



De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

**Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling**

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Jeroen Koch

Telefoon

14 010

E-mail

info@lansingerland.nl

Fax

(010) 800 40 01

Verzenddatum 22 november 2018

Ons kenmerk U18.11250

Uw brief van

Onderwerp **bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum
Berkel en Rodenrijs'**

Geachte leden van de raad,

Op 13 november jl. is het bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs' besproken in de commissie Ruimte. De heer Vreugdenhil heeft ingesproken namens de bewoners van Westersingel 53-67. Wethouder Kathy Arends heeft toegezegd dat wij u, voor de behandeling in de gemeenteraad van 29 november 2018, een nadere reactie geven op het voorstel van inspreker. Dat doen wij met deze memo.

Deze memo is tot stand gekomen na uitgebreid overleg met de ontwikkelaar, architect en gemeentelijke disciplines (stedenbouw en planeconomie). Er heeft een analyse plaatsgevonden van het bestemmingsplan en bouwplan en de impact daarvan op omwonenden. Ook zijn stedenbouwkundige aanpassingen verkend en de financiële gevolgen daarvan berekend. Hieronder leest u onze bevindingen en conclusie.

Feitelijke situatie

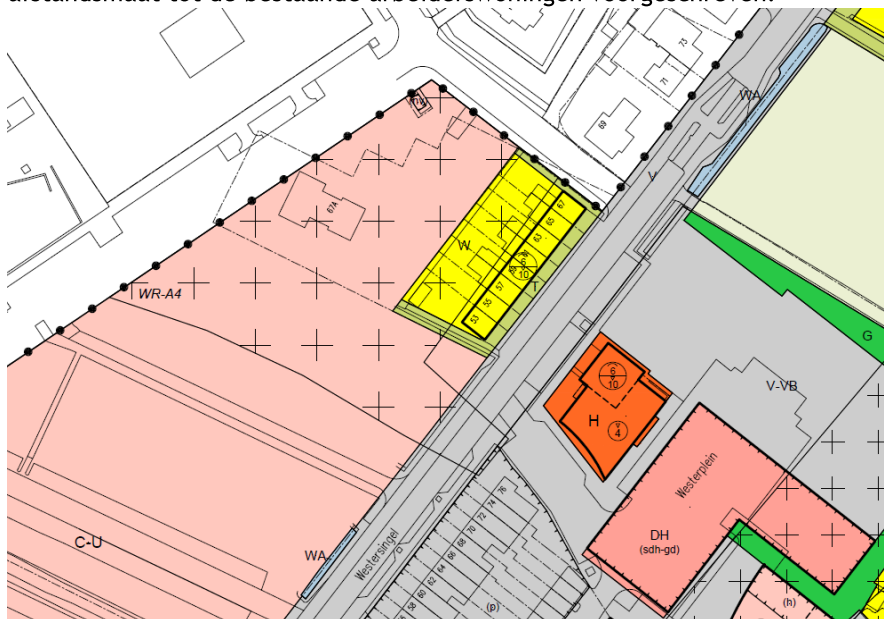
De arbeiderswoningen dateren uit 1906 en hebben een bouwhoogte van ca. 6,5 meter. De woningen zijn aan de voorkant georiënteerd op de Westersingel en aan de achterkant op de Röntgenstraat. De woningen zijn ingepast/afgeschermd met water en groen. Aan de zijde van de nieuwbouw beschikt de bestaande hoekwoning over een dichte gevel.



Huidig bestemmingsplan

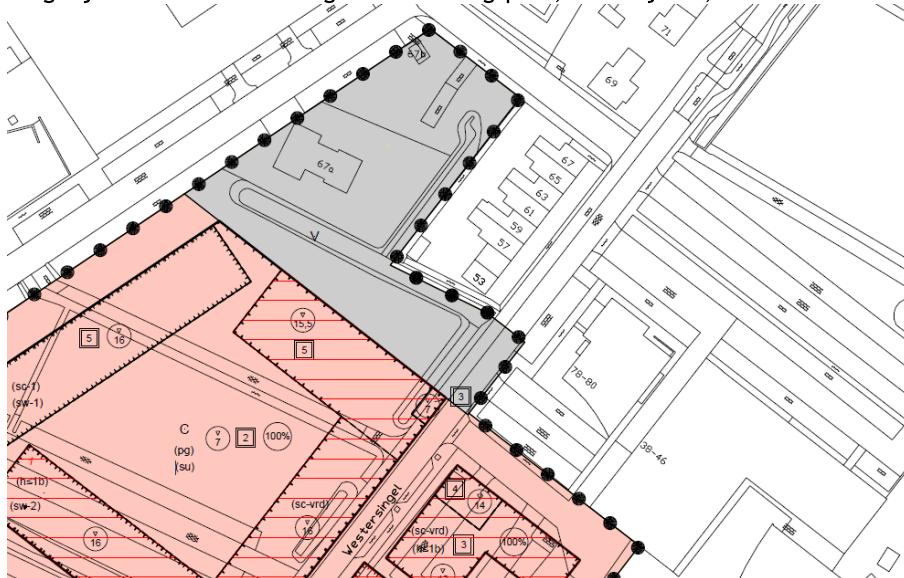
Het bestemmingsplan dat nu ter vaststelling voorligt, vervangt het huidige bestemmingsplan 'Centrum Berkel en Rodenrijs' (28 maart 2013). De arbeiderswoningen hebben daarin een woonbestemming. Voor de woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter.

De arbeiderswoningen grenzen aan het huidige braakliggende terrein, wat de bestemming 'Centrum - Uit te werken' heeft. Binnen deze bestemming zijn onder andere gebouwen ten behoeve van detailhandel en horeca toegestaan met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Voor deze gebouwen is geen afstandsmaat tot de bestaande arbeiderswoningen voorgeschreven.



Voorliggend bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwbouw op ca. 25 meter van de arbeiderswoningen gesitueerd. De maximale bouwhoogte aan de zijde van de arbeiderswoningen is vergelijkbaar met de mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan, namelijk 15,5 meter.



Bouwplan

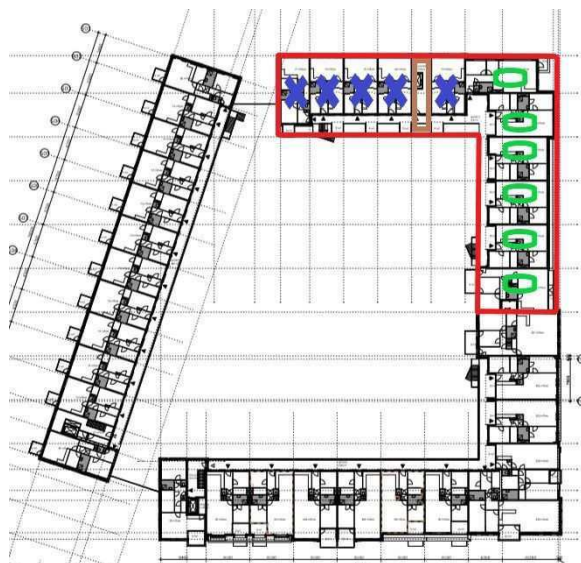
Aan de zijde van de arbeiderswoningen wordt blok 1 opgericht. Dit blok is een essentieel onderdeel van de uitbreiding van het winkelcentrum. In dit blok wordt niet alleen de nieuwe supermarkt en de parkeergarage gerealiseerd, maar ook de afgesproken 25% aan starterswoningen (45 van de 180 appartementen). Omdat de bouw van het centrumplan start met dit blok, heeft de ontwikkelaar dit blok inmiddels ook uitgewerkt, zodat direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend (voorjaar 2019).

Op de bovenste laag aan de zijde van de woningen Westersingel 53-67 worden 5 startersappartementen en 1 appartement in de vrije sector gerealiseerd. De bovenste laag is bereikbaar via het trappenhuis (met lift). Via het trappenhuis zijn ook nog 5 appartementen (vrije sector) aan de kant van de (doorgaande) Westersingel bereikbaar.



Starterswoning

Koopwoning



Stedenbouwkundige verkenning

In overleg met de ontwikkelaar is onderzocht waar in het centrumplan eventueel een extra bouwlaag kan worden toegevoegd ter compensatie. Wij zijn van mening dat het toevoegen van een extra bouwlaag op een ander blok niet gewenst is, vanwege de impact op omliggende bestaande woningen (Röntgenstraat, Gemeentewerf en Westerwater). Voor blok 5, zoals door de heer Vreugdenhil voorgesteld, gelden daarnaast nog enkele specifieke argumenten. Naast het feit dat in dit blok mogelijk de bioscoop wordt gevestigd, vinden wij een grotere hoogte hier ongewenst vanwege de zichtlijn op de kerktoren en de bezonning van de terrassen rondom het horecapaviljoen (aan het waterplein). Het op het laatste moment toevoegen van een extra bouwlaag op een andere plek vinden wij tot slot ook niet passen in het proces dat zorgvuldig met alle belanghebbenden is doorlopen.

Financiële consequenties

Wij hebben de financiële gevolgen berekend voor het geval de nieuwbouw aan de zijde van de arbeiderswoningen minder hoog wordt uitgevoerd. Dit kan door de bovenste bouwlaag geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

Het verwijderen van een gehele bouwlaag aan de zijde van de woningen Westersingel 53-67 betekent dat alle appartementen (11 stuks) die via het trappenhuis ontsloten worden verwijderd dienen te worden. Een minder ingrijpende variant is om alleen de 4 starterswoningen aan de rechterkant van het trappenhuis te verwijderen. Vanuit de tuinen van de arbeiderswoningen is er zicht op deze appartementen.

Financiële consequentie verwijderen 11 appartementen: ca. - € 1.000.000,-

Financiële consequentie verwijderen 4 appartementen: ca. - € 400.000,-

Deze financiële gevolgen bestaan uit gederfde inkomsten, afschrijving van gemaakte kosten en het maken van extra kosten.

Het centrumplan is het resultaat van een gevolgde aanbestedingsprocedure. De inschrijving van de ontwikkelaar bestaat uit een bieding voor de grond van de gemeente en een bijpassend programma (centrumplan). Indien de ontwikkelaar een minder groot programma mag realiseren, kan dit gevolgen hebben voor het bedrag dat de gemeente ontvangt voor de grond.

Conclusie

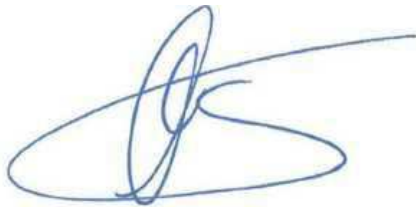
Uit het voorgaande volgt dat een aanpassing van het bestemmingsplan grote financiële consequenties heeft en dat daardoor ook minder starterswoningen dan de afgesproken 25% worden gerealiseerd.

De vraag is of dit opweegt tegen het verlagen van de nieuwbouw aan de zijde van de arbeiderswoningen. Van belang is dat bij de nieuwbouw rekening wordt gehouden met privacy, bezonning en inpassing van de bestaande woningen. Wij zijn van mening dat de nu opgenomen bouwhoogte stedenbouwkundig verantwoord is en geen nadelige impact heeft voor de bewoners van de arbeiderswoningen. De woningen zijn op 25 meter afstand van de nieuwbouw gesitueerd. Er is sprake van een dichte gevel aan de zijde van de nieuwbouw. De woningen zijn georiënteerd op de Westersingel en Röntgenstraat en worden ook in de nieuwe situatie ingepast/afgeschermd met water en groen. Hierdoor wordt de privacy geborgd. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij de schaduwwerking van de nieuwbouw op de gevels en tuinen van de omgeving is beoordeeld. Uit de bezonningsstudie (bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan in combinatie met paragraaf 8.10 van de toelichting) volgt dat voldaan wordt aan de norm.

In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte doen wij een concreet voorstel voor de inpassing/afscherming van de woningen met groen en water. Ook zetten wij ons in om autoverkeer tussen de nieuwbouw en de woningen zoveel mogelijk te beperken door aan die kant weinig of geen parkeerplaatsen voor auto's aan te leggen.

Alles afwegende komen wij tot de conclusie dat de nieuwbouw stedenbouwkundig verantwoord is en dat voldoende rekening gehouden wordt met de belangen van de bewoners. Een aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan (met alle gevolgen van dien) is naar onze mening niet nodig en staat ook niet in verhouding tot het beoogde doel daarvan.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'L' and 'V' intertwined.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'P' and 'v' followed by a long, sweeping horizontal line.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester