



Aan fractie D66
t.a.v. Ronald van der Stad en Michiel Muis

Gebiedsontwikkeling & Vastgoed

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Jeroen Koch

Telefoon

14 010

E-mail

info@lansingerland.nl

Datum 13 maart 2019
Ons kenmerk U19.01276

Onderwerp De maalderij op locatie Treurniet

Geachte heren Van der Stad en Muis,

Op 12 februari 2019 heeft u raadvragen ingediend over de maalderij. Met deze brief geven wij u antwoord op uw vragen.

Vraag 1.

Bent u bekend met de brief d.d. 9 februari 2019 van 'Hou de Maalderij Leefbaar' aan de raad?

Antwoord

Ja, wij zijn bekend met deze brief.

Vraag 2.

Tijdens de commissie ruimte van afgelopen oktober is er verzocht voor het creëren van draagvlak op het plan van de Maalderij. Wat is er in de afgelopen periode ondernomen om dat draagvlak te creëren en wat wordt er in de komende periode ondernomen om dat te realiseren?

Antwoord

In de periode januari 2018 - juli 2018 heeft, onder begeleiding van een externe gespreksleider, overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaar, omwonenden en gemeente. Doelstelling hiervan was om meer draagvlak bij de omwonenden te creëren. Er zijn forse aanpassingen aan het aanvankelijke plan 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. De omwonenden hebben aangegeven tevreden te zijn over de aanpassingen, maar vinden de nieuwbouw nog steeds te massaal. Ook zien zij liever geen opbouw op de Maalderij of anders maximaal 1 verdieping.

Ondanks het ontbreken van volledig draagvlak bij de omwonenden, is het college van mening dat het schetsplan van 10 juli 2018 stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk goed inpasbaar is op deze locatie. Juist vanwege het ontbreken van volledig draagvlak heeft het college ervoor gekozen om het

schetsplan te bespreken in de commissie Ruimte. Tijdens de bespreking van de commissie Ruimte op 2 oktober 2018 heeft de commissie positief geantwoord op de vraag van de wethouder of voor dit schetsplan een ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) gestart mag worden.

Op 29 november 2018 heeft wethouder Kathy Arends de situatie ter plaatse bekeken. Een aantal omwonenden heeft hun standpunt op de voorgenomen ontwikkeling toegelicht. Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 4 december 2018 hebben de omwonenden, met gebruikmaking van het inspraakrecht, ook de raadsfracties uitgenodigd een dergelijk bezoek te brengen.

Het bestemmingsplan dat nu wordt opgesteld gaat uit van het schetsplan van 10 juli 2018. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn er meerdere momenten voor omwonenden om te reageren. Dit kan leiden tot aanpassingen ten opzichte van het schetsplan. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vast te stellen.

Vraag 3.

Waarom is er door de wethouder niet ingegaan op een verzoek van 'Hou de Maalderij Leefbaar' tot overleg voor het opnemen van maatregelen om schade te voorkomen?

Antwoord

Op 21 december 2018 ontvingen wij een brief van 'Hou de Maalderij Leefbaar' met het verzoek om het ondertekenen van de anterieure overeenkomst voor de herontwikkeling van de locatie Treurniet op te schorten totdat de omwonenden inzage hebben gehad in de overeenkomst. Op dat moment was de overeenkomst reeds ondertekend door de gemeente en verstuurd naar de ontwikkelaar. Een anterieure overeenkomst is een aangelegenheid tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Wij zijn van mening dat daarin de gebruikelijke en gewenste afspraken zijn opgenomen. Dit hebben wij meegedeeld aan 'Hou de Maalderij Leefbaar' in een brief van 24 januari 2019.

In reactie hierop heeft 'Hou de Maalderij Leefbaar' ons op 28 januari 2019 een concept overeenkomst toegezonden. De omwonenden willen met deze overeenkomst de gemeente op voorhand aansprakelijk stellen voor alle directe en indirecte kosten die omwonenden moeten maken voor onderzoeken door derden om schade aan eigendommen van omwonenden te voorkomen en schade die ontstaat tijdens en als gevolg van voornoemde werkzaamheden. In de overeenkomst willen de omwonenden ook afspraken maken over onder andere een nulmeting en controle- en bouwmaatregelen.

In een brief van 5 maart 2019 delen wij 'Hou de Maalderij Leefbaar' mee dat wij niet overgaan tot het ondertekenen van de overeenkomst. Het betreft hier een particulier initiatief. Niet de gemeente, maar de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bouw en realisatie. Wij zullen de zorgen van de omwonenden delen met de ontwikkelaar, zodat hij hiermee rekening kan houden.

Voor het initiatief zijn publiekrechtelijke toestemmingen van de gemeente vereist, waaronder de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan door de gemeenteraad en het verlenen van een omgevingsvergunning door ons college. In de publiekrechtelijke besluitvorming worden alle belangen betrokken en meegewogen. Daaronder vallen mede de belangen van omwonenden. Het publiekrechtelijke besluitvormingsproces biedt inspraakmogelijkheden voor omwonenden. Vanzelfsprekend houden wij de omwonenden en "Hou de Maalderij Leefbaar" op de hoogte van de relevante besluitvorming.

Vraag 4.

Bent u bekend met woningen aan de Noordeindseweg die nieuwe scheuren bevatten en verzakt zijn na recente werkzaamheden door de gemeente al dan niet of er voor en tijdens de werkzaamheden voldoende is ondernomen om schade te voorkomen?

Antwoord

Wij hebben regelmatig contact met de bewoners van de woningen Noordeindseweg 2 en 4. Het is ons bekend dat deze woningen niet onderheid zijn en dat de bewoners zich zorgen maken om schade aan hun woningen. Wij hebben een melding ontvangen dat bestaande scheuren zijn vergroot als gevolg van de werkzaamheden in het centrumgebied (herinrichting openbare ruimte nabij 't Vierkantje). Wij hebben geen melding ontvangen dat sprake zou zijn van nieuwe scheuren of verzakkingen, zoals u stelt.

Het uitvoeren van werkzaamheden in het openbaar gebied heeft het risico dat er schade kan optreden. Hoe zorgvuldig er ook gewerkt wordt, dit kan niet altijd voorkomen worden. Zeker niet bij woningen die in een minder goede bouwkundige staat verkeren. In goed overleg met de bewoners hebben wij een nulmeting laten uitvoeren voordat de werkzaamheden zijn gestart. Na afloop van de werkzaamheden wordt een nieuwe opname van de woningen gemaakt. De bewoners kunnen in geval van schade die te wijten is aan onze werkzaamheden een verzoek om schadevergoeding indienen bij de gemeente.

Vraag 5.

Op welke wijze past de gemeente de ervaringen naar aanleiding van (recent) gedane werkzaamheden aan de Noordeindseweg toe bij het plan van de Maalderij?

Antwoord

De herinrichting van het openbaar gebied in het centrum is een gemeentelijk project. De herontwikkeling van de locatie Treurniet daarentegen is een particulier initiatief. Niet de gemeente, maar de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bouw en realisatie. Wij zullen de ontwikkelaar adviseren, vergelijkbaar met de situatie aan de Noordeindseweg, om een nulmeting uit te voeren voordat de werkzaamheden starten.

Vraag 6.

Wil de wethouder in overleg gaan met Hoogheemraadschap Delfland over metingen en resultaten van bewoners m.b.t. grondwatermetingen?

Antwoord

Het Hoogheemraadschap Delfland is een overlegpartner van ons college bij het opstellen van bestemmingsplannen. Ieder voorontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden aan het Hoogheemraadschap met het verzoek om dit te toetsen aan de waterstaatkundige belangen. Uiteraard kunnen de omwonenden hun bevindingen toesturen naar het Hoogheemraadschap, zodat het Hoogheemraadschap dit kan betrekken in haar advisering aan ons college. Op dit moment zien wij geen aanleiding om vooruitlopend daarop in overleg te treden met het Hoogheemraadschap.

Vraag 7.

In de gesloten anterieure overeenkomst van de maalderij zitten afspraken over de aansprakelijkheid en het verloop bij schade. Waarom is er in de overeenkomst, vergelijkbaar met andere gemeenten, niet gekozen tot het uitgangspunt schade te voorkomen?

Antwoord

Het voorkomen van schade is altijd het uitgangspunt. Tegelijkertijd kan niet gegarandeerd worden dat geen schade zal optreden. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is opgenomen dat de ontwikkelaar aansprakelijk is voor eventuele schade. Het is ons niet bekend dat andere gemeenten, zoals u stelt, hiermee anders omgaan.

Vraag 8.

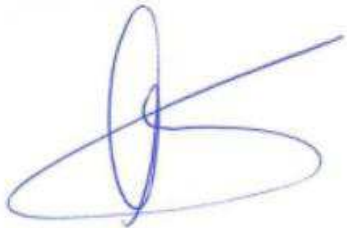
Overweegt u om bij toekomstige overeenkomsten het uitgangspunt schade te voorkomen op te nemen?

Antwoord

Nee. Zie het antwoord bij vraag 7.

Wij verwachten dat wij met deze brief antwoord hebben gegeven op uw raadsvragen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a vertical stroke.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'P' followed by several horizontal and diagonal strokes.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester