

Gemeente Lansingerland

Wijzigingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet, verwijderen aanduiding cultuurhistorisch waardevol”



Gemeente Lansingerland

Wijzigingsplan

“Woningbouwlocatie Treurniet, verwijderen aanduiding cultuurhistorisch waardevol”

Vastgesteld

Inhoud:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0198W01-VAST
Werknummer: 623.146.10
Datum: 12 maart 2024

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept-ontwerp	1 december 2023		
Ontwerp	18 december 2023		
Terinzagelegging	28 december t/m 7 februari		
Vastgesteld	12 maart 2024		

Projectleider gemeente: Dhr. J. (Jeroen) Koch
 Projectleider KuiperCompagnons: Mw. F. (Frederique) Fresen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bij het plan behorende stukken	6
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4	Voorgaande bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	11
2.3	Juridische aspecten	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Conclusies	24
Hoofdstuk 4	Milieu	25
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.3	Handhavingsaspecten	26
Hoofdstuk 6	Procedure	27
9.1	Vorbereidingsfase	27
9.2	Ontwerpfase	27
9.3	Vaststellingsfase	27
Bijlagen bij de toelichting		
Bijlage 1	Brief college aan gemeenteraad Lansingerland, 6 december 2023	
Bijlage 2	Nota zienswijzen, 12 maart 2024	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Op het perceel Rodenrijseweg 7/9 in Berkel en Rodenrijs staan de bedrijfsgebouwen van Treurniet Mengvoerders. In 2014 is de productie van mengvoerders ter plaatse beëindigd. De verkoop is in 2022 verplaatst naar bedrijventerrein De Berkelse Poort.

In januari 2014 heeft het college een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld als denkrichting voor een mogelijke herontwikkeling van het perceel tot woningbouw. Het ambitiedocument stelt als voorwaarde dat de maalderij behouden blijft. Om te voorkomen dat dit historische, markante en herkenbare pand zou worden gesloopt, heeft het college de maalderij een vooraanwijzing als gemeentelijk monument gegeven.

In september 2021 is het bestemmingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet” vastgesteld. Dit plan maakt de bouw van 34 appartementen met een ondergrondse parkeergarage nabij het centrum van Berkel en Rodenrijs mogelijk. In lijn met het stedenbouwkundig ambitiedocument bevat het bestemmingsplan een sloopverbod voor de maalderij. Zonder vergunning is sloop van de maalderij (in het plan aangeduid als ‘cultuurhistorisch waardevol’) niet mogelijk. In het plan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 11.2.1 sub c). Hierin is bepaald dat het sloopverbod kan komen te vervallen indien uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar blijkt.

De ontwikkelaar heeft na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meermaals een onderbouwing aangeleverd waaruit naar zijn mening volgt dat behoud van de maalderij met de functie wonen technisch ingewikkeld en financieel onhaalbaar is. Het college heeft tweemaal een second opinion van een onafhankelijke deskundige partij gevraagd over de mogelijkheid de maalderij te behouden met de functie wonen.

De conclusie is dat behoud van de maalderij met de functie wonen financieel onhaalbaar is. Gezien de woningnood, de bouwkundige staat van de maalderij (veiligheid omgeving) en de behoefte aan duidelijkheid voor de betrokkenen, is het ook wenselijk besluitvorming niet langer uit te stellen en sloop/nieuwbouw toe te staan. De behoefte aan (betaalbare) woningen is groot. Sloop/nieuwbouw van de maalderij zorgt voor maximaal 15 woningen, waarvan (minimaal) 10 starterswoningen. De woningbouwlocatie Treurniet maakt onderdeel uit van het gemeentelijk bod wat is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken. Het belang om voldoende woningen te realiseren is dusdanig dat dit prioriteit heeft boven het behouden van de maalderij met een andere functie.

Besluit om wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan te starten

De ontwikkelaar heeft het college schriftelijk verzocht om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan om sloop/nieuwbouw (wonen) ter plaatse van de maalderij mogelijk te maken. De erfgoedcommissie heeft hierover een negatief advies uitgebracht. De erfgoedcommissie vindt het slopen van de maalderij een ongewenste ontwikkeling, omdat het een uniek cultuurhistorisch waardevol gebouw is.

In afwijking van het advies van de erfgoedcommissie heeft het college besloten gebruik te maken van haar bevoegdheid om een wijziging van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' in procedure te brengen. Het wijzigen van het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op korte termijn kan worden voorzien in de behoefte aan (starters)woningen, waarbij de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij.

Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is om een toereikend juridisch-planologisch kader te verkrijgen, zodat sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk wordt. Het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' biedt hiertoe de mogelijkheid om een wijzigingsplan voor de maalderij vast te stellen, waarbij enkel de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' wordt verwijderd. Van deze mogelijkheid wordt middels dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

De bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn één-op-één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet". Behoudens het verwijderen van de functieaanduiding blijven de bestaande bouw- en gebruiksregels ongewijzigd.

1.2 Bij het plan behorende stukken

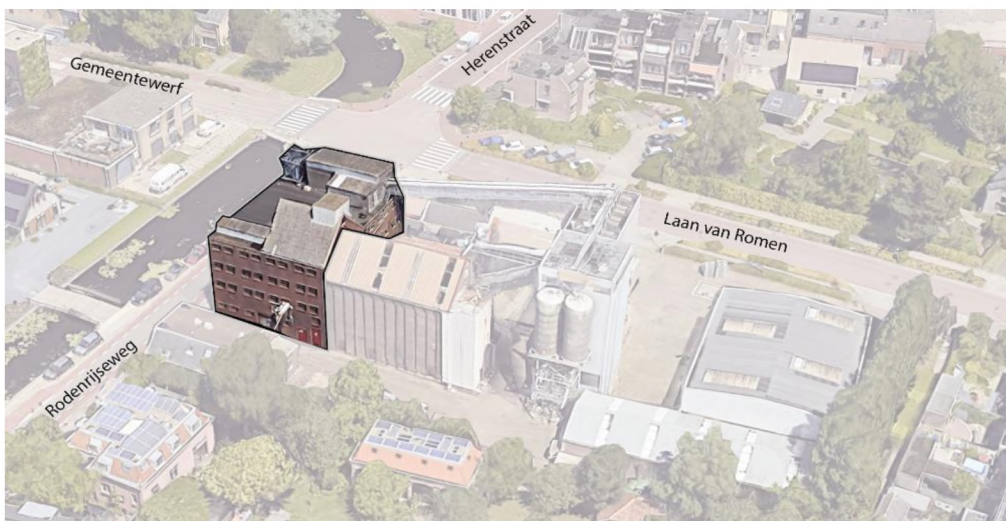
Het wijzigingsplan bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat enkel de contour van de maalderij, gelegen aan de Rodenrijseweg 7, nabij het centrum van de kern Berkel en Rodenrijs. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de Laan van Romen aan de noordoostzijde;
- bestaande woonbebouwing aan de Willem-Alexanderlaan aan de zuidoostzijde;
- bestaande woonbebouwing met tuinen aan de zuidwestzijde; en
- de Rodenrijseweg aan de noordwestzijde.

Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

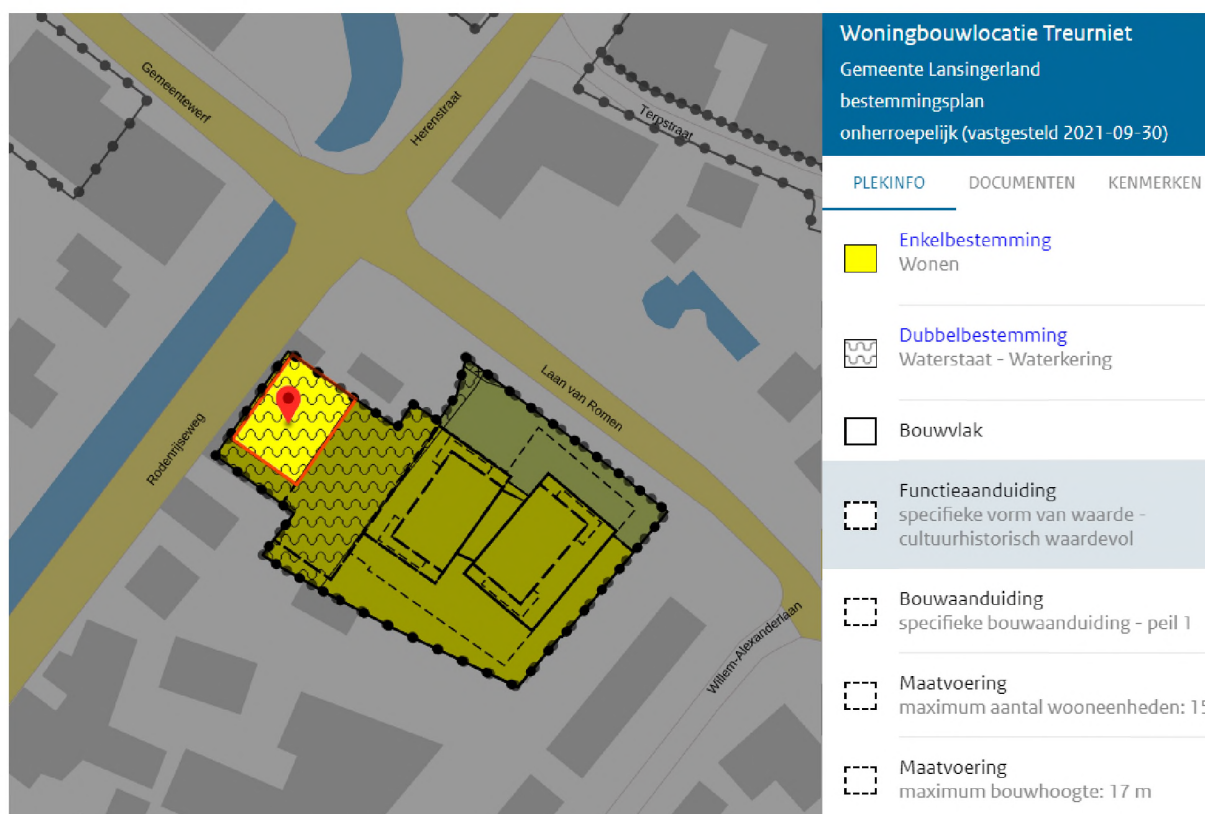


Afbeelding 1.1 ligging en begrenzing plangebied

1.4 Voorgaande bestemmingsplannen

Bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet"

Het voorliggende wijzigingsplan wordt onderdeel van het vigerende bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet", dat door de gemeenteraad van Lansingerland op 30 september 2021 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan, hierna ook wel te noemen het 'moederplan', heeft de maalterij de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol'. Er mogen maximaal 15 woningen worden gebouwd en de maximale bouwhoogte bedraagt 17 meter. Met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – peil 1' is aangegeven dat de bestaande maaiveldhoogte -2,00 meter (ten opzichte van NAP, in meters) bedraagt. Ten slotte is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' van kracht. Afbeelding 1.2. geeft een uitsnede weer van de verbeelding.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Treurniet' (het plangebied is rood omlijnd)

Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland"

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland", vastgesteld op 30 maart 2017, van kracht. In deze parapluherziening zijn voor heel Lansingerland de actuele parkeernormen (zoals bepaald in de Nota Parkeren en Nota Parkeernormen Lansingerland 2014) via een voorwaardelijke verplichting van toepassing verklaard.

Paraplubestemmingsplan "Biomassa"

Ter plaatse van het plangebied vigeert ook het paraplubestemmingsplan "Biomassa", vastgesteld op 23 februari 2023, van kracht. In dit plan zijn de mogelijkheden voor (op hout gestookte bedrijfsmatige) biomassa-installaties uitgesloten.

Strijdigheid met de voorgaande bestemmingsplannen

De beoogde sloop van de maalderij is niet mogelijk op grond van het voorgaande plan "Woningbouwlocatie Treurniet". Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een wijzigingsplan voor de maalderij vast te stellen, waarbij enkel de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' wordt verwijderd. Van deze mogelijkheid wordt middels dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 Planbeschrijving wordt er een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en er wordt ingegaan op de bestaande situatie. Ook wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in Hoofdstuk 3 Beleidskader getoetst aan het beleid van het Rijk, de regio, de provincie en de gemeente Lansingerland. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten. In Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In Hoofdstuk 6 Procedure wordt tot slot de wijzigingsplanprocedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke aspecten

Het plangebied is gelegen aan het kenmerkende historische lint, de Rodenrijseweg, in Berkel en Rodenrijs. Hier was het bedrijf Treurniet Mengvoeders gevestigd. De bedrijfslocatie omvat een in het oog springend gebouw: de maalderij. Maalderij “De Hoop” is in 1931 opgeleverd, nadat het vorige pand afbrandde. De molensteen van de oude korenmolen in het pand ingemetseld. Het gebouw bestaat uit vier verdiepingen met houten glaslatten en heeft een basishoogte van circa 12 meter. Het ontwerp past in de reeks opslag- en verwerkingsgebouwen uit die periode: functioneel en zo georganiseerd dat efficiënt werken en opslaan goed mogelijk is. Aan de voorkant aan de Rodenrijseweg zijn grote openingen om de bevoorrading vanaf het water te vergemakkelijken. Afbeelding 2.1. en 2.2 geven een impressie weer van de bestaande situatie.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Laan van Romen. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich op het adres Rodenrijseweg 5 een slagerij. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich op het adres Rodenrijseweg 9 een karakteristiek woonhuis, dat ooit bij het bedrijfsperceel hoorde (maar reeds een woonbestemming heeft).



Afbeelding 2.1: Huidig aanzicht vanaf kruispunt Laan van Romen – Rodenrijseweg



Afbeelding 2.2: Huidig aanzicht vanaf de Rodenrijseweg

Juridische kaders

In het bestemmingsplan is de maalderij voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Met deze aanduiding is gewaarborgd dat de maalderij niet zonder toestemming van het college gesloopt kan worden. Het college heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen, zodat sloop/nieuwbouw met de functie wonen mogelijk wordt. Dit kan door de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' te verwijderen. Voorwaarde hiervoor is dat uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar is. Voordat het college toepassing geeft aan deze bevoegdheid, wordt advies gevraagd aan de erfgoedcommissie.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Besluit tot procedure wijzigingsplan

Op 5 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders, in afwijking van het advies van de erfgoedcommissie, besloten gebruik te maken van haar bevoegdheid om een wijziging van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' in procedure te brengen, zodat sloop/nieuwbouw mogelijk wordt.

Uitgangspunten

Met dit wijzigingsplan wordt met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' verwijderd, waardoor de sloop van de maalderij mogelijk wordt gemaakt. De bouwregels uit het moederplan blijven van toepassing op de nieuwbouw ter plaatse van de maalderij. De verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

In dit wijzigingsplan is een gedetailleerde wijze van bestemmen opgenomen, op grond waarvan direct een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend (indien de aanvraag past binnen het wijzigingsplan). Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld met inachtneming van de bestaande rechten uit het voorgaande plan, waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' is verwijderd. Daarnaast wordt voldaan aan de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.3.2 Planmethodiek

Het op te stellen wijzigingsplan omvat de te ontwikkelen locatie van de maalderij. De voorgaande bestemmingsregeling 'Wonen' wordt slechts in die zin gewijzigd, dat de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' komt te vervallen. De bestemmingsregeling blijft voor het overige één-op-één gelijk aan het moederplan "Woningbouwlocatie Treurniet". Aanduidingsregels uit het moederplan die niet van toepassing zijn op dit plangebied, zijn achterwege gelaten.

Toetsing aan de voorwaarden uit de wijzigingsmogelijkheden

In onderstaande alinea zijn de relevante wijzigingsmogelijkheden uit het moederplan (bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet') opgenomen, waarbij per bepaling in schuingedrukte tekst is aangegeven hoe daarmee in het voorliggende wijzigingsplan is omgegaan.

11.2.1 Wijzigingsbevoegdheden

- Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - c. het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch

Wijzigingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet, verwijderen aanduiding cultuurhistorisch waardevol"

Vastgesteld

waardevol', indien uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar blijkt. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Commissie cultureel erfgoed.

Hieraan wordt voldaan. Na uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, is geconcludeerd dat behoud van de maalderij niet haalbaar blijkt. Gezien de woningnood, de bouwkundige staat van de maalderij (veiligheid omgeving) en de behoefte aan duidelijkheid voor de betrokkenen, is het ook wenselijk besluitvorming niet langer uit te stellen en sloop/nieuwbouw toe te staan. Er is advies ingewonnen bij de Commissie cultureel erfgoed.

11.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

- Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen
 5. de functionele ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

Hieraan wordt voldaan. De bestemming 'Wonen' die nu op het perceel blijft gehandhaafd. Het bouwvlak, de maximale bouwhoogte van 17 meter en het maximum aantal woningen van 15 stuks worden één-op-één overgenomen uit het moederplan. De ruimtelijke structuur wijzigt niet en bestaande parkeernormen blijven van toepassing. Met sloop van de maalderij verdwijnt gemeentelijk cultureel erfgoed. Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, worden afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

- b. voor zover relevant voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid;
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Hieraan wordt voldaan. In het voorliggende wijzigingsplan komt sec de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' te vervallen waarmee de sloop van de Maalderij mogelijk wordt gemaakt. Voor het overige worden er geen aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' doorgevoerd, waarin diverse milieuaspecten zorgvuldig zijn afgewogen. Voor de motivering van de diverse milieuaspecten wordt daarom verwezen naar het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet'. De ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit zijn daarmee voldoende onderzocht en geborgd.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de regels uit het moederplan bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' van toepassing verklaard. Verder zijn enkele begrippen opgenomen, zoals de naamgeving van het wijzigingsplan, het moederplan en de definitie van het begrip 'peil'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Wonen

Voor de gronden binnen het wijzigingsplangebied is (in lijn met het moederplan) de eindbestemming 'Wonen' opgenomen. De bestemming is overeenkomstig de woonbestemming uit het moederplan 'Woningbouwlocatie Treurniet', met uitzondering van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Aanduidingen die ter plaatse van het plangebied (de maalderij) niet voorkomen, zijn in de regels achterwege gelaten.

Binnen de bestemming is een bouwvlak aanwezig, waarbinnen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht. De maximale bouwhoogte van 17 meter is vastgelegd in de regels. Hetzelfde geldt voor het maximum aantal wooneenheden (15 stuks). De bouwhoogte van de bebouwing dient te worden gerefereerd aan het peil zoals aangegeven middels de specifieke bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - peil 1'. Deze bouw- en gebruiksregels zijn niet gewijzigd ten opzichte van het moederplan.

Waterstaat - Waterkering

Op basis van de actuele legger van het hoogheemraadschap van Delfland zijn de gronden langs de Rodenrijseweg - die een waterkerende functie heeft - voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Hier zijn grondverstoringe werkzaamheden alleen toegestaan als de waterstaatsbelangen dat gedogen. Geregeld is dat bestaande bouwwerken, inclusief hun funderingen, behouden en/of vervangen mogen worden. De bestemming is één op één overgenomen uit het moederplan 'Woningbouwlocatie Treurniet'.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Doorwerking in het plangebied

Voorliggend plangebied komt niet specifiek aan bod in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening)

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking in het plangebied

De voorliggende ontwikkeling, het verwijderen van een functieaanduiding waardoor een sloopverbod wordt opgeheven, wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ladderonderzoek is dan ook niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

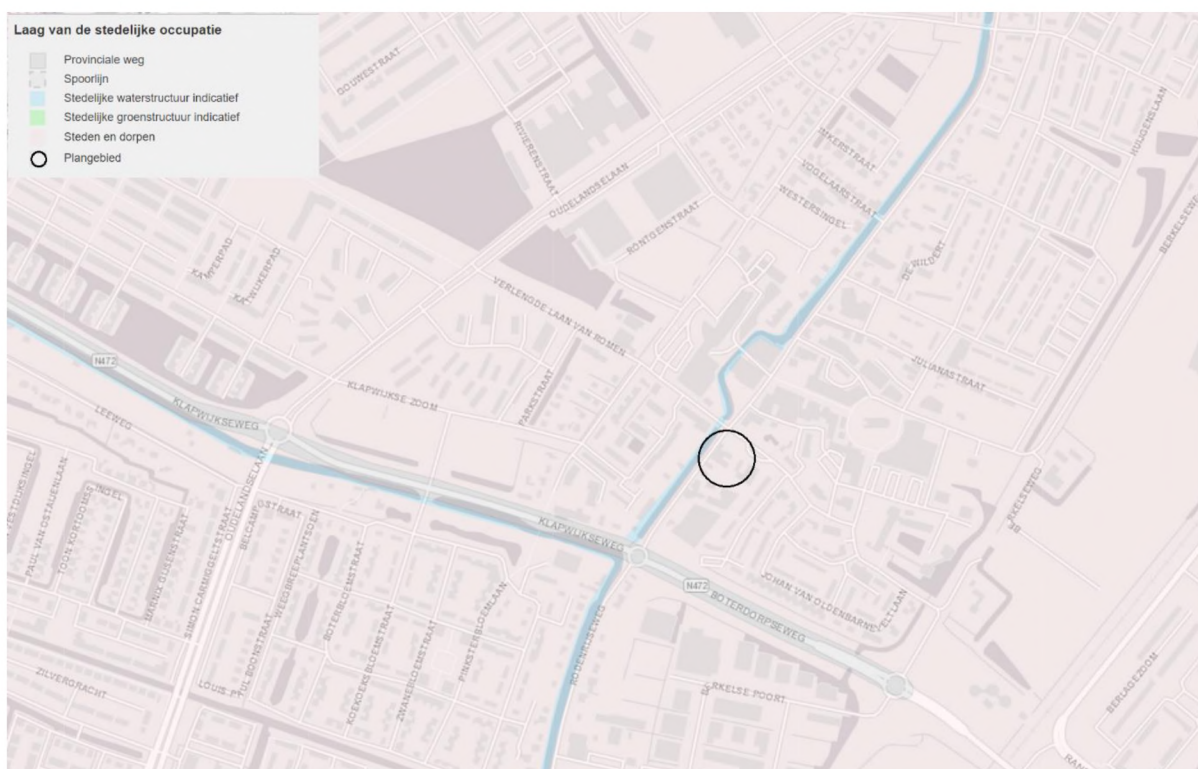
Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

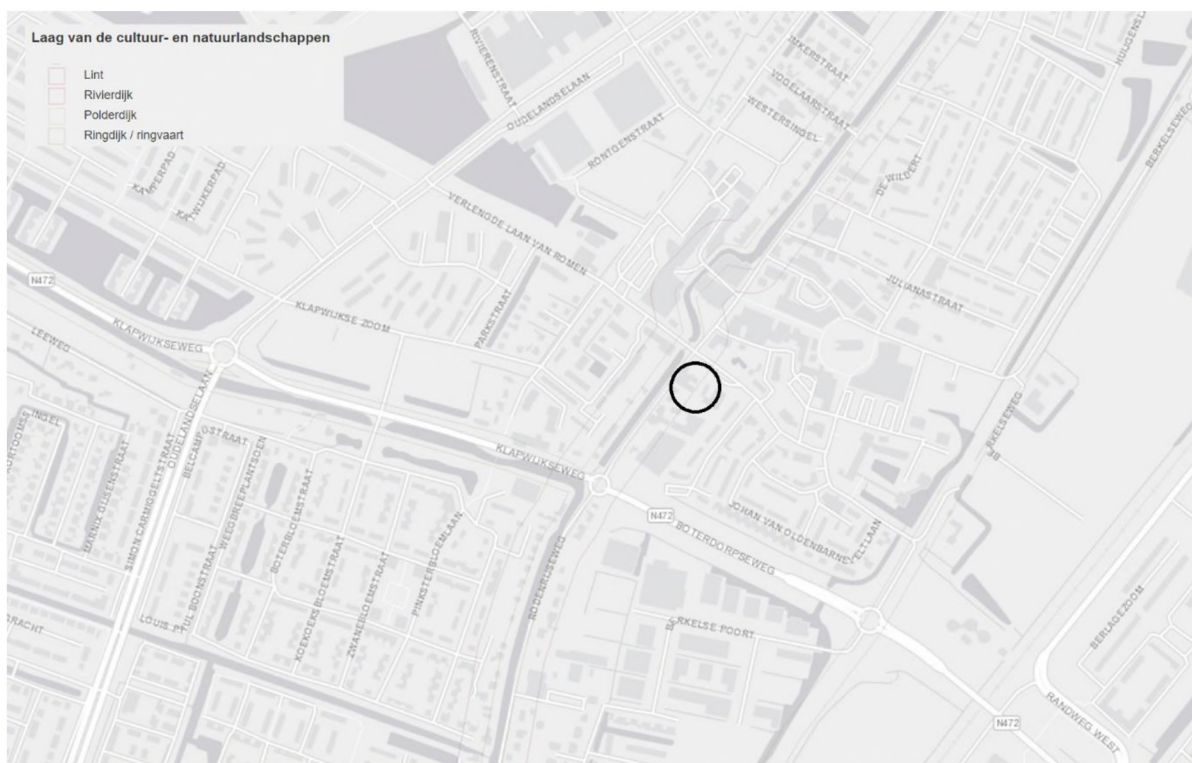


Het plangebied is opgenomen op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' en aangemerkt als 'steden en dorpen'. De provincie stelt hierbij dat het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen, in relatie tot het landschap, zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied. Zo kunnen ontwikkelingen bijdragen aan versterking van levendige centra en interactiemilieus.

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

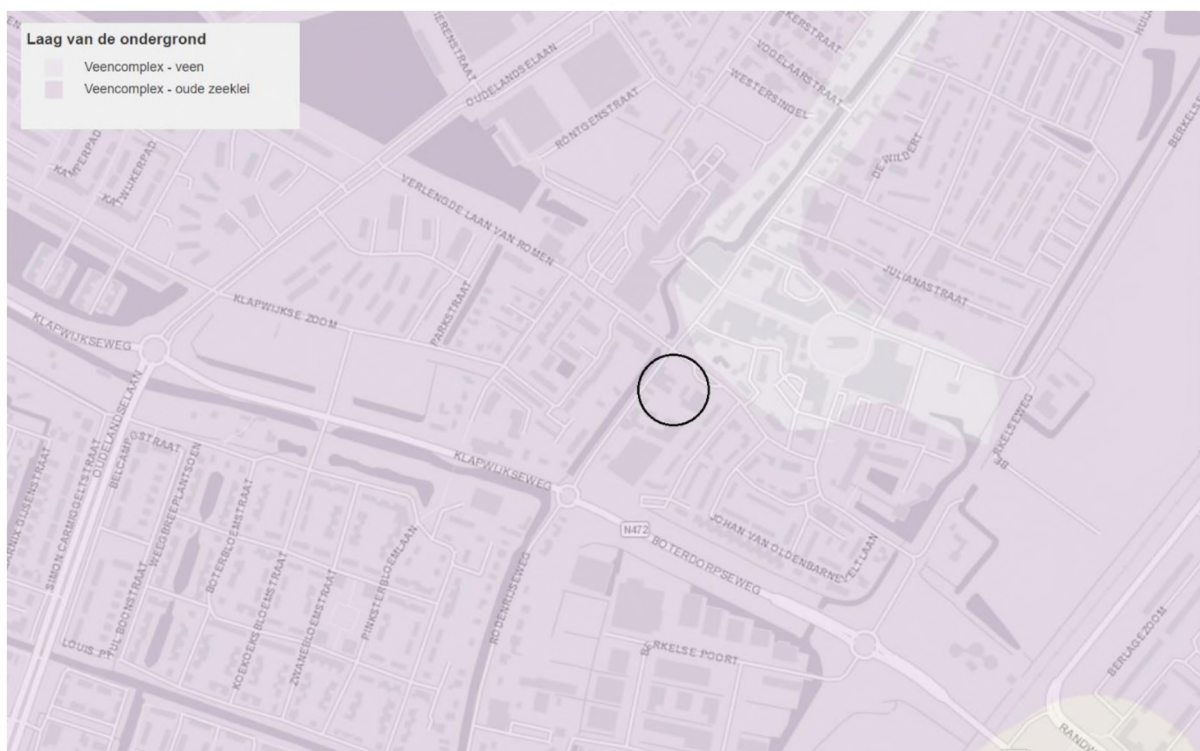
Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' ter plaatse van de maalderij verwijderd. Hiermee wordt de sloop van de maalderij en nieuwbouw van appartementen mogelijk gemaakt, passend binnen de kaders van het moederplan Woningbouwlocatie Treurniet en de structuur van het lint.



Afbeelding 3.2: uitsnede kwaliteitskaart Laag van de cultuur- en natuurlandschappen (het plangebied is zwart omcirkeld)

Het plangebied is opgenomen op de kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en aangemerkt als locatie gelegen aan een 'lint'. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

In het bouwplan wordt rekening gehouden met het structuurbepalende karakter van de maalderij. Ook met sloop van de maalderij zal de toekomstige bebouwing op eenzelfde plek en met een vergelijkbare verschijningsvorm worden gerealiseerd, waardoor de bebouwingsstructuur en de structuur langs de watergang en Rodenrijseweg uit het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' behouden blijven. Ook blijft het profiel van de dijk onaantast.



Afbeelding 3.3: uitsnede kwaliteitskaart Laag van de ondergrond (het plangebied is zwart omcirkeld)

Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang.

Op de kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond' is de ondergrond van de planlocatie aangemerkt als oude zeekeilegrond, onderdeel van het veencomplex. Het richtpunt bij deze kwaliteitskaart stelt hiertoe dat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. In het moederplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' is uitgebreid aandacht besteed aan de waterhuishouding in het gebied. Er wordt gezorgd voor een goed werkende waterstructuur. Hierin zijn met dit wijzigingsplan geen wijzigingen voorzien.

Provinciale opgaven

Op basis van de zes richtinggevende ambities, heeft de provincie 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken op hun beurt door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

Ruimte en verstedelijking

Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Met voorliggend plan is hiervan geen sprake.

Doorwerking in het plangebied

De ontwikkeling past binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. Met sloop van de maalderij wordt het financieel haalbaar om woningbouw op de locatie te ontwikkelen. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling. De nieuwe verschijningsvorm verwijst naar de originele architectuur van de maalderij en het plan past binnen de kaders van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingen binnen het plangebied leiden hiermee niet tot strijd met het Omgevingsbeleid Zuid-Holland.

3.3 Gemeentelijk beleid

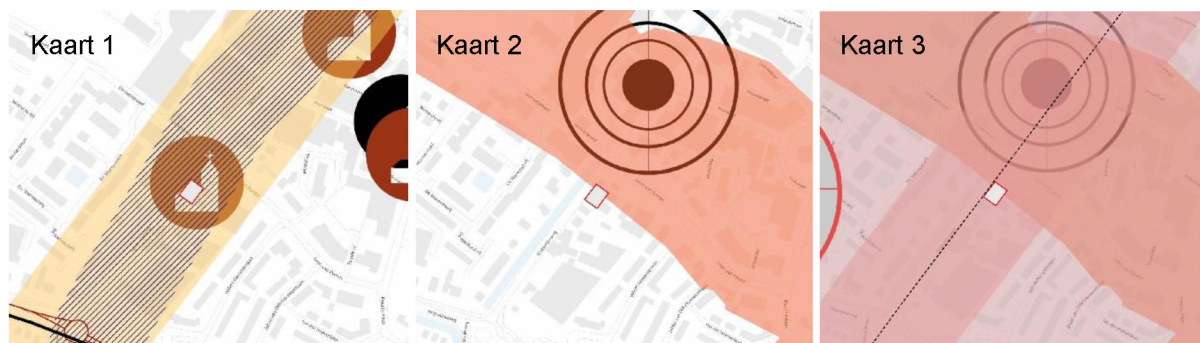
Omgevingsvisie Lansingerland

De gemeente Lansingerland beschrijft in de omgevingsvisie wat voor gemeente zij in de toekomst willen zijn. De visie geeft antwoord op de vraag wat de uitdagingen zijn voor Lansingerland en welke keuzes er in de toekomst gemaakt worden voor een verbonden, vindingrijk en gezond Lansingerland. Op thema's zoals wonen, duurzaamheid, mobiliteit, kwaliteit van leefomgeving en gezondheid. De gemeenteraad heeft op 24 februari 2022 de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie staan de volgende ambities centraal:

1. Verbonden in de metropool
2. Vindingrijk en ondernemend
3. Gezond samen leven

Het plangebied is aangeduid op de 3 kaarten behorend bij de omgevingsvisie:



Afbeelding 3.4: uitsnede kaarten behorend bij de Omgevingsvisie Lansingerland (het plangebied is rood omkaderd)

Verbonden in de metropool

Het plangebied is binnen het thema 'landschap' onderdeel van het 'Versterken van het groenblauwnetwerk' en 'De lange linten'. De maalderij is binnen het thema 'cultuurhistorie' aangemerkt als (beoogd) gemeentelijk monument. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers, maar ze zijn ook altijd in ontwikkeling. Daarbinnen is er ruimte voor initiatieven zolang de kenmerkende structuur, opbouw, samenhang en doorzichten naar het open landschap niet aangetast worden. Bij voorkeur worden deze kenmerken versterkt. Een heldere groen- en bomenstructuur benadrukt het water, de lintbebouwing en andere historische structuren. Cultuurhistorisch waardevolle elementen worden beleefbaar en zichtbaar gemaakt, bijvoorbeeld door informatiepanelen te plaatsen.

Vindingrijk en ondernemend

Het plangebied is aangeduid als onderdeel van 'Vitale centra'. Hier is het van belang dat de economie op de lokale schaal vitaal blijft. Er is aandacht nodig voor de invloed van digitalisering en online winkelen op het type en de vorm van fysieke winkels en voorzieningen. Aangezien historisch gezien in de linten gewoond en gewerkt wordt, is hier in de toekomst ook ruimte voor, zolang beide functies geen hinder van elkaar ondervinden.

Gezond samen leven

Op de kaart Gezond samen leven is het plangebied op het gebied van voorzieningen aangemerkt als Vitale centra, en onder het thema 'wonen' als Berkel en Rodenrijs en Linten en buurtschappen. De linten lopen als herkenbare, doorgaande elementen door de kernen. De structuur en opbouw van ieder lint (type bebouwing, percelen, dichtheid, watergang, bruggen en bomen) is leidend voor wat er mogelijk is. Zo zijn in sommige linten de oorspronkelijke structuren nog deels intact, waarbij het van belang is om de gebieden die nog cultuurhistorisch betekenisvol zijn, zoveel mogelijk te behouden. Bij linten die ingrijpend zijn getransformeerd, zijn weer andere uitgangspunten van belang, zoals het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit.

Doorwerking in het plangebied

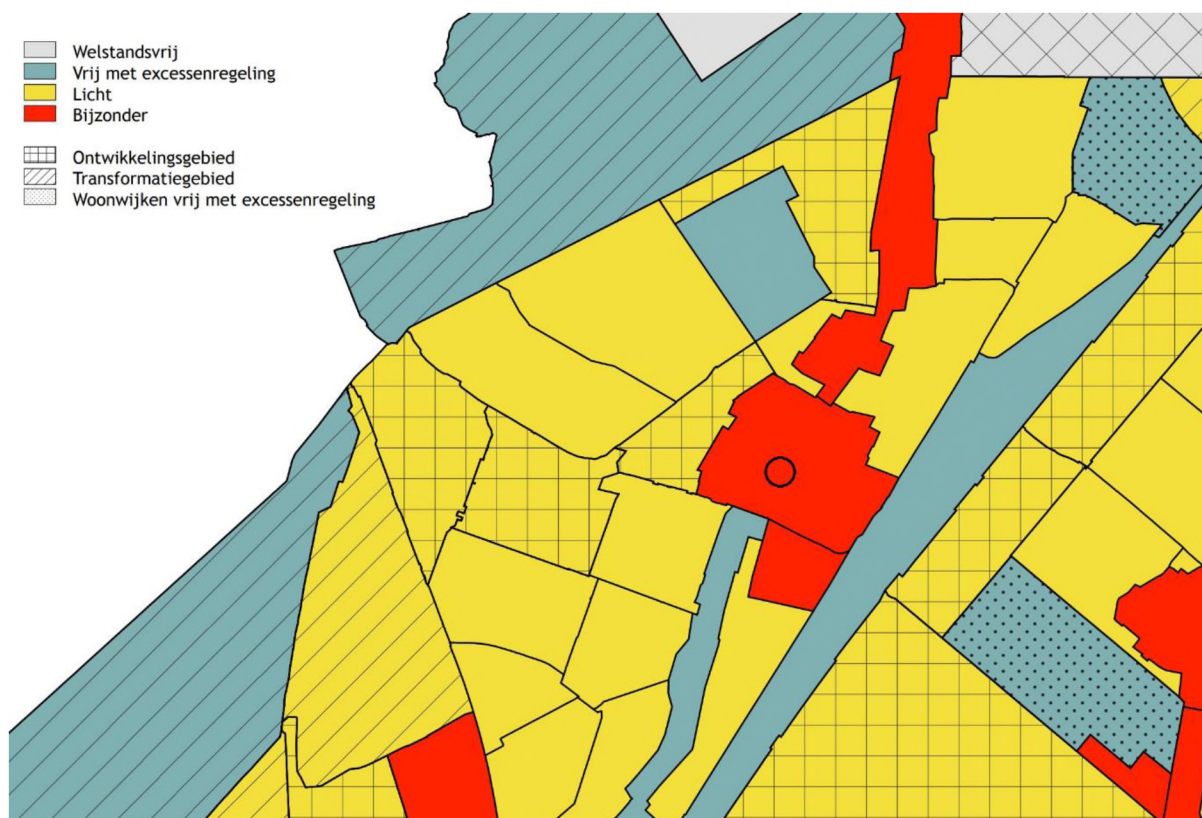
Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het verwijderen van de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' waardoor de sloop van de Maalderij mogelijk wordt gemaakt. Desondanks wordt de kenmerkende structuur, opbouw en samenhang van het gebied niet aangetast. De nieuwe verschijningsvorm verwijst naar de originele architectuur van de maalderij en het plan past binnen de kaders van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Nota Cultuurhistorie Plus (Welstandsnota)

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summier criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.



Afbeelding 3.6: uitsnede welstandsnota Lansingerland (het plangebied is zwart omcirkeld)

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'Historische polderlinten' en kent het welstandsniveau 'bijzonder' (afbeelding 3.6). Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebieden zijn ofwel zeer openbaar vanwege stedelijke functies ofwel cultuurhistorisch gezien waardevol, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van monumentale gebouwen of cultuurhistorische elementen.

In het gebiedstype 'Historische polderlinten' is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. Cultuurhistorisch gezien belangrijke panden worden op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. In de Erfgoedverordening van de gemeente Lansingerland staan regels die bepalen voor welke werkzaamheden aan een gemeentelijk monument een omgevingsvergunning vereist is. Het slopen of wijzigen van een monument valt ook onder deze vergunningplicht.

Doorwerking in het plangebied

Met sloop van de maalderij verdwijnt gemeentelijk cultureel erfgoed. Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, worden afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 zijn reeds bouwregels gesteld, waaraan eventuele nieuwbouw dient te voldoen (oppervlakte, bouwhoogte).

Tegelijk met het vaststellen van het wijzigingsplan wordt ook de vooraanwijzing tot gemeentelijk monument uit 2014 ingetrokken. Voor de sloop van de maalderij is een sloopmelding aan de orde.

Ambitiedocument

In januari 2014 heeft het college een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld als denkrichting voor een mogelijke herontwikkeling van het totale perceel van mengvoederbedrijf Treurniet. Het ambitiedocument stelt als voorwaarde dat de maalderij behouden blijft. Op het dak mag 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 instemmen met sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij betekent dat dit gemeentelijk erfgoed verdwijnt. Hiermee wordt afgeweken van de voorwaarde uit het ambitiedocument (2014) dat herontwikkeling van het terrein alleen mag plaatsvinden wanneer de maalderij wordt behouden. Op basis van de uitkomst van uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, inclusief twee door het college ingewonnen second opinions, is toch besloten over te gaan tot sloop van de maalderij. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2021 heeft de gemeenteraad met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om in afwijking van het ambitiedocument te besluiten. Hiermee wordt het mogelijk om op korte termijn te kunnen voorzien in de behoefte aan (starters)woningen, waarbij de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij.

3.4 Conclusies

Gelet op het voorgaande wordt het wijzigingsplan passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij het overige is geen nieuw beleid of hogere wetgeving van kracht die een belemmering vormt voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Milieu

In het voorliggende wijzigingsplan komt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' te vervallen, waarmee de sloop van de maalderij mogelijk wordt gemaakt. Er worden verder geen aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet', waarin diverse milieuaspecten zorgvuldig zijn afgewogen. Voor de motivering van de diverse milieuaspecten wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet'.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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. Het woonprogramma van 34 appartementen, waarvan maximaal 24 vrije sector woningen en minimaal 10 starterswoningen resulteert in een positief saldo, waarmee de ontwikkeling financieel haalbaar is.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht het opstellen van een exploitatieplan, wanneer er sprake is van een bouwplan. Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling in het bestemmingsplan is tussen de gemeente en de ontwikkelaar in 2018 een anterieure overeenkomst gesloten. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan hebben de gemeente en de ontwikkelaar een allonge op de bestaande anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat de ontwikkelaar de kosten in verband met de wijzigingsprocedure (wijzigingsplan, allonge en ambtelijke uren) vergoedt. Ook worden aanvullende afspraken gemaakt over de verschijningsvorm van het gebouw (verwijzing naar het de maalderij) en het daadwerkelijk realiseren van de nieuwbouw ter plaatse van de maalderij in één bouwstroom met de appartementengebouwen aan de Laan van Romen (onder voorbehoud van een verleende omgevingsvergunning). Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit wijzigingsplan wordt de sloop van de maalderij aan de Rodenrijseweg 7-9 mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, worden afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. Het oorspronkelijke uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' om de bestaande ruimte beter in te richten en de kwaliteit van de leefomgeving te beteren blijft bij deze ontwikkeling gewaarborgd.

5.3 Handhavingsaspecten

Het wijzigingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van de regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het wijzigingsplan heeft regelgeving met name de betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

6.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 Awb) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan is op 27 december 2023 in het gemeenteblad geplaatst. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 28 december tot en met 7 februari ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota zienswijzen. Deze nota is opgenomen als bijlage 4. De zienswijzen hebben enkel geleid tot aanpassing van voorliggende toelichting. De belangrijkste wijziging die heeft plaatsgevonden is het toevoegen van twee bijlagen: deze nota zienswijzen en een raadsinformatiebrief van 6 december 2023. Deze brief is toegevoegd ter verduidelijking van het proces rondom de haalbaarheid van het behoud van de maalderij.

6.3 Vaststellingsfase

Binnen acht weken na de termijn van terinzagelegging dienen burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast te stellen. Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang van de dag nadat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

Aan de leden van de Gemeenteraad

Van	College van B&W
Onderwerp	Starterswoningen op locatie Treurniet
Datum	6 december 2023
Ons kenmerk	U23.04360

Geachte raadsleden,

In deze brief informeren wij u over ons besluit een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' te starten, zodat sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk wordt. Hiermee willen wij voorzien in de behoefte aan (starters)woningen, waarbij de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij.

Locatie

Op het perceel Rodenrijseweg 7/9 in Berkel en Rodenrijs staan de bedrijfsgebouwen van Treurniet Mengvoerders. In 2014 is de productie van mengvoerders ter plaatse beëindigd. De verkoop is in 2022 verplaatst naar bedrijventerrein De Berkelse Poort.



Huidig aanzicht vanaf kruispunt Laan van Romen - Rodenrijseweg

Ambitiedocument en vooraanwijzing monument (2014)

In januari 2014 heeft het college een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld als denkrichting voor een mogelijke herontwikkeling van het perceel. Het ambitiedocument stelt als voorwaarde dat de maalderij behouden blijft. Op het dak mag een modern vormgegeven 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. Om te voorkomen dat dit historische, markante en herkenbare pand wordt gesloopt, heeft het college de maalderij een vooraanwijzing tot gemeentelijk monument gegeven.

Schetsplan en anterieure overeenkomst (2018)

In de periode januari 2018 - juli 2018 heeft overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, omwonenden (verenigd in Hou-de-Maalderij-Leefbaar) en de gemeente. De plannen zijn aangepast 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 een schetsplan van juli 2018. Op basis van dit schetsplan heeft de commissie Ruimte in oktober 2018 ingestemd met het starten van een bestemmingsplan-procedure voor maximaal 34 appartementen. In december 2018 is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin ook is afgesproken dat in de maalderij onder andere (minimaal) 10 starterswoningen worden gerealiseerd.



Maalderij met opbouw vanaf Kruispunt Laan van Romen - Rodenrijseweg (schetsplan juli 2018)



Nieuwbouw vanaf de Laan van Romen (schetsplan juli 2018)

Alternatief voorstel (2020)

In november 2020 heeft de ontwikkelaar, in samenspraak met de Historische Vereniging Berkel en Rodenrijs en Hou-de-Maalterij-Leefbaar, aan het college verzocht in te stemmen met sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij. De reden voor dit verzoek was om het draagvlak in de omgeving te vergroten door te kiezen voor een lagere bouwhoogte (5 in plaats van 6 bouwlagen), minder zicht op omliggende tuinen/ woningen, geen afwijkende moderne opbouw en een kortere bouwtijd (minder bouwoverlast). Bovendien biedt sloop/nieuwbouw meer mogelijkheden voor een duurzaam woonproduct doordat geen rekening hoeft te worden gehouden met de huidige indeling van het gebouw. De erfgoedcommissie heeft hierover een negatief advies uitgebracht (november 2020), omdat de noodzaak van sloop/nieuwbouw onvoldoende is aangetoond. Na een gesprek tussen de ontwikkelaar en de erfgoedcommissie (januari 2021), heeft de ontwikkelaar kenbaar gemaakt dat het verzoek tot sloop/nieuwbouw niet meer aan de orde is.

De ontwikkelaar en erfgoedcommissie zetten in op behoud van de maalderij.



Sloop/herbouw maalderij vanaf kruispunt Laan van Romen - Rodenrijseweg (alternatief voorstel november 2020)



Sloop/herbouw maalderij vanaf de Laan van Romen (alternatief voorstel november 2020)

Bestemmingsplan (2021) en omgevingsvergunning (2022)

In mei 2021 hebben de ontwikkelaar, Hou-de-Maalderij-Leefbaar en het college afgesproken om ter plaatse van de maalderij te volstaan met maximaal 5 bouwlagen en te kiezen voor een opbouw die meer in lijn is met de bouwstijl van de maalderij. Het college heeft aangegeven eventueel bereid te zijn te volstaan met minder starterswoningen indien daarmee de financiële haalbaarheid verzekerd kan worden. In het in september 2021 vastgestelde bestemmingsplan zijn de gemaakte afspraken verwerkt.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 34 appartementen te realiseren. Aan de kant van de Laan van Romen kunnen maximaal 19 (vrije sector) nieuwbouwappartementen worden gebouwd. Hiervoor is in mei 2022 een omgevingsvergunning verleend en is in juni 2023 de verkoop gestart. Aan de kant van de Rodenrijseweg, ter plaatse van de maalderij, kunnen maximaal 15 appartementen worden gebouwd, waarvan minimaal 10 starterswoningen.

In het bestemmingsplan is de maalderij voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Met deze aanduiding is gewaarborgd dat de maalderij niet zonder toestemming van het college gesloopt kan worden. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de maalderij met de functie wonen. Het college heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen, zodat sloop/nieuwbouw met de functie wonen mogelijk wordt. Dit kan door de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' te verwijderen. Voorwaarde hiervoor is dat uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar is. Voordat het college toepassing geeft aan deze bevoegdheid, wordt advies gevraagd aan de erfgoedcommissie.

Nader onderzoek naar behoud maalderij (2022-2023)

Behoud maalderij met de functie wonen

De ontwikkelaar heeft na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vier maal (mei 2022, juli 2022, september 2022 en mei 2023) een onderbouwing aangeleverd waaruit naar zijn mening volgt dat behoud van de maalderij met de functie wonen technisch ingewikkeld en financieel onhaalbaar is. De erfgoedcommissie was iedere keer niet overtuigd van de aangeleverde informatie en heeft negatief geadviseerd over sloop van de maalderij.

Behoud maalderij met de functie kantoren

Omdat de ontwikkelaar door wil met de herontwikkeling, heeft hij in mei 2023 ook als variant voorgesteld de maalderij te behouden (met toevoeging van een extra bouwlaag) maar dan met de functie kantoren. Een dergelijke functiewijziging is bouwkundig minder ingrijpend dan woningbouw, waardoor meer waardevolle onderdelen van de maalderij behouden blijven en de kosten minder hoog zijn. De financiële haalbaarheid wordt volgens de ontwikkelaar groter, maar is ook in deze variant onzeker. Hoewel de functie kantoren afwijkt van het door de gemeenteraad in het bestemmingsplan vastgestelde kader (wonen), heeft de erfgoedcommissie hierover een positief advies uitgebracht. Het belangrijkste argument voor de erfgoedcommissie is dat met de functie kantoren de minste wijzigingen aan het bestaande pand plaatsvinden.

Second opinion

Het college heeft tweemaal een second opinion van een onafhankelijke deskundige partij gevraagd over de mogelijkheid de maalderij te behouden met de functie wonen. Uit het eerste rapport (januari 2023, T23.00501) volgt dat het technisch mogelijk is tenminste 3 buitengevels van de maalderij te behouden.

Dit is de absolute ondergrens voor de erfgoedcommissie om nog van behoud van de maalderij te kunnen spreken. Het tweede rapport (augustus 2023, T23.05295) gaat in op de financiële haalbaarheid. Een eerste financiële doorrekening van een hiervoor opgesteld alternatief ontwerp laat een zeer klein positief resultaat zien met een rendement van slechts 1%. Hierbij wordt geconcludeerd wordt dat dit onvoldoende is voor een ontwikkelaar om het risico van een investering als deze te doen. Nadere uitwerking van de plannen is noodzakelijk om hierover meer zekerheid te verkrijgen en om het rendement te vergroten tot een realistische basis om een dergelijk risico aan te gaan.

Besluit om wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan te starten

Op 27 oktober 2023 ontvingen wij het verzoek van de ontwikkelaar om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan om sloop/nieuwbouw (wonen) ter plaatse van de maalderij mogelijk te maken. Op 3 november 2023 heeft de erfgoedcommissie hierover een negatief advies uitgebracht:

Voor wat betreft de haalbaarheid is volgens de commissie in de diverse rapporten duidelijk geworden dat er voldoende mogelijkheden zijn om tot een haalbaar plan te komen, zowel met een invulling met kantoren als een (wellicht hybride) variant met woningen. Het negeren van de in de diverse rapporten duidelijk aangetoonde haalbare mogelijkheid om het gebouw (deels) tot kantoren her te bestemmen en daarmee de monumentale waarde verloren te laten gaan is voor de commissie erg bezwaarlijk. Het slopen van de maalderij is een ongewenste ontwikkeling. Behoud van het monument dient voorop te staan. De mogelijkheid om de maalderij te kunnen behouden, is altijd de reden geweest om woningbouw op de locatie van de maalderij te ontwikkelen. De maalderij is immers voor de gemeente een uniek cultuurhistorisch monument.

De commissie vraagt in het licht van de lopende discussie bijzondere aandacht voor de cultuurhistorische context van het plan. De commissie maakt zich bij sloop van de maalderij namelijk grote zorgen over de mogelijke schaal en maat van een eventuele nieuwbouw en de gevolgen hiervan op de waardevolle klein-schalige directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft hier bij verwijderen van de aanduiding en voor-bescherming veel te veel mogelijkheden. In voorkomend geval dienen dan ook specifieke voorwaarden hieromtrent gekoppeld te worden aan de wijzigingsbevoegdheid en schrappen van de voorbescherming. De commissie voorziet de gemeente hierin graag van nader advies. Het eerder gevraagde ambitieniveau dient overeind te blijven.

Het college vindt het belangrijk aan alle betrokkenen duidelijkheid te bieden over de herontwikkeling van de maalderij. Het college is hier ook nadrukkelijk om verzocht door zowel de huidige eigenaar, ontwikkelaar als omwonenden. Wij hebben besloten gebruik te maken van onze bevoegdheid om een wijziging van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Treurniet' in procedure te brengen, zodat sloop/nieuwbouw mogelijk wordt. Het op korte termijn kunnen voorzien in de behoefte aan (starters) woningen speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kijken hiermee af van het advies van de erfgoedcommissie.

Inmiddels is voldoende aangetoond dat behoud van de maalderij met de functie wonen financieel onhaalbaar is, ook wanneer het project in zijn totaliteit wordt beschouwd. Het rendement van de (vrije sector) appartementen aan de Laan van Rome is hiervoor, mede vanwege de lange duur van het ontwikkelproces en bijbehorende financieringslasten, te marginaal om behoud van de maalderij met de functie wonen haalbaar te maken. Ook het eventueel volstaan met minder starterswoningen heeft geen positief effect op de financiële haalbaarheid. De prijs (opbrengst) per m² ligt momenteel namelijk hoger bij kleinere appartementen dan bij grotere appartementen. Het gemeentelijk beleid (Erfgoedverordening) kent

bovendien maar zeer beperkte subsidiemogelijkheden voor de instandhouding van gemeentelijk cultureel erfgoed. Gezien de woningnood, de bouwkundige staat van de maalderij (veiligheid omgeving) en de behoefte aan duidelijkheid voor de betrokkenen, is het ook wenselijk besluitvorming niet langer uit te stellen en sloop/nieuwbouw toe te staan. Juridisch kunnen wij de ontwikkelaar ook niet dwingen de bestaande maalderij te transformeren naar woningbouw. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, maar van een bouwplicht is geen sprake.

De behoefte aan (betaalbare) woningen is groot. Sloop/nieuwbouw van de maalderij zorgt voor maximaal 15 extra woningen, waarvan (minimaal) 10 in het starterssegment ('Bereikbaar Lansingerland', maximaal € 287.000,- prijspeil 2023). De woningbouwlocatie Treurniet maakt onderdeel uit van het gemeentelijk bod wat is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken. Het belang om voldoende woningen te realiseren is dusdanig dat dit prioriteit heeft boven het behouden van de maalderij met een andere functie, zoals kantoren.

Het instemmen met sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij betekent dat dit cultuurhistorisch waardevol gebouw verdwijnt. Dat is een teleurstellende conclusie, waarmee wordt afgeweken van de voorwaarde uit het ambitiedocument (2014) dat herontwikkeling van het terrein alleen mag plaatsvinden wanneer de maalderij wordt behouden. De ontwikkelaar heeft richting de omwonenden en de gemeente ook lang gesteld dat behoud van de maalderij mogelijk is. In 2020 werd voor het eerst duidelijk dat behoud van de maalderij onzeker is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan (september 2021) is met deze mogelijkheid rekening gehouden door een wijzigingsprocedure op te nemen, waarmee sloop/nieuwbouw mogelijk wordt. Het gebruikmaken hiervan is de uitkomst van uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, inclusief twee door het college ingewonnen second opinions. Het wijzigen van het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op korte termijn kan worden voorzien in de behoefte aan (starters)woningen, waarbij de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij.

Participatie

Kaders bestemmingsplan

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in september 2021 zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar, omwonenden, de naastgelegen slager en gemeente over de kaders waarbinnen herontwikkeling mag plaatsvinden. Ook zijn procesafspraken gemaakt over de uitwerking van het bouwplan. De inzet was erop gericht om de maalderij te behouden en te voorzien van een opbouw van 1 bouwlaag, die qua vormgeving en architectuur kan rekenen op draagvlak bij de omwonenden. Onderdeel van de procesafspraken is de bevoegdheid van het college om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, waarmee sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk wordt.

Sloop/nieuwbouw

In een gesprek op 12 oktober 2023 heeft de wethouder aan de ontwikkelaar en omwonenden kenbaar gemaakt dat zij voornemens is het college voor te stellen de wijzigingsprocedure te starten om sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk te maken, na ontvangst van een verzoek daartoe van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vindt het belangrijk om antwoord te kunnen geven aan de kopers van de appartementen langs de Laan van Romen over de toekomst van de maalderij. Zowel behoud van de maalderij met de functie kantoren als sloop/nieuwbouw (wonen) zijn voor hem akkoord. De omwonenden vinden het goed dat er een doorbraak komt in dit langlopende proces, maar spreken een voorkeur uit voor

behoud van de maalderij met de functie kantoren. Er wordt naar hun mening niet voldaan aan de gemaakte procesafspraken uit 2021 omdat er meer draagvlak is voor de kantorenvariant dan voor sloop/nieuwbouw. Door te kiezen voor sloop/nieuwbouw wordt het gemeentelijk monumentenbeleid 'weggegooid'. In 2020 steunden de omwonenden (net als de historische vereniging) een eerder voorstel van de ontwikkelaar voor sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij. Dat was echter ingegeven door de aanname dat behoud van de maalderij financieel onhaalbaar was en om de destijds beoogde markante opbouw te voorkomen. De omwonenden willen, ook in geval van sloop/nieuwbouw, betrokken worden bij het bepalen van de uitgangspunten voor de verschijningsvorm van het nieuwe appartementengebouw.

Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, worden afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. Het alternatief voorstel uit 2020 vormt hiervoor een goede basis. De erfgoedcommissie heeft geen adviserende rol over de verschijningsvorm van de nieuwbouw. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 zijn reeds bouwregels gesteld, waaraan eventuele nieuwbouw dient te voldoen (oppervlakte, bouwhoogte).

Verdere procedure

In de 2^e helft van december 2023 wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd, zodat de procedure van de huidige Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Binnen 6 weken kan een ieder een zienswijze indienen. Het college stelt het wijzigingsplan vervolgens vast (2^e helft februari 2024).

Voordat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd wordt een allonge op de bestaande anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd dat de ontwikkelaar de kosten in verband met de wijzigingsprocedure (wijzigingsplan, allonge en ambtelijke uren) vergoedt. Ook worden aanvullende afspraken gemaakt over de verschijningsvorm van het gebouw (verwijzing naar het de maalderij) en het daadwerkelijk realiseren van de nieuwbouw ter plaatse van de maalderij in één bouwstroom met de appartementengebouwen aan de Laan van Romen.

Tegelijk met het vaststellen van het wijzigingsplan wordt ook de vooraanwijzing tot gemeentelijk monument uit 2014 ingetrokken (2^e helft februari 2024).

Motie 'Bescherm de Linten in de Omgevingsvisie' (M2022-014)

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad de motie 'Bescherm de Linten in de Omgevingsvisie' (M2022- 014) aangenomen. Hiermee heeft de raad het college opgedragen:

De besluitvorming van de initiatieven in de drie doorgaande Noord-Zuid Linten via de raad te laten lopen, tenminste totdat de Omgevingsvisie 2.0 is vastgesteld.

Ons college is van mening dat deze motie voor de locatie Treurniet niet van toepassing is. Met het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 heeft uw gemeenteraad reeds de kaders gesteld waarbinnen herontwikkeling van dit perceel mag plaatsvinden.

Gezien de voorgeschiedenis van dit project, het door u gestelde kader en de bekendheid van de cultuurhistorisch waardevolle maalderij, vinden wij het belangrijk u met deze brief over ons besluit te informeren.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Nota zienswijzen

**Wijzigingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet,
verwijderen aanduiding cultuurhistorisch waardevol”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1	
Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	5

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 27 december 2023 is bekend gemaakt dat met ingang van 28 december 2023 het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

- 1. Reclamant 1**
Brief d.d. 3 februari 2024 kenmerk: I24.02295
- 2. Reclamant 2**
Brief d.d. 6 februari 2024 kenmerk: I24.02410

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder ambtshalve samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en conclusie.

Zienswijze reclamant 1

Het is het college niet bekend of reclamant als belanghebbende bij dit wijzigingsplan kan worden aangemerkt en om die reden een ontvankelijke zienswijze kan indienen. Informatie hieromtrent is door reclamant niet aangeleverd. Voor de beantwoording van de zienswijze doet dat verder niet ter zake. Het college acht het namelijk hoe dan ook wenselijk op de zienswijze te reageren.

Oproep tot herbestemming

Reclamant zet zich in voor het behoud en de bescherming van cultuurmonumenten in heel Nederland. De maalderij is onderdeel van een van de laatste aaneengesloten stukken historische bebouwing in Berkel. Het is de afsluiter van de lintbebouwing waar functies als wonen en industrie afwisselend naast elkaar konden bestaan. Reclamant roept op om opnieuw in te zetten op herbestemming en ziet vanuit zijn ervaring dat industriële gebouwen als de maalderij uitstekend zijn her te bestemmen tot woonruimte. Reclamant wijst op de stikstofbelasting die bij vrijkomt bij sloop en geeft aan dat het gedeelte van de maalderij met een hoge cultuurhistorische waarde naar verhouding slechts een klein deel van het tot woongebied te herontwikkelen perceel beslaat. Slopen van dit voor de gemeente zeldzame erfgoed is onwenselijk en onnodig drastisch. Reclamant mist een toelichting op de mededeling in het wijzigingsplan dat de herbestemming onrealistisch en onhaalbaar is gebleken. De hoge cultuurhistorische waarde van de maalderij is te behouden door goede herontwikkeling, waarvoor in de provincie Zuid-Holland expertise en ervaring beschikbaar is. Reclamant wijst op de zorgplicht van de gemeente om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen te behoeden voor sloop door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd, en daarmee het eigen karakter van het historisch centrum te versterken. Reclamant verzoekt dringend om het bestemmingsplan en de cultuurhistorisch waardevolle status van de maalderij in stand te houden, zodat sloop niet mogelijk is en deze maalderij voor de toekomst behouden blijft. Het geplande woningbouwcomplex kan profiteren van de duidelijke meerwaarde en historische ankerings in de omgeving die de maalderij biedt.

Gemeentelijke reactie

De gemeente hecht aan de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Ook voor de maalderij op locatie Treurniet is dat lang het uitgangspunt geweest. In het ambitiesdocument (2014) is het behoud van de maalderij als voorwaarde voor de herontwikkeling van het perceel opgenomen. In het bestemmingsplan (2021) is de maalderij voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Met deze aanduiding was gewaarborgd dat de maalderij niet zonder toestemming van het college gesloopt kan worden. In 2020 werd voor het eerst duidelijk dat het behouden van de maalderij mogelijk niet haalbaar en dus onzeker is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is met deze onzekerheid rekening gehouden door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het college, waarmee zij sloop/nieuwbouw mogelijk kan maken. Voorwaarde hiervoor is dat uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar is.

Het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid is de uitkomst van uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, inclusief twee door het college ingewonnen second opinions bij onafhankelijke deskundigen en nadere informatie ingewonnen door de ontwikkelaar. Er is voldoende aangetoond dat behoud van de maalderij met de functie wonen financieel onhaalbaar is. Op verzoek van reclamant zijn voorafgaand aan het indienen van de zienswijze de rapporten van de second opinions verstrekt die namens de gemeente zijn opgesteld, waarop de stelling van het college - dat behoud van de maalderij met de functie wonen

onhaalbaar is - (mede) is gebaseerd. Het college verwijst voor de onderbouwing van haar besluit ook naar de raadsinformatiebrief van 6 december 2023 (U23.04360).

Gelet op de ingewonnen adviezen en bevindingen bestaat voor het college voldoende aanleiding toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. De behoefte aan (betaalbare) woningen is namelijk onverminderd groot. Sloop/nieuwbouw van de maalderij zorgt voor maximaal 15 extra woningen, waarvan (minimaal) 10 in het starterssegment. De woningbouwlocatie Treurniet maakt deel uit van het gemeentelijk bod wat is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken. Het belang om voldoende woningen te realiseren is dusdanig dat dit voor het college prioriteit heeft boven het behouden van de maalderij met een andere functie. Wonen is altijd de beoogde functie geweest en ook als kader door de gemeenteraad vastgelegd in het bestemmingsplan uit 2021.

Afgezien van het voorgaande is het ook niet wenselijk de besluitvorming nog langer uit te stellen. In afwachting van de besluitvorming omtrent herontwikkeling is de maalderij al lange tijd niet in gebruik. De bouwkundige staat van de maalderij is de afgelopen jaren daardoor erg achteruit gegaan. Dit komt de veiligheid van de directe omgeving niet ten goede. Bovendien verkeert de buurt al lange tijd in onzekerheid over de toekomst van de maalderij. Er bestaat dan ook behoefte aan duidelijkheid voor alle betrokkenen.

Overigens zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint en heeft in december 2023 een positief advies gegeven over het (concept) bouwplan.

Het college begrijpt de wens van reclamant om de maalderij te behouden, maar heeft op zorgvuldige wijze een andere belangenafweging gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het wijzigingsplan aan te vullen met de raadsinformatiebrief van 6 december 2023 (U23.04360).

Zienswijze reclamant 2

Algemeen

Reclamant is van mening dat het college met het verwijderen van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' haar bevoegdheid misbruikt om het vastgestelde bestemmingsplan te wijzigen. Het college handelt op meerdere punten onzorgvuldig en onrechtmatig.

Behoud van de maalderij is, in overeenstemming met het advies van de erfgoedcommissie, op meerdere manieren mogelijk. De optie tot kantoorpand wordt gesteund door alle betrokkenen en past in alle opzichten het beste bij de structuurvisie van het Lint met een mengeling van wonen en werken op de locatie Treurniet. Ook een hybride variant met wonen/werken biedt mogelijkheden onder de conditie van de gemeente hier financieel of door het verminderen van het aantal starterswoningen een bijdrage aan wil leveren. Een bijdrage die is toegezegd, maar niet wordt nagekomen.

Het college stelt het financiële belang van de ontwikkelaar boven het behoud van erfgoed zonder deugdelijke onderbouwing en handelt in strijd met het ambitiedocument dat stelt dat behoud van de maalderij een voorwaarde is om woningbouw toe te staan op deze locatie.

Met sloop van de maalderij gaat een onvervangbaar cultuurhistorisch industrieel waardevol gebouw verloren. Sloop slaat een onherstelbaar gat in het laatste stukje van het Lint wat op de nominatie staat tot beschermd dorpsgezicht. Een nominatie die het college niet heeft meegenomen in haar overwegingen.

Gemeentelijke beantwoording

Het college herkent zich niet in de stelling van reclamant dat zij onzorgvuldig en onrechtmatig handelt. Het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid is de uitkomst van uitgebreid onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden, inclusief twee door het college ingewonnen second opinions bij onafhankelijke deskundigen. Er is voldoende aangetoond dat behoud van de maalderij met de functie wonen financieel onhaalbaar is. Beide second opinions waren eerder (kort na de oplevering ervan) al gedeeld met reclamant, waarmee nader inzicht is gegeven in de stelling van het college dat behoud van de maalderij met de functie wonen onhaalbaar is. Het college verwijst voor de onderbouwing van haar besluit ook naar de raadsinformatiebrief van 6 december 2023. Gezien de woningnood, de bouwkundige staat van de maalderij (veiligheid omgeving) en de behoefte aan duidelijkheid voor de betrokkenen, is het ook wenselijk besluitvorming niet langer uit te stellen en sloop/nieuwbouw toe te staan. Zie ook de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1.

Het college bestrijdt dat er door de gemeente een bijdrage is toegezegd, zoals reclamant stelt. In het raadsvoorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 staat dat het college eventueel bereid is te volstaan met minder starterswoningen indien daarmee de financiële haalbaarheid van het project verzekerd kan worden. Gebleken is echter dat het volstaan met minder starterswoningen geen positief effect heeft op de financiële haalbaarheid. De prijs (opbrengst) per m² ligt momenteel namelijk hoger bij kleinere appartementen dan bij grotere appartementen. Het gemeentelijk beleid (Erfgoedverordening) kent bovendien maar zeer beperkte subsidiemogelijkheden voor de instandhouding van gemeentelijk cultureel erfgoed.

Het college neemt haar besluit op basis van een zorgvuldige belangenafweging. Niet het financiële belang van de ontwikkelaar, maar het belang om op korte termijn te kunnen voorzien in de behoefte aan (starterswoningen) staat daarbij voorop. Met het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 heeft de

gemeenteraad het college de mogelijkheid gegeven, in afwijking van het uitgangspunt van het ambitiedocument, sloop/nieuwbouw van de maalderij toe te staan. De inventarisatie van de percelen Rodenrijseweg 5 t/m 21 door Dorp Stad & Land uit augustus 2019, waarnaar reclamant verwijst, heeft geen formele status en staat niet in de weg aan het wijzigen van het bestemmingsplan door het college. Ook leidt deze inventarisatie niet tot een andere conclusie voor het perceel Rodenrijseweg 7: het college acht het wenselijk sloop/nieuwbouw toe te staan. Voor de overige percelen wordt de inventarisatie betrokken bij de eerstvolgende herziening van het ter plaatse geldende planologisch regime.

Zienswijze op basis van ontwerp wijzigingsplan

Aanleiding

De conclusie dat de maalderij met de functie wonen financieel niet haalbaar is, is onjuist en strijdig met de conclusie en het advies van de erfgoedcommissie.

De slechte bouwkundige staat van de maalderij kan en mag geen reden zijn tot sloop, de gemeente dient de eigenaar te sommen tot het uitvoeren van het benodigde onderhoud.

De gemeente vervalt stelselmatig in herhaling over het belang om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Dit argument is valide, maar niet in relatie met de maalderij:

- Het project van de maalderij loopt al meer dan 10 jaar.
- Als Vinex gemeente heeft de gemeente uitgebreid de optie om woningen en starterswoningen te realiseren.
- Het opleggen van het realiseren van starterswoningen in een gemeentelijk monument zonder hierbij een bijdrage te willen leveren kan gezien worden als een bewuste keuze om het monument niet te willen behouden.

De gemeente stelt dat de ontwikkelaar het college schriftelijk heeft verzocht om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan om sloop/nieuwbouw mogelijk te maken. Dit is niet juist. Het college heeft zonder overleg besloten tot sloop en de ontwikkelaar opdracht gegeven een verzoek hiertoe in te dienen. Het college had al besloten tot sloop voordat de erfgoedcommissie een advies hierover had opgesteld en ingediend.

Gemeentelijke beantwoording

Voor het collegestandpunt over de financiële haalbaarheid verwijzen wij de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'. De bouwkundige staat van de maalderij is voor het college niet de reden om sloop toe te staan, maar maakt wel (mede) dat het wenselijk is besluitvorming niet nog langer uit te stellen. Het college is van mening dat het argument van voldoende betaalbare woningen ook van toepassing is op de maalderij. De behoefte aan (betaalbare) woningen is groot. Sloop/nieuwbouw van de maalderij zorgt voor maximaal 15 extra woningen, waarvan (minimaal) 10 in het starterssegment. De woningbouwlocatie Treurniet maakt bovendien deel uit van het gemeentelijk bod wat is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door het college is de uitkomst van een lang traject waarin de mogelijkheden om de maalderij te behouden uitgebreid zijn verkend en onderzocht, zowel door de gemeente als door de ontwikkelaar en waarbij reclamant ook meerdere malen is betrokken. Ook de erfgoedcommissie is in dit traject betrokken. De uiteindelijke beslissingsbevoegdheid hieromtrent ligt

evenwel bij het college, waarbij het college kan en mag afwijken van meningen en/of adviezen van de erfgoedcommissie.

Doel

Op meerdere punten is het wijzigingsplan onzorgvuldig en strijdig met de benodigde gronden om tot een wijzigingsbesluit te komen. Het geschetste juridisch-planologisch kader biedt geen correcte juridische onderbouwing om sloop te rechtvaardigen.

Gemeentelijke beantwoording

Het college deelt dit standpunt van reclamant niet. Voor het collegestandpunt verwijzen wij naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Lansingerland'

In het bestemmingsplan van 2021 kwam de hoeveelheid parkeerplaatsen overeen met de norm. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het appartementencomplex heeft de ontwikkelaar de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen voor de maalderij laten vervallen en de parkeergarage verkleind. Het is onduidelijk op welke wijze de ontwikkelaar de parkeerplaatsen in overeenstemming met de norm beschikbaar stelt aan de bewoners en haar bezoekers. De gemeente is verzocht om opheldering, maar is niet bereid deze te geven. Het is noodzaak dat aangetoond wordt dat de gevraagde norm gerealiseerd kan worden. Uit informatie van derden blijkt dat de ontwikkelaar de ontsluiting van het terrein wijzigt. De hellingbaan via de garage vervalt. De ontsluiting vindt plaats via het terrein van Slager de Rooij zonder zijn goedkeuring. Ook dit lijkt ten koste te gaan van het aantal parkeerplaatsen.

Gemeentelijke beantwoording

In het bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting het voldoen aan de gemeentelijke parkeernota opgenomen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning, is het aan initiatiefnemer om aan te tonen dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, net als een adequate ontsluiting. Deze voorwaardelijke verplichting blijft onveranderd, ook na vaststelling van dit wijzigingsplan.

Ruimtelijke aspecten

Op het adres Rodenrijseweg 9 bevindt zich een karakteristiek woonhuis. Het is onduidelijk of het de oude bedrijfsbestemming heeft (kantoorpand), een woonbestemming en wat de status en de voorwaarden van de gemeente zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Het adres Rodenrijseweg 9 is gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet". De huidige bestemming is woondoeleinden. Het pand heeft geen status als (vooraangewezen) gemeentelijk monument.

Juridische kaders

Het college heeft het besluit tot sloop genomen voordat zij advies gevraagd heeft aan de erfgoedcommissie. Het is derhalve een eenzijdig besluit waar geen overleg en/of advies aan vooraf gegaan is. Door het besluit al te nemen en te communiceren voordat het advies aan de erfgoedcommissie gevraagd en ontvangen is, handelt het college onrechtmatig. Dit wordt nog versterkt door het advies aan de ontwikkelaar voor het indienen en in behandeling nemen van de omgevingsvergunning voordat het bestemmingsplan gewijzigd is.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder ‘aanleiding’.

Uitgangspunten

Het ambitedocument definieert geen uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit in het geval van nieuwbouw. Behoud van de maalderij is altijd het uitgangspunt en voorwaarde geweest voor het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie. Indiener maakt zich hier, net als de erfgoedcommissie, grote zorgen over. Het opstellen en opnemen van een document van uitgangspunten (aangepast ambitedocument) is een voorwaarde voordat er sprake kan zijn van een wijziging in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

De erfgoedcommissie heeft geen adviserende rol over de verschijningsvorm van de nieuwbouw. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 zijn reeds bouwregels gesteld, waaraan eventuele nieuwbouw dient te voldoen (oppervlakte, bouwhoogte).

Planmethodiek

Het vervallen van de aanduiding ‘cultuurhistorisch waardevol’ is onvoldoende onderbouwd. De impact is groot. Het laten verdwijnen van het enige industriële cultuurhistorisch monument langs het lint.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder ‘Algemeen’.

Wijzigingsbevoegdheden

Aan de voorwaarde dat uit nader onderzoek blijkt dat behoud van de maalderij niet wenselijk of haalbaar blijkt wordt niet voldaan. De ontwikkelaar heeft altijd gesteld dat behoud van de maalderij technisch en financieel haalbaar was met als doel om een goedgekeurd bestemmingsplan te ontvangen voor het appartementencomplex en de maalderij. Nadat het bestemmingsplan in 2021 onherroepelijk werd, heeft de ontwikkelaar het plan met goedvinden van het college gesplitst. Vanuit het niets was het financieel en technisch niet mogelijk om de maalderij te behouden. Het college geeft gehoor aan de financiële belangen van de ontwikkelaar ten koste van het behoud van de maalderij wat de voorwaarde is van de herontwikkeling.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder ‘Algemeen’.

Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt aangetast. Een onvervangbaar gemeentelijk industrieel monument wat karakteristiek is voor het Lint gaat onnodig verloren. Aan de waardestelling voor de Rodenrijseweg 5 tot en met 21 wordt volledig voorbijgegaan. Het aantal parkeervoorzieningen staat ter discussie doordat de ontwikkelaar de norm door splitsing lijkt te omzeilen. De ontsluiting van de oude maalderij is onduidelijk door een wijziging van uitvoering die niet overeenkomt met het bestemmingsplan. Er wordt gesteld dat er afspraken gemaakt zijn met de omwonenden, dit is onjuist. Uitgangspunt bij alle overleggen en onderzoeken was het zoeken naar een gezamenlijke oplossing. Het college heeft volledig gefaald door het niet deelnemen aan de participatie. Een erfgoedcommissie die de ontwikkelaar adviseert

tot een oplossing die voor het college onacceptabel is, is wanbestuur van de zijde van het college. Aan de randvoorwaarden voor wijzigen wordt op meerdere punten niet voldaan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen' en 'Participatie'.

Ruimtelijke kwaliteit

Er wordt niet voldaan aan de uitgangspunten:

- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

Het als beschermd dorpsgezicht aangegeven stuk van het Lint wordt op onherstelbare wijze geweld aangedaan. Het historische karakter van de kernbebouwing aan het Lint van Berkel en Rodenrijs gaat verloren.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen' en 'Participatie'. Aanvullend merken wij op dat het college handelt binnen deze algemene beleidsuitgangspunten. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

Doorwerking in het plangebied

De opzet en uitwerking van het plan is gedreven door het maximaliseren van winst voor de eigenaar en de ontwikkelaar. Niet op wat kostentechnisch uitvoerbaar is. De schaal van bebouwing is zodanig dat er een totaal verschillende wijze van bewoning ontstaat ten opzichte van de omgeving. Er is sprake van scheefgroei. De omwonenden zijn niet tegen intensivering maar zetten wel vraagtekens bij het ontwerp. Op alle fronten botst dit wat betreft parkeervoorzieningen, privacy van omwonenden en wonen naast de slagerij.

Gemeentelijke beantwoording

Dit wijzigingsplan brengt geen veranderen in toegestane functie, noch het bouwvolume op deze locatie. Wij verwijzen verder naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen' en 'Bestemmingsplan Parapluerziening parkeernormering Lansingerland'.

Omgevingsvisie Lansingerland, verbonden in de metropool

Slopen van de maalderij, de nieuwbouw die hiervoor in de plaats komt vormt op geen enkele manier een bijdrage ter versterking van het groenblauwnetwerk en de Linten. Sterker het vormt een ernstige aantasting hiervan.

Gemeentelijke beantwoording

Het college handelt binnen haar algemene beleidsuitgangspunten. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

Vindingrijk en ondernemend

Behoud van de maalderij met kantoorbestemming en of de hybride variant betekent een fundamentele versterking van het Lint waar traditioneel gewerkt en gewoond wordt. Sloop van de maalderij en nieuwbouw doet hier afbreuk aan en verstrekt de mono cultuur van een woongetto.

Gemeentelijke beantwoording

Wonen is altijd de beoogde functie geweest en ook als kader door de gemeenteraad vastgelegd in het bestemmingsplan uit 2021. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint.

Gezond samen leven

Slopen van de maalderij komt niet overeen met de doelstelling om cultuurhistorisch waardevolle objecten te behouden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'.

Doorwerking in het plangebied

Er is voor de nieuwe verschijningsvorm van de maalderij geen kader geschetst. De conclusie dat het plan niet strijdig is met de omgevingsvisie is derhalve ongegrond. Het advies van de erfgoedcommissie is niet opgevolgd.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen', 'Uitgangspunten' en 'Omgevingsvisie'.

Doorwerking in het plangebied

De stelling dat omwonenden betrokken zijn, is onjuist. Na het eenzijdige besluit van het college is er door de ontwikkelaar teruggегреpen naar een initieel schetsontwerp. Omwonenden zijn buitengesloten bij vooroverleg met de commissie Ruimte. Op vragen gesteld over de oplossing van het parkeren is tot tweemaal toe niet gereageerd. Op veel punten wordt dit schetsontwerp zonder overleg met omwonenden aangepast en gewijzigd. Dit is niet in overeenstemming met de afspraken vastgelegd in het raadsbesluit uit 2021 wat ten grondslag ligt aan het huidige bestemmingsplan. Na de vergadering en het verzoek van de wethouder vindt de ontwikkelaar verder overleg niet noodzakelijk en stelt de participatie buitenspel.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Participatie'.

Ambitiedocument

Het ambitiedocument stelt dat herontwikkeling alleen kan plaatsvinden indien de maalderij als cultuurhistorisch monument blijft bestaan. De ontwikkelaar heeft gedurende het hele voortraject gezegd dat dit technisch en financieel mogelijk was. Duidelijk is dat sloop een financieel veel aantrekkelijkere variant voor de ontwikkelaar is. Met het besluit tot sloop faciliteert het college de financiële belangen van de ontwikkelaar. Dit is belangrijker dan behoud van de maalderij. Uit het participatietraject van 2021 tot oktober 2023 is gebleken dat behoud van de maalderij financieel en technisch mogelijk is zowel als kantoor variant als wel als hybride met kantoor en bewoning. Het college heeft eenzijdig zonder overleg tegen de

voorkeursvariant van de erfgoedcommissie, de ontwikkelaar en omwonenden besloten dat slopen de voorkeur heeft. Met de wijze van uitvoering van het besluit heeft het college niet gehandeld in overeenstemming met de vereisten van redelijk bestuur en is het voorgenomen besluit tot sloop onrechtmatig.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen' en 'Participatie'.

Aanvulling op punten niet opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan

Participatie

In het raadsbesluit uit 2021, wat de grondslag vormt voor het aannemen van het bestemmingsplan, zijn afspraken gemaakt over de participatie van de betrokken partijen: gemeente, erfgoedcommissie, ontwikkelaar en omwonenden. Uiteindelijk waren alle betrokkenen positief over de kantoorvariant wat geleid heeft tot acceptatie hiervan door de ontwikkelaar, een positief advies van de erfgoedcommissie en een positief advies van de omwonenden. Zonder enige vorm van overleg heeft het college meegedeeld dat deze variant niet acceptabel is. Hiermee heeft het college het participatieproces buiten spel gezet. Het college maakt zich schuldig aan onbehoorlijk bestuur, zet participatie buitenspel en neemt een besluit in afwijking met de afgesproken procedure.

Gemeentelijke beantwoording

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in september 2021 zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar, omwonenden, de naastgelegen slager en gemeente over de kaders waarbinnen herontwikkeling mag plaatsvinden. Ook zijn procesafspraken gemaakt over de uitwerking van het bouwplan. De inzet was erop gericht om de maalderij te behouden en te voorzien van een opbouw van 1 bouwlaag, die qua vormgeving en architectuur kan rekenen op draagvlak bij de omwonenden. Onderdeel van de procesafspraken is de bevoegdheid van het college om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, waarmee sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk wordt.

In een gesprek op 12 oktober 2023 heeft de wethouder aan de ontwikkelaar en omwonenden kenbaar gemaakt dat zij voornemens is het college voor te stellen de wijzigingsprocedure te starten om sloop/nieuwbouw ter plaatse van de maalderij mogelijk te maken. In dat gesprek hebben ook de ontwikkelaar en omwonenden hun standpunt toegelicht. In december 2023 heeft het college besloten dat wonen in de maalderij beleidsmatig (nog steeds) zeer wenselijk is en daarmee de voorkeur heeft. De variant behouden met een kantoorfunctie is daarmee komen te vervallen. Dat mogelijk niet iedereen zich in die keuze kan vinden, betekent niet dat dit besluit onzorgvuldig en onrechtmatig is. Zoals benoemd, heeft het besluit een zeer lange aanloop en is gebaseerd op meerdere adviezen en beleidsmatige afwegingen.

Met de ontwikkelaar, en in afstemming met de omwonenden, zijn inmiddels afspraken gemaakt om te zorgen dat de verschijningsvorm van de nieuwbouw verwijst naar de maalderij. Op deze manier blijft de geschiedenis van deze plek zichtbaar. Ook andere relevante aspecten van het bouwplan, zoals parkeren en ontsluiting, worden met de omwonenden besproken. De omwonenden zijn en worden dan ook betrokken in dit proces.

De erfgoedcommissie heeft geen adviserende rol over de verschijningsvorm van de nieuwbouw. De welstandscommissie toetst met de welstandsnota (op basis van de criteria voor historische kernen) of het uiteindelijke bouwplan past in het Lint. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2021 zijn reeds bouwregels gesteld, waaraan eventuele nieuwbouw dient te voldoen (oppervlakte, bouwhoogte).

Waardestelling Rodenrijseweg 5 tot 21

In 2020 heeft indiener een verzoek gedaan voor het uitvoeren van een waardestelling van het Lint rondom de maalderij. In opdracht van de toenmalige wethouder heeft Stad en Land een waardestelling uitgevoerd naar de Rodenrijseweg 5 tot en met 21. De uitkomst was om het gehele stuk inclusief de maalderij tot beschermd dorpsgezicht aan te wijzen en om 3 woningen in aanvulling op de maalderij tot gemeentelijk monument aan te wijzen (Rodenrijseweg 9, 11 en 13). Het niet meenemen van deze waardestelling betekent dat het besluit tot sloop onzorgvuldig en onrechtmatig tot stand is gekomen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder 'Algemeen'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het wijzigingsplan aan te vullen met de raadsinformatiebrief van 6 december 2023 (U23.04360).

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het wijzigingsplan aan te vullen met de raadsinformatiebrief van 6 december 2023 (U23.04360).

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1	Van toepassing verklaring	4
Artikel 2	Begrippen	5
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3	Wonen	6
Artikel 4	Waterstaat - Waterkering	9
Hoofdstuk 3	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	10
Artikel 5	Overgangsrecht	10
Artikel 6	Slotregel	11

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet", vastgesteld op 30 september 2021 door de gemeenteraad van Lansingerland, van toepassing, voor zover in de regels van dit wijzigingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet" en het wijzigingsplan, de regels van het wijzigingsplan van toepassing zijn. Naast de regels van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet" zijn ook de regels van de "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland", vastgesteld op 30 maart 2017, en "Paraplubestemmingsplan Biomassa", vastgesteld op 23 februari 2023, van toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 2 Begrippen

2.1 Plan

het bestemmingsplan Schrappen aanduiding 'cultuurhistorie' Woningbouwlocatie Treurniet van de gemeente Lansingerland.

2.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten in het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet", als vervat het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0198-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen, zoals vastgesteld op 30 september 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland.

2.3 Wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0198W01-ONTW met de bijbehorende regels en bijlagen.

2.4 Peil

voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 1': de bestaande hoogte van het maaiveld zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'peil 1', waarbij het getal binnen deze maatvoeringsaanduiding de bestaande hoogte, te weten -2,00 meter (ten opzichte van NAP, in meters) aangeeft.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. tuinen en erven; al dan niet in combinatie met voetpaden;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten opzichte van peil mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' bovenop het betreffende gebouw tevens een hekwerk (ten behoeve van afscherming van het dakterras) met een hoogte van maximaal 1,20 m is toegestaan;
- c. het aantal wooneenheden per bouwvlak mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

3.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

- a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

3.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2 uit de regels van het Bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet".

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 9 'Algemene gebruiksregels' uit de regels van het Bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet", wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- b. gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- c. gronden voor parkeren op maaiveld, behalve ter plaatse van de aanduiding 'parkeren', waar dit gebruik wel is toegestaan.

3.4.2 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 9 'Algemene gebruiksregels' uit de regels van het Bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet" wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
- b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- f. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsvinden;
- g. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - 1. ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in bijlage 1 bij de regels van het Bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet" opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 - 2. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;

- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten niet tot onevenredige toename van de verkeersbelasting leidt;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- g. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

3.5.2 *Detailhandel bij een beroep aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het medegebruik van een beroepsmatige werkruimte bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

3.5.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend:

- a. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m;
- b. bestaande bouwwerken (inclusief eventuele funderingen) worden gehandhaafd en vervangen, mits deze eenzelfde diepte en oppervlakte behouden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van nieuwe en/of vergroting van bestaande bouwwerken (inclusief eventuele funderingen) ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Bij toepassing van deze bepaling wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Woningbouwlocatie Treurniet, verwijderen aanduiding cultuurhistorisch waardevol

VERBEELDING

