



116.14992

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Lansingerland
T.a.v. De Gemeenteraad, afdeling RO
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Berkel en Rodenrijs, 18 april 2016

Onderwerp: Zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan
'Laan van Romen 25 te Berkel en Rodenrijs'

Uw kenmerk: BP0166/03 - Ontwerpbestemmingsplan 'Laan van Romen 25'

Geachte Gemeenteraad,

Wij zijn het niet eens met een aantal zaken die in het ontwerpbestemmingsplan zijn gepresenteerd. Hierbij maken wij bezwaar tegen de volgende punten in het ontwerp van het bestemmingsplan met betrekking tot de Laan van Romen 25 te Berkel en Rodenrijs (hierna te noemen Laan van Romen).

Wij [REDACTED] hebben bezwaar tegen de manier waarop er wordt omgegaan met de parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden conform de norm die de 'Nota parkeernormen gemeente Lansingerland' hanteert voor huurappartementen. Uit die nota en ook tijdens de informatie bijeenkomst op 8 oktober 2015 (waarbij Stichting A.S.B. haar plannen heeft gepresenteerd) is meerdere keren duidelijk medegedeeld aan ons als bewoners dat de norm voor parkeren 1,8 per persoon per woning is en die parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Echter wordt die parkeernorm in het ontwerpbestemmingsplan totaal niet in acht genomen. Concreet betekent dat dat bij het bouwen van 19 huurappartementen, er 34,2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Nu heeft de aanvrager Stichting A.B.S. slechts 29 parkeerplaatsen op eigen terrein getekend (en die staan dus ook in het ontwerpbestemmingsplan) en dus niet de vereiste 34,2 parkeerplaatsen. De Stichting maakt in haar ontwerp gebruik van niet 2 of 3 parkeerplaatsen van de openbare ruimte maar Stichting A.B.S. pakt maar liefst 5 parkeerplaatsen van de openbare ruimte. Hierover is niets gezegd tijdens de informatieavond. Alle parkeerplaatsen zouden op eigen terrein worden gerealiseerd en uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat tot onze verbazing opeens geheel anders in elkaar te steken. Waarom dient Stichting A.B.S. zich niet te houden aan de 'Nota parkeernormen gemeente Lansingerland'? Hierbij dient u zich als Raad te realiseren dat het als Stichting A.B.S. zich niet houdt aan deze nota dit een 'vrijbrief' geeft voor alle nieuwbouwprojecten die nog komen gaan in onze gemeente en dat maakt de huidige parkeerproblemen vele malen groter.

In het centrum van Berkel zijn namelijk al geruime tijd parkeerproblemen omdat er in de afgelopen jaren steeds meer winkels, woningen en bedrijven zijn gebouwd. Het zal u niet zijn ontgaan dat de parkeerplaatsen die er thans zijn voor de bezoekers van onder andere de Hoogvliet en de Aldi onvoldoende zijn, dat betekent dan ook dat die bezoekers van de winkels in het centrum van Berkel op zoek gaan naar alternatieve parkeergelegenheid en u raad het al, deze mensen komen in de [REDACTED] parkeren omdat de Laan van Romen al helemaal vol staat met geparkeerde

auto's. Wij hebben mede daardoor elke dag te maken met parkeerproblemen in onze straat, [REDACTED] zie hiervoor de bijgevoegde foto's. Al deze auto's brengen de nodige stank, overlast en milieuvervuiling met zich mee in onze straat, overlast waar wij niet om hebben gevraagd. Wij verzoeken u hierbij vriendelijk maar dringend om aan de aanvrager Stichting A.B.S. op te leggen dat alle parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd zodat de nieuwe bewoners niet voor nog grotere parkeerproblemen gaan zorgen in onze buurt.

Uit een aantal foto's, die in het ontwerpbestemmingsplan staan, blijkt ook weer dat er door de Stichting A.B.S. geen rekening wordt gehouden met de door uw opgestelde parkeernorm. Op meerdere foto's in het ontwerpbestemmingsplan zijn er zelfs een aantal parkeerplaatsen niet zichtbaar, er is enkel rekening gehouden met slechts 26 parkeerplaatsen. De vraag die hierbij opkomt is: Waar zijn de andere 8 parkeerplaatsen gebleven? Het lijkt erop dat er door Stichting A.B.S. maar rekening wordt gehouden met 26 parkeerplaatsen in plaats van de minimale norm van 34,2 parkeerplaatsen. Gezien de huidige (hierboven) genoemde parkeerproblemen kan en mag het niet de bedoeling zijn dat de 'parkeerplaatsen en daardoor het parkeerprobleem' die niet op het eigen terrein van de Laan van Romen worden gerealiseerd door de Stichting A.B.S., op deze manier wordt verlegd naar de omliggende straat, namelijk de Willem Alexanderlaan.

Door de vergrijzing in ons land, en dus ook de vergrijzing in Berkel en Rodenrijs (dat lijkt tenslotte een reden om meer seniorenwoningen te willen bouwen), gaan er meer auto's rijden op de weg (bron: NOS). Een reden temeer om aan de parkeernorm van minimaal 34,2 parkeerplaatsen op eigen terrein te voldoen.

