



116.14603

Aan de gemeente Lansingerland
Ter attentie van de gemeenteraad
Afdeling RO
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Berkel en Rodenrijs, 14 april 2016

Betreft: zienswijze BP0166/03

Geachte dames en heren van de gemeenteraad Lansingerland,

Stichting Algemene Seniorenhuisvesting Berkel en Rodenrijs (A.S.B.) ontwikkelt momenteel een woningbouwplan voor het perceel Laan van Romen 25 te Berkel en Rodenrijs. Dit plan bestaat uit een appartementengebouw van 4 bouwlagen met 19 seniorenwoningen. Met dit schrijven willen wij onze zienswijzen met u delen naar aanleiding van en op het ter inzage gelegde "Ontwerpbestemmingsplan Laan van Romen 25, Berkel en Rodenrijs" d.d. maart 2016 als opgesteld door Croonenburo 5.

1.

De huidige bestemming voorschrijft "bestemming kantoor en maatschappelijk" en maximaal 2 bouwlagen. De nieuw voorgestelde bebouwingshoogte is maximaal 13,5 meter, exclusief de toegestane afwijking van 10%.

In paragraaf 3.3.4 van voormeld Ontwerpbestemmingsplan staat benoemd: *"Het plangebied ligt binnen de historische kern van Berkel en valt binnen het welstandsniveau 'bijzonder'. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is het versterken van de bestaande kwaliteit van het kernwinkelgebied met dorpse karakteristiek. Daarbij dienen de ruimtelijke en functionele structuur en het verblijfsklimaat versterkt te worden.*

Zienswijze 1

Het toetsen van Welstand behoort weliswaar in de fase van de omgevingsvergunning, maar de punten als genoemd in paragraaf 3.3.4, met name het versterken van de ruimtelijke en functionele structuur, sluiten niet aan bij het beoogde appartementengebouw.

De stedelijke massa in de vorm van een appartementengebouw is niet kenmerkend voor de gevraagde dorpse karakteristiek, noch passend binnen de bestaande structuur en vindt geen aansluiting met omliggende bebouwing.

De bebouwing dient te worden herzien door terug te gaan in massaliteit en een kleinschaliger plan te realiseren, met een hoogte van maximaal 3 bouwlagen, maximale bouwhoogte 10 meter, waarbij de derde laag aan de voorgevelzijde 5 meter terugliggend is.

2.

Voor de nieuwe realisatie geldt, conform paragraaf 3.3.5, een parkeernorm van 1,8. Op basis van 19 appartementen moet voorzien worden in 34 parkeerplaatsen. Om dit aantal te realiseren, worden in het onderhavige plan 5 openbare parkeerplaatsen toegerekend aan deze benodigde 34 parkeerplaatsen.

Zienswijze 2

De vijf openbare parkeerplaatsen in de Laan van Romen kennen een openbaar karakter en kunnen derhalve niet worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkeling. In geval van een nieuwe ontwikkeling moet het parkeren binnen het plangebied worden opgelost.

De parkeerdruk in Berkel Centrum is hoog. Door gebruik te maken van vijf openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling wordt de openbare parkeerdruk verhoogd.

In geval van 19 appartementen moeten 34 parkeerplaatsen binnen het plangebied voorzien worden. Het ontwerp en de tekst dient hierop te worden aangepast. Dit kan ook geschieden doordat er 16 appartementen worden gerealiseerd in plaats van 19. Op basis van 16 appartementen zijn 29 parkeerplaatsen binnen het plangebied toereikend.

3.

In tegenstelling tot hetgeen in paragraaf 4.10 beschreven staat, voldoet het beoogde plan niet aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Zienswijze 3a

Transformatie van bestaand vastgoed heeft conform de Ladder Duurzame Verstedelijking de voorkeur boven nieuwbouw. Er is onvoldoende aangetoond dat de bestaande bebouwing getransformeerd kan worden tot appartementengebouw. Het argument dat de bestaande constructie niet geschikt zou zijn voor twee extra bouwlagen is geen reden om niet de bestaande bebouwing te gebruiken en binnen die structuur een passend aantal appartementen te realiseren. Duurzaamheid wordt gekenmerkt door hergebruik van bestaand vastgoed, niet door nieuwbouw. Er dient te worden aangetoond dat de bestaande bebouwing niet getransformeerd kan worden tot appartementengebouw. Ter suggestie: in de bestaande bebouwing kunnen ook studio's voor starters gerealiseerd worden. Tevens geldt dan een lagere parkeernorm.

Zienswijze 3b tevens een zienswijze op paragraaf 3.3.3

Volgens nadere berichten wordt de woningbehoefte en de daarbij behorende woningaantallen dit jaar door de Provincie Zuid-Holland herijkt. De eerder gemaakte afspraken zouden niet meer toereikend zijn. De actualiteit van de onderzoeken waarnaar verwezen wordt in paragraaf 4.10 is discutabel. Er dient daarom een actueel onafhankelijk marktonderzoek te worden opgesteld, waarin tevens de actuele vastgoedontwikkelingen en – realisaties worden opgenomen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de locatie De Stander in Bergschenhoek die reeds voorziet in 14 levensloopbestendige koopappartementen en de toekomstige vastgoedontwikkeling op de locatie Hergerborch, waarbij eveneens sprake zal zijn van seniorenappartementen. Door het actualiseren van de behoefte en het in kaart brengen van het huidige productaanbod maakt dit de beoogde ontwikkeling van 19 seniorenappartementen overbodig.

Als sprake is van behoefte aan levensloopbestendige woningen, kunnen dit ook levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn, waarbij de begane grond levensloopbestendig is. Levensloopbestendig betreft immers niet alleen appartementen. Met de realisatie van grondgebonden woningen met een levensloopbestendige begane grond kan tevens voorzien worden in de huisvestingsbehoefte van gezinnen waarvan een partner of kind fysiek beperkt is en bijvoorbeeld in een rolstoel zit. Dit zou passend zijn binnen het plangebied en bestaande bebouwde omgeving. Tevens is dan sprake van een onderscheidend product, overeenkomstig de Ladder Stedelijke Verduurzaming.

4.

De duurzaamheidsmaatregelen als benoemd in paragraaf 4.12 zijn te weinig concreet. De duurzaamheidsaspecten die benoemd worden zijn te algemeen.

Zienswijze 4a

Indien nieuwbouw wordt gerealiseerd zouden duurzaamheidsaspecten tevens moeten gelden voor het nieuwe gebouw, waaronder het beperken van fossiele brandstoffen en energieleverende bebouwing, *in plaats van alleen duurzaamheidsaspecten in de externe omgeving, waaronder zonnepanelen, sedumdak, wadi etc..* Tevens zou de isolatiewaarde van de gebouwschil EPC 0 moeten overtreffen. De duurzaamheid kan dan gevonden worden in een gebouw dat langer dan 50 jaar meegaat. Een duurzame installatie en zonnepanelen zijn immers binnen 10 jaar al aan vervanging toe.

Naast een energieleverend gebouw moet, in geval van nieuwbouw, de bebouwing eenvoudig transformeerbaar zijn zodat eenvoudig andere doelgroepen en/of functies gehuisvest kunnen worden.

Duurzaamheid is onvoldoende geïntegreerd in het gebouw zelf. De gemeente zou vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid hieraan hogere eisen moeten stellen.

5.

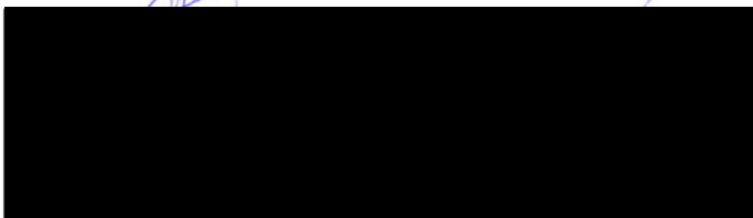
Zienswijze 5

Uit de Quick Scan Flora en Fauna blijkt een vermoeden op een verblijfsplaats van vleermuizen. Aangetoond dient te worden welke mitigerende maatregelen getroffen zijn. Het plaatsen van alleen vleermuiskasten is niet toereikend. Tevens is de rapportage niet toereikend omdat niet alle seizoenen zijn onderzocht.

De conclusie als gesteld in paragraaf 4.9 ten aanzien van de vleermuizen is niet volledig.

Onze conclusie op grond van de zienswijzen zoals wij ze aan u hebben willen presenteren hierboven, kan niet anders zijn dan dat het huidige plan geen doorgang kan vinden.

Hoogachtend,



14 APR 2016

Van de Gemeente Lansingerland
i.a.v. de Gemeenteraad
Afdeling R.O.
Postbus 1
2650 AA Berkel & Rodenburg