grondlaag met deze dikte ($400 \cdot 0,1 =$) 40 mm water bergen. Een grondlaagdikte van 40 cm kan zeker worden bestempeld als 'onverhard' en levert een belangrijke bijdrage aan de berging van hemelwater.

2.10 Overige specifieke vragen

Vraag (m.b.t. zienswijze 45, 46)

In figuur 16, pagina 24, van het RHDHV-rapport is de bouwkuip weergegeven. Is dit een indicatie van de bouwkuip of is de bouwkuip groter dan de kelderbak en zo ja, (1) kan een indicatie worden gegeven van de extra omvang t.o.v. de kelderbak en (2) zijn de effecten/is de haalbaarheid hiervan beoordeeld?

Reactie

Dit is een indicatie/schematische weergave van de bouwkuip. In de volgende fase van het ontwerp wordt dit nader gedetailleerd. De markering van de bouwkuip in deze figuur was bedoeld als indicatie van de afstand tot de omringende panden. In de uitgevoerde geohydrologische berekening is wel rekening gehouden met de begrenzing van de kelderbak conform (gewijzigd) ontwerp.

Tijdens de aanlegfase zal als gevolg van de aan te brengen bouwkuip extra ruimte nodig zijn rondom de aan te brengen kelderbak. Idealiter wordt daarbij vaak 1 meter aangehouden, ruimte die nodig is voor de damwandplanken en ruimte tussen damwand en aan te brengen kelderbakwanden om te benutten als (fysiek betreedbare) werkruimte. Maar als het nodig is kan deze ruimte zoveel mogelijk worden beperkt door hiervoor voorschriften op te nemen voorafgaand aan de uitvoering. In het meest extreme geval kan de bekisting van de wanden tot net iets voor de damwandplanken worden aangebracht.

In de hydrologische studie is de aanbeveling gedaan om eventueel, in aanvulling op de aan te leggen drainage aan de stroomopwaartse zijde, rondom de wanden van de parkeerkelder nog een grondverbetering toe te passen om de grondwaterstroming rondom (en onder) de kelderbak zoveel mogelijk te bevorderen. Als hiervoor gekozen wordt dan zal ook ruimte nodig zijn om deze grondaanvulling te realiseren. Mede om die reden dient vooralsnog rekening te worden gehouden met de hiervoor genoemde 1 meter extra ruimtebeslag ten opzichte van de buitenzijde van de kelderbakwanden.

Vraag (m.b.t. zienswijze 62)

Op pagina 1 van het RHDHV-rapport wordt verwezen naar een document met datum 2018.01.30. De vraag is of dit document geen achterhaalde gegevens bevatte t.o.v. het ontwerp van juli 2018?

Reactie

Dit document is destijds meegestuurd door de opdrachtgever. Het document betreft een tekening met de maaiveldhoogte metingen op het terrein van Treurniet voor de huidige situatie. De tekening bevat geen ontwerpgegevens van de nieuwe situatie zoals de naam van het bestand misschien doet vermoeden. De hoogtemetingen op de locatie geven waarden weer tussen NAP -2,7 en -3,0 meter en zijn in overeenstemming met de maaiveldhoogte metingen uitgevoerd door het bedrijf dat de sonderingen en diepe boring heeft geplaatst in het kader van het geohydrologisch onderzoek (bijlage A van de Geohydrologische studie)

Vraag (m.b.t. zienswijze 63, 64, 76, 77, 85)

De exacte gegevens m.b.t. diepte, locatie poeren, balken waren ten tijde van het onderzoek nog niet bekend. Kan zonder deze gegevens in voldoende mate de aanvaardbaarheid en haalbaarheid van het plan worden beoordeeld en zo ja waarom?

Reactie

Ja. De redenen hiervoor zijn:

1. De effecten van de bouwputbemaling op het freatische grondwater zijn beperkt, met uitstralingseffect tot 3-5 meter vanuit de bouwput. Tevens vindt monitoring van grondwaterstanden en debieten plaats tijdens de uitvoering van de bemaling om eventuele ongewenste situaties toch tijdig te signaleren.
2. Drainage voorkomt te hoge grondwaterstanden als gevolg van opstuwing. De drainage is instelbaar en de effecten hiervan worden gemonitord.
3. Vooruitlopend op de uitvoering van dit project zal nog een gedetailleerd monitoringsplan worden opgesteld. Als onderdeel hiervan zal ook een opname plaatsvinden van de staat van de panden, naar verwachting ook in combinatie met (nul)metingen aan gevels. Dit ook mede in verband met andere effecten tijdens de uitvoering zoals het aanbrengen van damwanden en de transportbewegingen van/naar de projectlocatie.