Een ander bezwaar is gelegen in de bouwhoogte van het appartementencomplex. Wij zien dat u de maximale toegestane bouwhoogte van thans 2 bouwlagen wilt wijzigen in 4 bouwlagen. Hetgeen een verdubbeling betekent qua bouwhoogte ten opzichte van de huidige bouw. Wij maken hier bezwaar tegen omdat het hier gaat om een gebouw dat vlakbij onze woning staat. Het woongenot wordt daardoor hevig aangetast omdat ons zicht aanzienlijk veranderd. Wij hebben dan namelijk geen vrij zicht meer richting de dorpskern omdat er een gebouw van 4 woonlagen dreigt te komen.

De lichtinval in onze woning zal daardoor ook aanzienlijk worden aangetast. Het zonlicht dat wij in de ochtend hebben, zeker in de zomermaanden, raken wij door een gebouw met 4 woonlagen kwijt. Hetgeen betekent dat het veel donkerder wordt in ons huis.

Tevens wordt onze privacy ernstig aangetast met 4 woonlagen. De huidige bestemming betreft namelijk 'Kantoor met maatschappelijke doeleinden'. In de praktijk betekent dat de mensen in het gebouw komen voor hun werk waardoor deze mensen aan het einde van de dag weer naar huis gaan en dit voor maximaal 5 dagen in de week. In het weekend is dit gebouw namelijk nu niet in gebruik. De bestemmingswijziging van 'Kantoor met maatschappelijke doeleinden' naar 'Wonen' betekent een zodanige wijziging waardoor er dus mensen/bewoners 7 dagen in de week en 24 uur per dag in het gebouw/woning aanwezig zullen zijn. Dit brengt veel meer lawaai, rumoerigheid en drukte met zich mee in onze leefomgeving. Het nieuwe gebouw wordt zowel breder als hoger en dat brengt mee dat deze mensen (de nieuwe bewoners), tot zelfs een hoogte van 4 woonlagen, allemaal vanaf hun balkon of vanaf hun dakterras in onze voortuin kunnen kijken. Zelfs is het mogelijk – gezien een hoogte van 4 woonlagen – om vanaf het nieuwe gebouw in onze slaapkamers te kijken. U zult begrijpen dat wij dit als zeer onwenselijk beschouwen.

Hierbij komt dat in de Laan van Romen geen enkel appartementencomplex 4 woonlagen heeft, alle woningen en appartementencomplexen die er nu staan zijn allemaal maximaal 3 woonlagen hoog. De bouwhoogte van 4 woonlagen is dan ook echt onacceptabel in de hoofdstraat Laan van Romen. Hierbij moet bedacht worden dat ook in andere omliggende straten rondom de kerk in Berkel (m.a.w. de eerste ring van gebouwen rondom de kerk) er geen gebouw is met 4 woonlagen hoog. De

vraag die hierbij opkomt is: Waarom wordt dit gewijzigd? Indien Stichting A.B.S. een appartementencomplex van 4 woonlagen wil realiseren dan kan dat beter aan de rand van de gemeente worden gerealiseerd, hetgeen nu ook gebeurd bij appartementencomplex met 4 woonlagen. Het is dan ook niet logisch om dat te willen realiseren in de Laan van Romen.

De oplossing

Stichting A.B.S. geeft in haar presentatie heel duidelijk aan dat zij één eis – dat is dicht op het dorp – hebben voor het realiseren van het appartementencomplex. Om tegemoet te komen aan die eis van Stichting A.B.S. en daarbij ook rekening te houden met de belangen van de huidige bewoners is er een oplossing mogelijk. De oplossing is erin gelegen dat er een appartementencomplex met 2 woonlagen wordt gerealiseerd. Op deze manier wordt er, enerzijds voldaan aan de eis van de stichting dat zij dicht op het dorp zitten en anderzijds vallen onze bovengenoemde bezwaren, waaronder maar niet uitsluitend, de hoogte van 4 woonlagen, het parkeerprobleem en de schending van onze privacy weg. Deze oplossing doet recht aan de belangen van beide partijen.

Omgevingsvergunning

Mocht er een omgevingsvergunning 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 u meent dat deze omgevingsvergunning wel mogelijk is op basis van het ontwerpbestemmingsplan wijzen wij u erop dat wij ook daartegen bezwaar hebben gemaakt.

Tot slot

Op grond van het bovenstaande tekenen wij bezwaar aan tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wij verzoeken u de aangevraagde bestemmingsplan wijzigingen op deze manier niet toe te kennen. Wij vertrouwen er op dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

Bijlage:

- Foto's van de huidige parkeerproblemen met betrekking tot de Laan van Romen en de [Redacted] te Berkel en Rodenrijs







Gemeente LansingerLand
T.a.v de Gemeenteraad afdeling RO
Postbus 1 2650 AA Berkel & Rodenrijs

* O.v.v zienswijze BPO166/03 *