Zie ook de reactie in paragraaf 2.5.

Vraag (m.b.t. zienswijze 69)

In het rapport wordt geadviseerd de analyse certificaten van de grondwatermonsters aan de waterkwaliteitsbeheerder voor te leggen. In welk stadium en in welke omstandigheden is het gebruikelijk/noodzakelijk dit te doen?

Reactie

Dit gebeurt in de regel op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd c.q. de melding wordt gedaan. Het kan zijn dat op grond hiervan de vergunningverlener nog een voorschrift opneemt, bijvoorbeeld een eis ten aanzien van het verwijderen van zwevend stof of het voorkomen van uitvlokken van ijzer. Het gaat in dit geval om gangbare probleemstoffen die vaker worden aangetroffen in grondwater en waarvoor standaardoplossingen voorhanden zijn.

Vraag (m.b.t. zienswijze 70)

Het aantal onopgeloste stoffen in het grondwater is volgens het RHDHV-rapport te hoog om het direct te storten op het schoonwaterriool. Kan de ontwikkeling ertoe leiden dat zich deze situatie voordoet en zo ja, is het gebruikelijk dat ter voorkoming van deze situatie nadere voorwaarden in de watervergunning worden opgenomen?

Reactie

Zie reactie op vorige vraag. Dit kan inderdaad tot een extra voorwaarde leiden, maar het gevolg hiervan is niet 'spannend' in de zin dat het extra risico's oplevert. Het levert hooguit wat extra werk op voor de aannemer omdat men rekening moet houden met een (extra) zuiveringsstap. Dat zal vooral extra kosten met zich brengen als het om grote debieten gaat. In dit geval zal de impact hiervan naar verwachting niet zo groot zijn.

Vraag (m.b.t. zienswijze 71)

Welk effect heeft het plan op het (fluctuerende) waterpeil van de Wildert en op welke wijze wordt ervoor gezorgd dat eventuele effecten binnen het aanvaardbare blijven, dan wel verbeteren?

Reactie

Zie paragraaf 2.2 onder het kopje 'Waterpeil/overbelasting Wildert'. Door het aanbrengen van de overstort, enkele jaren geleden, is de situatie met betrekking tot de afvoer al verbeterd. De maatregelen

op de locatie (minder verharding en ontwerp bergingsvoorzieningen zoals groene daken en grondlaag op kelderbak) dragen bij aan het *dempen* en *vertraagd afvoeren* van neerslagpieken richting de watergang.

Vraag (m.b.t. zienswijze 73, 76, 77)

Hoe groot wordt het opbarstrisico ingeschat met het huidige ontwerp van 1 ondergrondse bouwlaag en zijn de 'aannames' m.b.t. de diepte van de kelderbak hierbij voldoende representatief?

Reactie

Het opbarstrisico is voldoende in beeld gebracht:

- 6 sonderingen op de locatie binnen contouren damwandkuip;
- Een diepe boring met voor elke representatieve bodemlaag soortelijk gewichtbepalingen;
- Een peilbuis tot in het watervoerend pakket voorzien met een drukopnemer en inzicht in hoogte en variatie van stijghoogte;
- Een opbarstberekening waarbij de gangbare veiligheidscoëfficiënten zijn toegepast.

Daarbij is het meest recente ontwerp beschouwd en besproken met architect (maatgevende, maximale diepte parkeerkluis). In het onderzoek is duidelijk aangegeven dat, indien het ontwerp en/of maximaal ontgravingsniveau verandert, opnieuw een controle berekening uitgevoerd dient te worden.

Tenslotte is in de Geohydrologische studie aangegeven hoe met het diepste deel van de ontgraving moet worden omgegaan (strooksgewijs ontgraven en aanbrengen grondverbetering) om te voldoen aan de opbarstveiligheid.

Het opstellen van de voorwaarden met betrekking tot de ontgraving betreft een uitvoeringsaspect dat in het traject van de watervergunning wordt geregeld (en niet in het bestemmingsplan).

Vraag (m.b.t. zienswijze 74)

Kennelijk zijn er enkele panden rondom het plangebied zonder enige fundering; heeft die wetenschap nog effect voor de conclusies van het onderzoek (nl. geen negatieve effecten op bebouwing in omgeving in bouwfase)?

Reactie

Zie de reacties op zienswijzen hiervoor, met name paragraaf 2.5. Effecten als gevolg van de bemaling zijn niet aannemelijk omdat de effecten niet verder reiken dan 3-5 meter vanuit de bouwput. Wat betreft effecten als gevolg van het inbrengen van de damwanden, vervorming van de damwandkuip en/of transportbewegingen van/naar de projectlocatie zal bij de verdere planuitwerking maximaal rekening worden gehouden met het tegengaan van negatieve effecten.

Vraag (m.b.t. zienswijze 78, 86)

Kan worden geverifieerd of de kelderbak/bouwkuip (in nieuwe situatie) t.o.v. de beschermingszone goed in beeld zijn en op de juiste wijze in de afbeeldingen zijn verwerkt? Is het gewijzigde ontwerp in relatie tot de beschermingszone (hellingbaan wordt voor een deel geprojecteerd in deze zone) aanvaardbaar en vergunbaar?

Reactie

Als onderdeel van paragraaf 2.3 is deze zienswijze beantwoord. De kelderbak/bouwkuip grenst aan de beschermingszone, een deel van de hellingbaan in het nieuwe ontwerp komt hierbinnen te liggen. Daarmee wordt het ontwerp – per definitie – vergunningplichtig, maar de vergunbaarheid wordt niet in twijfel getrokken vanwege de beperkte impact van de hellingbaan op de ondergrond.

Referenties

- [1] Geohydrologische studie Treurniet, RHDHV, 17 februari 2020
- [2] <https://www.ahn.nl/ahn-viewer>
- [3] Notitie Onderzoek afwatering hemelwater omgeving locatie Treurniet, RHDHV, 20 oktober 2020

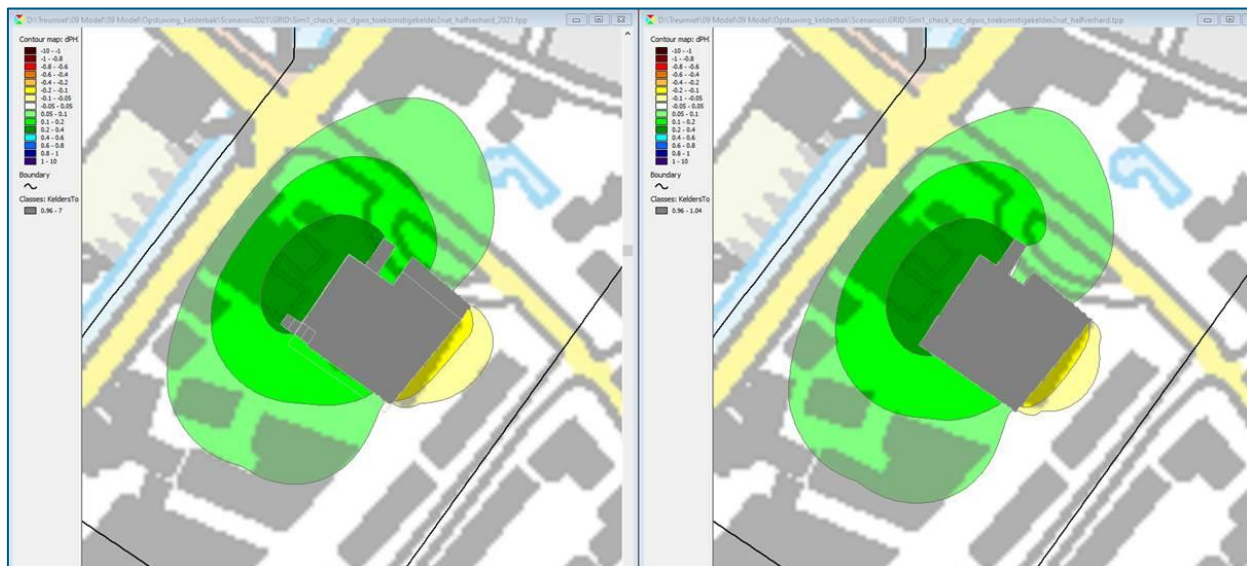
Bijlage I: Berekeningsresultaten gewijzigd ontwerp

De volgende situaties zijn opnieuw berekend:

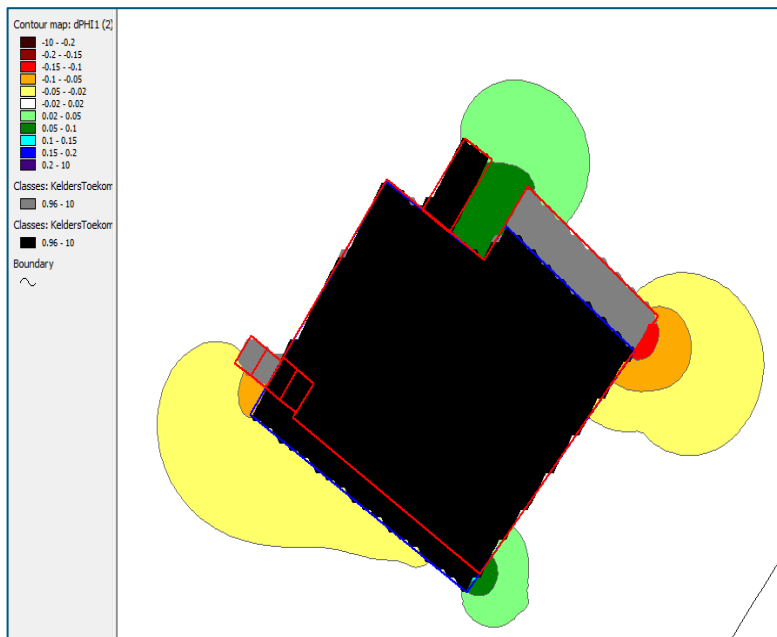
- A:** Situatie met gewijzigde vorm van de kelderbak, berekend voor een natte situatie, maar zonder drainage als mitigerende maatregel.
- B:** Idem als situatie A, maar nu met drainage als mitigerende maatregel.

Situatie A: Nieuw ontwerp, natte situatie, zonder mitigerende maatregel

Figuur I-1 geeft het berekeningsresultaat weer van situatie A (linker figuur). De rechterfiguur geeft het berekeningsresultaat weer behorend bij het oude ontwerp. Figuur I-2 geeft het resultaat weer van de verschilberekening tussen oud en nieuw ontwerp.



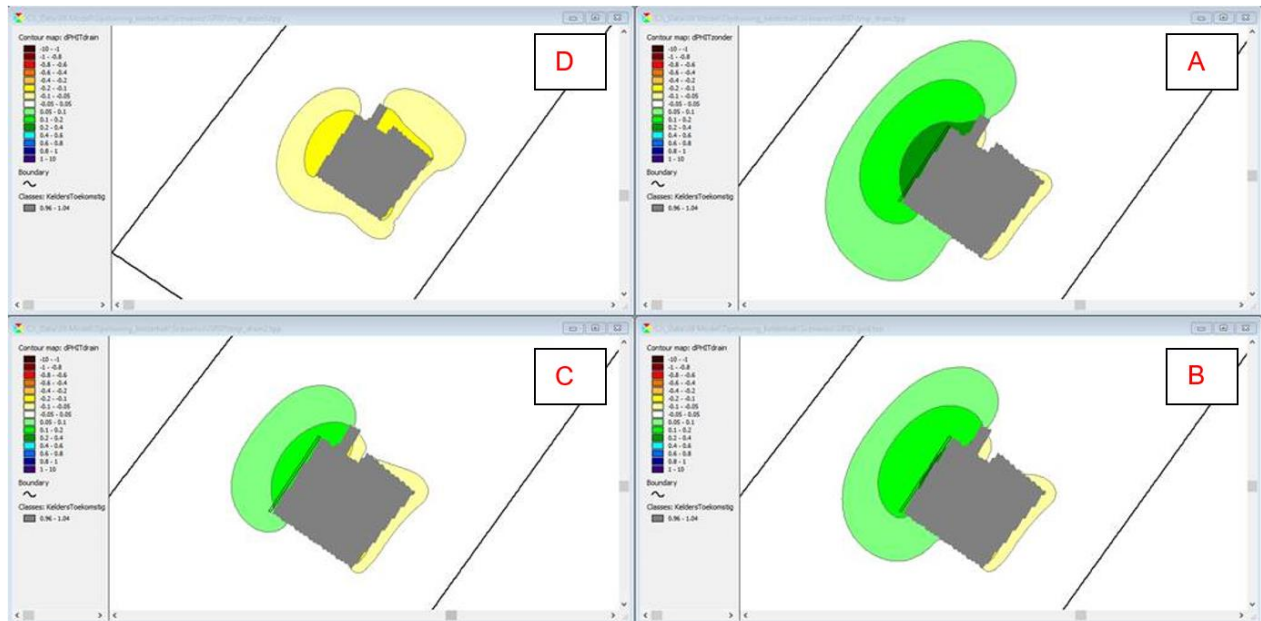
Figuur I-1: Berekeningsresultaat nieuw ontwerp (links) versus oud ontwerp (rechts). Situatie bij natte omstandigheden en zonder drainage. Groen betekent een grondwaterstandverhoging in het nieuwe ontwerp ten opzichte van het oude ontwerp. Geel betekent een grondwaterverlaging ten opzichte van het oude ontwerp. De waarden zijn in meters



Figuur I-2 Berekeningsresultaat verschilberekening oud en nieuw ontwerp. Situatie bij natte omstandigheden en zonder drainage. Groen betekent een grondwaterstandverhoging in het nieuwe ontwerp ten opzichte van het oude ontwerp. De maten zijn in meters

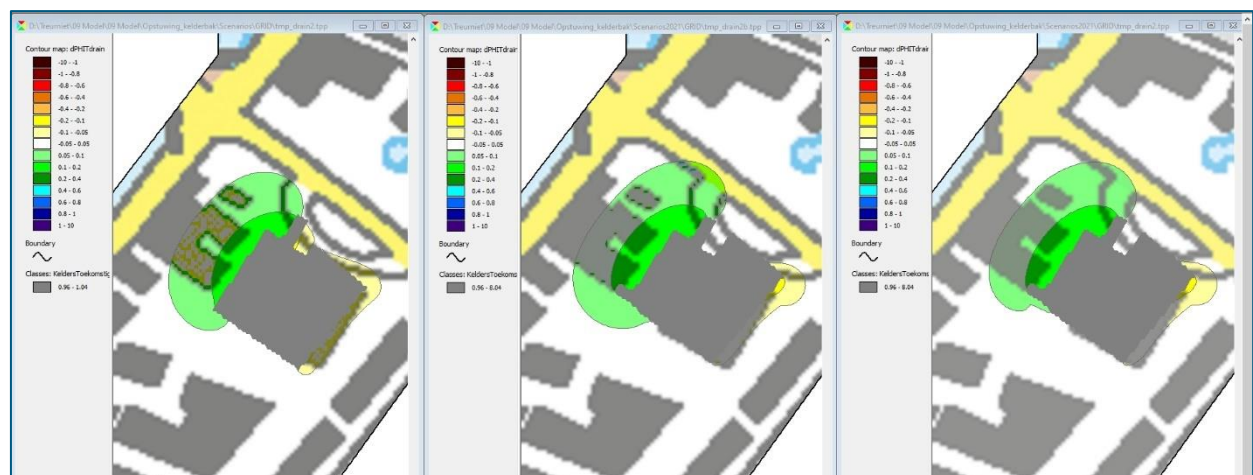
Situatie B: Nieuw ontwerp, natte situatie, met mitigerende maatregel

In de Geohydrologische studie Treurniet van RHDHV, d.d. 17 februari 2020 (hierna Geohydrologische studie) is het effect van de drainagemaatregel via een aantal berekeningen inzichtelijk gemaakt. Bekeken is wat het effect is van een te hoog of te laag afgesteld drainageniveau en vervolgens is gekeken bij welk drainageniveau de opstuwingseffecten min of meer begrensd zijn tot de perceelsgrenzen. Deze figuur uit de Geohydrologische studie is nogmaals opgenomen in deze notitie, zie Figuur I-3.



Figuur I-3 Effectberekening drainage oud ontwerp kelderbak (A: situatie zonder maatregel, B: situatie met te hoog afgesteld afvoerniveau, C: situatie met redelijk ingesteld afvoerniveau, D: situatie met te laag afgesteld afvoerniveau)

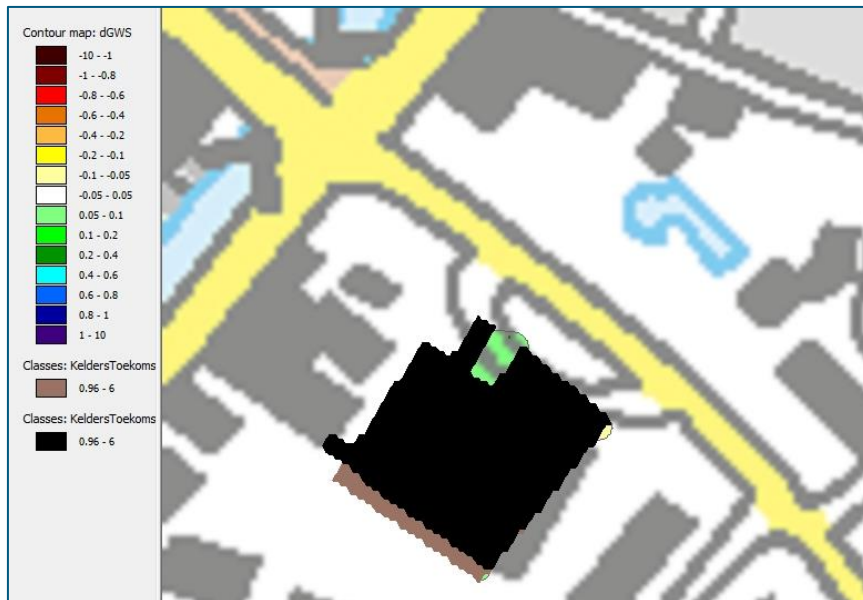
Figuur I-4 geeft de situatie weer voor het nieuwe ontwerp. De middelste figuur betreft de situatie waarbij de drainage tot aan de hellingbaan is geprojecteerd. De rechter figuur geeft de situatie weer waarbij de drainage ook is doorgetrokken tot voorbij de hellingbaan. In beide berekeningen is het drainageniveau gelijk gehouden aan dat van de berekening vanuit het oude ontwerp (figuur rechts).



Figuur I-4 Berekeningsresultaat nieuw ontwerp inclusief drainagemaatregel. Midden: nieuw ontwerp parkeerkelder, drainage tot aan hellingbaan. Rechts: nieuw ontwerp parkeerkelder, drainage tot voorbij hellingbaan. Links: berekeningsresultaat oud ontwerp parkeerkelder, inclusief drainage. Grondwaterstandverhoging (groen) en -verlaging (geel) in meter.

Figuur I-5 toont het resultaat van de verschilberekening tussen oude en nieuwe ontwerp. De verschillen aan de west-, oost- en zuidzijde zijn nihil (minder dan 5 cm). Alleen aan de noordzijde, in de 'nis' tussen hellingbaan aan de zijde van de Laan van Romen en kelderbak (zie de groene arcering in figuur I-5) komt de grondwaterstand iets hoger te liggen omdat de bak in de berekening iets opschuift ten opzichte van de drainage.

De berekening toont aan dat de werking van de drainage niet significant anders wordt dan in de situatie met het huidig ontwerp. De verschillen in effect (bij gelijkblijvend ingesteld drainagepeil) bedragen ordegrootte maximaal 5 cm. Vanwege deze beperkte verschillen en omdat het drainageniveau instelbaar zal dit geen merkbaar extra effecten hebben voor de omgeving.



Figuur I-5 Berekeningsresultaat verschilberekening oud en nieuw ontwerp. Situatie bij natte omstandigheden en met drainage. Groen betekent een grondwaterstandverhoging in het nieuwe ontwerp ten opzichte van het oude ontwerp. De maten zijn in meters