

**Nota inspraak- en overlegreacties
en ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan “Uitbreiding centrum Berkel en
Rodenrijs”**

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Inspraak	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4	Eindconclusie inspraak	17
Hoofdstuk 2	Overleg	18
2.1	Inleiding	18
2.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	18
2.3	Eindconclusie overleg	20
Hoofdstuk 3	Ambtshalve wijzigingen	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	21
Bijlagen		
1.	Overzichtstekening	
2.	Beoordelingsmatrix fietsverbinding	

INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs" d.d. 31 oktober 2017 heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente Lansingerland maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, 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 week 45 (2017) is bekend gemaakt dat met ingang van 7 november tot en met 5 december 2017 het voorontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs" voor inspraak in het gemeentehuis van Lansingerland ter visie lag. De stukken waren in te zien bij de servicepunten in Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk, via www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. **Inspreker 1**
Brief d.d. 24 november 2017, [I17.43290], ingekomen op 4 december 2017.
2. **Inspreker 2**
Brief d.d. 29 november 2017, [I17.42976], ingekomen op 30 november 2017.
3. **Inspreker 3**
Brief d.d. 29 november 2017, [I17.43110], ingekomen op 1 december 2017.
4. **Inspreker 4**
Brief d.d. 29 november 2017, [I17.43111], ingekomen op 1 december 2017.
5. **Inspreker 5**
Brief d.d. 1 december 2017, [I17.43283], ingekomen op 4 december 2017.
6. **Inspreker 6**
Brief d.d. 30 november 2017, [I17.43284], ingekomen op 4 december 2017.
7. **Inspreker 7**
Brief d.d. 28 november 2017, [I17.43286], ingekomen op 4 december 2017.
8. **Inspreker 8**
Brief d.d. 29 november 2017, [I17.43287], ingekomen op 4 december 2017.

9. **Inspreker 9**
Brief d.d. 1 december 2017, [I17.43288], ingekomen op 4 december 2017.
10. **Inspreker 10**
Brief d.d. 24 november 2017, [I17.43289], ingekomen op 4 december 2017.
11. **Inspreker 11**
Brief d.d. 1 december 2017, [I17.43291], ingekomen op 4 december 2017.
12. **Bestuur BIZ centrum Bergschenhoek**
Brief d.d. november 2017, [I17.43292], ingekomen op 4 december 2017.
13. **Inspreker 13**
Brief d.d. 24 november 2017, [I17.43293], ingekomen op 4 december 2017.
14. **Inspreker 14**
Brief d.d. 1 december 2017, [I17.43294], ingekomen op 4 december 2017.
15. **Inspreker 15**
Brief d.d. 3 december 2017, [I17.43477], ingekomen op 5 december 2017.
16. **Inspreker 16**
Brief d.d. onbekend, [I17.43478], ingekomen op 5 december 2017.
17. **Inspreker 17**
Brief d.d. 3 december 2017, [I17.43479], ingekomen op 5 december 2017.
18. **Inspreker 18**
Brief d.d. 4 december 2017, [I17.43504], ingekomen op 4 december 2017.
19. **VBK Winkels B.V.**
Brief d.d. 18 december 2017, [I18.00593], ingekomen op 18 december 2107.

De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en conclusie.

Algemeen

Veel inspraakreacties gaan over dezelfde onderwerpen. Er worden voornamelijk zorgen geuit over verkeer en over appartementengebouw blok 3.

Hieronder gaan wij in algemene zin in op deze punten. Vervolgens worden de individuele inspraakreacties behandeld.

Verkeer

Op basis van de inspraakreacties en de gesprekken die zijn gevoerd met verschillende belanghebbenden in het gebied, stellen wij de volgende maatregelen voor om te komen tot een goede en veilige verkeersafwikkeling. In **bijlage 1** is een overzichtstekening opgenomen.

Fietsverbinding naar de scholen

De uitbreiding van het winkelcentrum betekent een wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Het huidige fietspad vanaf de Westersingel naar de Röntgenstraat (scholen), dat onder andere wordt gebruikt voor schoolgaande kinderen, verdwijnt. Wij vinden verkeersveiligheid in het algemeen, maar zeker ook voor deze kwetsbare groep verkeersdeelnemers, van groot belang. Dit vormt voor ons dan ook een belangrijk aandachtspunt in de uitwerking van de plannen.

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad de motie '(Fiets)veiligheid van en naar scholen en sportvelden nieuwbouwplan Berkel Centrum' (M2018-03) aangenomen. Er is verzocht om, in overleg met de scholen, een aantal varianten voor een veilige fietsverbinding uit te werken.

Wij hebben in totaal vier mogelijke fietsverbindingen in beeld gebracht. De voor- en nadelen van deze opties zijn inzichtelijk gemaakt in een beoordelingsmatrix. Deze matrix is opgenomen als **bijlage 2**. Onze voorkeur gaat uit naar een vrij liggende fietsbrug vanaf de Gemeentewerf naar de Röntgenstraat.

Gemeentewerf

Aan weerszijden van de Gemeentewerf, vanaf de kruising met de Herenstraat tot aan de kruising met de Oudelandselaan, wordt een vrijliggend fietspad aangebracht. Dit zorgt voor overzichtelijkheid en minder oversteken.

De in- en uitrit naar en van de parkeergarage in blok 1 was gesitueerd voor de woningen aan de Gemeentewerf. In overleg met deze bewoners is ervoor gekozen om de uitrit niet langer te laten uitkomen voor deze woningen, maar deze voorlangs de woningen af te laten buigen naar de Oudelandselaan. Op deze manier wordt voorkomen dat deze bewoners hinder ondervinden van koplampen van auto's. Aanvullend wordt aan de voorzijde van deze woningen een groene haag geplaatst in de berm tussen het fietspad en de rijbaan.

Sweco heeft een berekening gemaakt van de te verwachte toename aan verkeer. Hieruit volgt dat het centrumplan, naast de autonome groei, voor een deel bijdraagt aan het drukker worden van de wegen in het centrum van Berkel. Het centrumplan resulteert met name in een toename van verkeer op de Gemeentewerf, vooral aan de westzijde (verkeer van/naar Oudelandselaan) en in mindere mate ook aan de oostzijde (verkeer via Laan van Romen). Sweco constateert 1 mogelijk knelpunt. Het kruispunt Oudelandselaan – Gemeentewerf kan de verkeersstromen in 2030 op de reguliere werkdagen goed verwerken. Op zaterdagmiddag is de capaciteit van het kruispunt echter onvoldoende, omdat de wachttijd van het links- en rechtsafslaande verkeer vanaf de Gemeentewerf langer is dan 20 seconden. Met een enkelstrooks rotonde of een kruispunt met verkeerslichten kan dit worden ondervangen. Omdat de berekening van Sweco een modelberekening is en uitgaat van de situatie in 2030, kan er voor gekozen worden om eerst de feitelijke situatie na de centrumuitbreiding te monitoren alvorens tot aanleg van bijvoorbeeld een rotonde. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de aanleg van een rotonde op het kruispunt Oudelandselaan – Gemeentewerf in ieder geval alvast planologisch mogelijk gemaakt.

Röntgenstraat en Oudelandselaan

In de huidige situatie is er tweemaal per dag voor een korte duur sprake van een 'verkeerschaos' op de Röntgenstraat, doordat veel ouders hun kinderen met de auto naar school brengen en weer ophalen. Feitelijk staat dit los van de centrumontwikkeling. Niettemin hebben wij in overleg met de scholen en omwonenden gesproken over het verbeteren van deze situatie.

Wij stellen voor om het parkeren door ouders in de toekomst (na de centrumuitbreiding) niet meer te laten plaatsvinden in de Röntgenstraat, maar aan de Oudelandselaan. Het parkeren aan de Oudelandselaan wordt anders ingericht en uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de brede groene berm op de Oudelandselaan. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke situatie met als bijkomend voordeel dat het aantal verkeersbewegingen op de Boerhaavestraat minder wordt.

De ouders kunnen in de nieuwe situatie ook gebruik maken van de parkeergelegenheid (maaiveldparkeren of parkeergarage) in het centrumgebied. Via een voetgangersbrug kunnen de schoolgaande kinderen de nieuwe singel oversteken naar de scholen aan de Röntgenstraat.

Boerhaavestraat

Aanvankelijk was het uitgangspunt om al het bevoorradend verkeer via de Gemeentewerf het plangebied te laten betreden. Uit verkeers- en geluidsberekeningen bleek dat dit onevenredig veel hinder oplevert voor de bewoners aan de Gemeentewerf. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en het beperken van (geluid)hinder wordt nu ingezet op het zoveel mogelijk scheiden van de verschillende verkeersstromen:

- Langzaam verkeer over de Westersingel
- Autoverkeer via de Gemeentewerf
- Bevoorradend verkeer via de Boerhaavestraat

Straks wordt onder andere de nieuwe supermarkt via de Boerhaavestraat bevoorrad. De Boerhaavestraat wordt in de huidige situatie ook gebruikt door schoolgaand verkeer (auto's en fietsen). De Boerhaavestraat is momenteel 7 meter breed: een rijbaan van 4 meter en een fietssuggestiestrook van 1,5 meter aan weerszijden. Ons voorstel is om de parkeerplaatsen (onder andere voor artsen en mindervaliden) en de laad-en los plek aan de Boerhaavestraat te verplaatsen naar de Oudelandselaan en Röntgenstraat, waardoor er een rijbaan van 6 meter kan worden gerealiseerd met een afzonderlijke fietsverbinding aan weerszijden. Dit is afgestemd met de gezondheidsvoorzieningen aan de Boerhaavestraat. Op deze manier wordt de rijbaan voldoende breed om bevoorradend verkeer en een passerende auto te combineren. Met een geschikte inrichting van de Boerhaavestraat (drempels) willen we voorkomen dat de verbreding van de rijbaan leidt tot hogere snelheden.

Appartementengebouw blok 3

In de stedenbouwkundige visie, die in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar tot stand is gekomen, wordt voorzien in een gebouw met maximaal 10 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 34,5 meter. Dit uitgangspunt was ook vertaald naar het voorontwerpbestemmingsplan.

Na overleg met de omwonenden van het achterliggende bestaande appartementengebouw aan de Röntgenstraat is ervoor gekozen om het gebouw uit te voeren in maximaal 9 lagen, met een bouwhoogte van maximaal 30 meter. Dit sluit aan bij de maatvoering van het reeds gerealiseerde appartementengebouw aan de Oudelandselaan en de mo-

gelijkheden die het nu geldende (uit te werken) bestemmingsplan biedt in het centrumgebied. Aan de Oudelandselaan staat nu reeds een appartementengebouw van 9 bouwlagen en een bouwhoogte van 30 meter. Het nu geldende bestemmingsplan staat in het centrumgebied een appartementengebouw met een bouwhoogte van 30 meter toe. Het is in die zin al geruime tijd de bedoeling om ter plaatse een hoog appartementengebouw te realiseren. Het ontwerp en de exacte positie van het gebouw worden nader afgestemd met de omwonenden. Op deze manier proberen we zoveel mogelijk rekening te houden met privacy en bezonning.

Naar ons oordeel past een dergelijk gebouw bij de ontwikkeling die Lansingerland, en in het bijzonder Berkel en Rodenrijs, doormaakt. De forse inwonersgroei en uitbreiding van voorzieningen vragen, zeker in het centrumgebied, om een bepaalde verdichting/verstedelijking van woningbouw. De uitbreiding van het centrumgebied staat, wat hogere elementen betreft, ook niet op zichzelf. Ook bij andere nieuwbouwprojecten in het centrum van Berkel worden appartementengebouwen gerealiseerd die een verdichting/verstedelijking betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Dit is onder andere het geval bij de locaties ASB (Laan van Rome 25), de voormalige brandweerkazerne (Gemeentewerf 3 en 5) en Maalderij Treurniet (Rodenrijseweg 7/9). Bij al deze locaties doet zich de (begrijpelijke) situatie voor dat direct omwonenden terughoudend reageren, terwijl de hogere appartementengebouwen bij andere (vaak potentiële nieuwe) inwoners juist op veel waardering kunnen rekenen.

Wij zijn van mening dat een hoger appartementengebouw op deze plaats, mits goed ontworpen en rekening houdend met privacy en bezonning van omwonenden, een positieve blikvanger en markeringspunt van het centrumgebied van Berkel kan worden.

Het is de ambitie van de gemeente om de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrum van Berkel en Rodenrijs te vergroten, en daarmee haar zelfstandige en aanvullende positie binnen de regio te versterken. In het thans voorliggende stedenbouwkundig plan zit een gelaagde opbouw; de nieuwbouw krijgt een hoogte van twee tot maximaal 9 bouwlagen. De stedenbouwkundige visie reageert sterk op de aanwezige context; de hoogte van de bebouwing loopt af naar de dorpse randen (aan de oostzijde) van het plan. De hoogste bebouwing, van maximaal 9 bouwlagen, wordt gesitueerd aan de westzijde van het plan. Aan weerszijden van de Westersingel ontstaan twee nieuwe pleinachtige ruimten; een winkelplein en een waterplein. Een rank en hoger appartementengebouw, op de overgang tussen het besloten waterplein en de open Berkelse Plas, markeert het centrumgebied vanuit de omliggende wijken en de belangrijkste aanrijdroutes. De gemeente is van mening dat hiermee een goed stedenbouwkundig concept is neergelegd dat enerzijds recht doet aan de kleinschaligheid van het historische dorp en anderzijds aan de ambities die voor het gebied geformuleerd zijn. De bebouwing zal zeker van invloed zijn op het uitzicht, omdat er nu nog geen bebouwing in het plangebied aanwezig is. Naar de effecten van bezonning is onderzoek gedaan, deze effecten zijn niet van significante waarde. Een significante waardedaling van het omliggende onroerend goed wordt niet verwacht, zeker gezien de bouw mogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan al bestaan (via een uit te werken bestemming) en het normaal maatschappelijk risico van 5%. Indien u evenwel van mening bent planschade te ondervinden, kunt u een verzoek tot de vergoeding hiervan indienen bij de gemeente, nadat het bestem-

mingsplan in werking is getreden. Tot slot merken wij op dat in Nederland geen blijvend recht op vrij uitzicht en/of privacy bestaat. Doordat de hoogte van de nieuwbouw afneemt richting de randen van het historische dorp, is sprake van een zorgvuldig ingepast concept. Het toekomstige centrum van Berkel en Rodenrijs zal uit twee deelgebieden bestaan: het oostelijke deel (historisch, kleinschaliger) en het westelijke deel (nieuwbouw, grootschaliger). Dit past binnen de ambities die de gemeente voor het centrum heeft.

Inspreker 1

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat hoogbouw van 10 verdiepingen van invloed is op het uitzicht, bezonning, waarde en privacy van hun woning.
- b. Inspreker geeft aan dat het realiseren van hoogbouw aan de randen van de gemeentes plaats moet vinden en te kiezen voor het dorpse karakter in de dorpen zelf.
- c. Inspreker stelt dat parkeerdruk bij de scholen aan de Oudlandselaan en de Röntgenstraat door het plan enorm toeneemt, met een verkeerschaos als gevolg. Er wordt in het plan rekening gehouden met extra parkeerplaatsen maar die zijn volgens de inspreker te ver van de scholen gerealiseerd.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'.
- b. Zie onder 'Algemeen'.
- c. Zie onder 'Algemeen'.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De hoogte van appartementengebouw blok 3 wordt teruggebracht naar maximaal 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 30 meter. Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudlandselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 2

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat de schoolkinderen onvoldoende veiligheid genieten gedurende de bouw van het plan.
- b. Inspreker stelt dat de nieuwe verkeerssituatie na realisatie onveilig zal zijn, door toename van verkeer en daarmee de parkeerdruk.

Reactie

- a. Over de rijroutes van het bouwverkeer, en de daarbij behorende veiligheidsmaatregelen en -afspraken, moeten in een later stadium nog afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar (en nog te selecteren aannemer). Hierbij zullen ook de omwonenden en omliggende bedrijven, scholen en overige instanties worden geconsulteerd.
- b. Zie onder 'Algemeen'.

Conclusie

Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 3

Samenvatting

- a. Inspreker geeft aan dat er tijdens de bouw en in de nieuwe situatie een veilige fietsverbinding moet zijn. Er moet goed gekeken worden naar de aansluitingen van fietspaden, windkracht die van invloed kan zijn op fietsers naast gebouwen en de breedte van fietspaden.

Reactie

- a. Dit zijn terechte opmerkingen, waarmee bij de nadere bouwplanuitwerking en het ontwerp van het openbare gebied rekening gehouden zal moeten worden. Zie verder onder 'Algemeen'.

Conclusie

Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 4

Samenvatting

- a. Inspreker baart zich zorgen over de nieuwe verkeerssituatie. De huidige verkeerssituatie is al enorm druk en de drukte zal alleen nog maar meer toenemen.
- b. Tijdens de bouw moet er een goede en veilige verkeersstroom gewaarborgd worden, bijvoorbeeld door verkeersregelaars in te zetten.
- c. Verkeersveiligheid in het algemeen en de verkeersveiligheid van de kwetsbare verkeersdeelnemers moeten in het bestemmingsplan geregeld worden.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'.
- b. Over de rijroutes van het bouwverkeer, en de daarbij behorende veiligheidsmaatregelen en -afspraken, moeten in een later stadium nog afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar (en nog te selecteren aannemer). Hierbij zullen ook de omwonenden en omliggende bedrijven, scholen en overige instanties worden geconsulteerd.
- c. Zie onder 'Algemeen'.

Conclusie

Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 5

Samenvatting

- a. Inspreker baart zich zorgen om de verkeersveiligheid in de Boerhavestraat en de Röntgenstraat. Veel kleine kinderen die van en naar school fietsen.
- b. Inspreker stelt dat het vrachtverkeer voor geluidsoverlast zal zorgen.
- c. Inspreker stelt dat het woongenot afneemt door geluidsoverlast, mogelijk extra hangjeugd op schoolplein en het kwijt raken van hun uitzicht.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'.
- b. Naar de geluidsbelasting als gevolg van het bevoorradingsverkeer (vrachtwagens) is onderzoek gedaan. In de bijlagen bij de toelichting zijn twee akoestische onderzoeken opgenomen. De komende maanden wordt, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, nader beoordeeld of er geluid reducerende maatregelen vereist zijn.
- c. De gemeente is van mening dat de afronding van het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs met het nu voorliggende plan op een goede en evenwichtige manier gebeurt. De context zal voor de omliggende woningen wel veranderen, aangezien de locatie thans onbebouwd is. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van het plan een forse kwaliteitswinst met zich mee brengt en daarmee het woongenot juist kan worden versterkt. Van een significante overlast naar de omgeving toe is naar oordeel van de gemeente geen sprake. Tot slot merken wij op dat in Nederland geen blijvend recht op vrij uitzicht en/of privacy bestaat.

Conclusie

Er wordt nader beoordeeld of er geluid reducerende maatregelen vereist zijn. Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 6

Samenvatting

- a. Inspreker baart zich zorgen om de verkeersveiligheid in de Boerhavestraat. Veel kleine kinderen die van en naar school fietsen.
- b. Inspreker stelt dat geluidsoverlast in de woning zal toenemen en dat tevens het uitzicht en de bezonning afneemt door de geplande hoogbouw.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'.
- b. In de bijlagen bij de toelichting zijn twee akoestische onderzoeken opgenomen. De komende maanden wordt, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, nader beoordeeld of er geluid reducerende maatregelen vereist zijn. Zie verder onder 'Algemeen'.

Conclusie

Er wordt nader beoordeeld of er geluid reducerende maatregelen vereist zijn. Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 7

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat de toekomstige hoogbouw inbreuk doet op de privacy en er toe zal leiden dat er een afname van het uitzicht plaats vindt. Gevraagd wordt om maximaal 4 woonlagen te realiseren.
- b. Inspreker maakt zich zorgen over de parkeerdruk en de verkeerschaos, met name gedurende de bouwperiode.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'.
- b. Zie onder 'Algemeen'. Over de rijroutes van het bouwverkeer, en de daarbij behorende veiligheidsmaatregelen en -afspraken, moeten in een later stadium nog afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar (en nog te selecteren aannemer). Hierbij zullen ook de omwonenden en omliggende bedrijven, scholen en overige instanties worden geconsulteerd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De hoogte van appartementengebouw blok 3 wordt teruggebracht naar maximaal 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 30 meter. Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 8

Samenvatting

- a. Inspreker acht hoogbouw onwenselijk. Bij aankoop van de woning was er een maquette te zien waarop geen hoogbouw gerealiseerd was, inspreker is van mening dat de gemeente zich niet aan de beloftes heeft gehouden.
- b. Inspreker is van mening dat de positie van de woontoren anders kan en dat nog een keer gekeken moet worden naar het ontwerp.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'. Al vanaf 2000 zijn er plannen geweest voor de uitbreiding van het winkelcentrum. De plannen en afbeeldingen zijn in de loop der jaren gewijzigd. Mede door de bouwcrisis heeft de uitbreiding tot op heden niet plaatsgevonden. Al vanaf 2002 is in het bestemmingsplan opgenomen dat op deze locatie een uitbreiding van het centrumgebied mag plaatsvinden. De exacte indeling van het centrumgebied is daarbij niet voorgeschreven. In tegenstelling tot eventuele maquettes en informatie van makelaars, is het bestemmingsplan als enige juridisch bindend.

- b. Zie onder 'Algemeen'.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De hoogte van appartementengebouw blok 3 wordt teruggebracht naar maximaal 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 30 meter.

Inspreker 9

Samenvatting

- a. Inspreker acht hoogbouw onwenselijk en afbreuk doet aan de privacy, zonlicht en uitzicht van hun woning.
- b. Inspreker is van mening dat de hoogbouw er voor zorgt dat het dorpste karakter van het centrum verdwijnt.
- c. Inspreker stelt dat er in het plan als uitgangspunt is aangenomen dat er bij de uitwerking de zichtlijn op de dorpskerk vanuit de as van de Berkelse plas in de Meerpolder en vanaf de Oudelandselaan gerespecteerd zou blijven. Onder andere door het beperken van de bebouwingshoogte, de realisatie van een woontoren van tien woonlagen is tegenstrijdig met dit uitgangspunt.
- d. Inspreker brengt in dat de toename van verkeer voor de scholen aan de Röntgenstraat en de Oudelandselaan voor problemen en gevaarlijke situaties gaat zorgen.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'.
- b. Zie onder 'Algemeen'.
- c. De woontoren van 9 lagen staat niet in de zichtas vanaf de kerk naar de Berkelse Plas. Vanaf de Oudelandselaan blijft zich op de kerktoren. Er is wel degelijk een zichtlijn in het plan opgenomen. Verder blijft de hoogte van de woontoren onder de hoogte van de bestaande kerktoren in het oude dorp.
- d. Zie onder 'Algemeen'.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De hoogte van appartementengebouw blok 3 wordt teruggebracht naar maximaal 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 30 meter. Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 10

Samenvatting

- a. Inspreker acht hoogbouw onwenselijk en afbreuk doet aan de privacy, zonlicht en uitzicht van haar woning. Woning zal in waarde dalen.
- b. Inspreker is van mening dat de hoogbouw er voor zorgt dat het dorpste karakter van het centrum verdwijnt.
- c. Parkeerproblemen zullen met het nieuwe plan ontstaan rondom de scholen. De nieuw te realiseren parkeerplekken liggen te ver van de scholen af.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'.
- b. Zie onder 'Algemeen'.
- c. Zie onder 'Algemeen'.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De hoogte van appartementengebouw blok 3 wordt teruggebracht naar maximaal 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 30 meter. Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oude-landselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 11

Samenvatting

- a. Inspreker acht hoogbouw onwenselijk en afbreuk doet aan de privacy, zonlicht en uitzicht van zijn woning. Woning zal in waarde dalen.
- b. Inspreker is van mening dat de hoogbouw er voor zorgt dat het dorpste karakter van het centrum verdwijnt.
- c. Parkeerproblemen zullen met het nieuwe plan ontstaan rondom de scholen. De nieuw te realiseren parkeerplekken liggen te ver van de scholen af.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'.
- b. Zie onder 'Algemeen'.
- c. Zie onder 'Algemeen'.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De hoogte van appartementengebouw blok 3 wordt teruggebracht naar maximaal 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 30 meter. Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oude-landselaan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 12: Bestuur BIZ centrum Bergschenhoek

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat de motivering tot de uitbreiding van het centrum onvoldoende is en dat extra winkeloppervlakte niet benodigd is.
- b. Inspreker stelt dat winkeliers nadelige gevolgen zullen ervaren van de uitbreiding en dit niet ten gunste komt van het winkelgebied.

Reactie

- a. In de toelichting is uitgebreid verslag gedaan van het uitgevoerde DPO, dat ook als bijlage bij het plan is opgenomen. Uit het DPO, waarin het bestaande voorzieningenaanbod in de regio / het verzorgingsgebied is meegenomen, blijkt dat er tot

2027 in totaal 8.040 m² b.v.o. detailhandel kan worden toegevoegd. Het bestemmingsplan, dat een looptijd heeft van 10 jaar (dus tot 2028), maakt maximaal 5.850 m² b.v.o. detailhandel en/of horeca mogelijk (waarvan maximaal 2.550 m² b.v.o. voor een supermarkt), waardoor dus niet de totale marktruimte van 8.040 m² b.v.o. wordt benut. Het DPO is uitgevoerd door een onafhankelijk expert. Wij zien geen aanleiding om de onderzoeksresultaten in twijfel te trekken.

- b. Aangezien uit onderzoek is gebleken dat er nog marktruimte is, vooral vanwege de forse bevolkingstoename in de gemeente, is de verwachting dat er geen significante nadelige gevolgen zullen zijn voor de bestaande winkeliers in de omliggende kernen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker 13

Samenvatting

- a. Inspreker vindt dat de hoogte en bouwvolumes niet aansluiten bij de bestaande lintbebouwing aan de Westersingel.
- b. Inspreker stelt dat de verkeersveiligheid van met name fietsers in het geding komt. Tevens is niet het Albert Schweitzerpad, maar de fietsverbinding over de Boerhaavestraat de belangrijkste verbinding.
- c. Inspreker stelt dat er in de nieuwe plannen ook een watergang moet komen tussen de bestaande woningen aan de Westersingel en de nieuw te bouwen woningen. Dit is in 2000 toegezegd door de gemeente, omdat de bestaande huizen op een kwetsbare klei ondergrond gefundeerd zijn.
- d. Volgens de inspreker moeten er in het bestemmingsplan voorzieningen worden opgenomen om de geluidstoename op de woningen aan de Westersingel weg te nemen.
- e. Inspreker stelt dat er in het nieuwe plan geen rekening is gehouden met waarborging van parkeerplaatsen voor de huidige bewoners.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'. De overgang van blok 1 naar de lintbebouwing aan de Westersingel wordt richting de vaststelling van het bestemmingsplan nader beoordeeld. Mogelijk dat met de inrichting van de openbare ruimte (water/groen) de overgang kan worden 'verzacht'.
- b. Zie onder 'Algemeen'.
- c. De watergang wordt ingepast in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
- d. In de bijlagen bij de toelichting zijn twee akoestische onderzoeken opgenomen. De komende maanden wordt, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, nader beoordeeld of er geluid reducerende maatregelen vereist zijn.
- e. Aan de bewoners van de Westersingel worden geen vaste parkeerplaatsen toegekend. Wij zijn van mening dat er in het openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid op korte afstand van de woningen beschikbaar is.

Conclusie

Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandse laan die tegemoet komen aan de inspraakreactie. Er wordt nader beoordeeld of er geluid reducerende maatregelen vereist zijn.

Inspreker 14

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat de hoogbouw niet wenselijk is en dat het zijn woning aan het Albert Schweitzerpad aantast (privacy en zonlicht).
- b. Inspreker stelt dat parkeerdruk nog meer toeneemt en zorgt voor een verkeerschaos in de ochtend en middag (schooluren).
- c. Inspreker stelt dat hoge woontorens niet passen bij het imago en woongenot van het dorp.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'.
- b. Zie onder 'Algemeen'.
- c. Zie onder 'Algemeen'.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De hoogte van appartementengebouw blok 3 wordt teruggebracht naar maximaal 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 30 meter. Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandse laan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 15

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat het vrachtverkeer aan de Boerhaavestraat niet zo was gepland in eerdere plannen die er lagen. De Boerhaavestraat zou alleen bestemd zijn voor bestemmingsverkeer en zeker niet voor vrachtverkeer.
- b. Door recente ontwikkelingen is het verkeer in de Boerhaavestraat de laatste jaren al enorm toegenomen. De verkeersveiligheid is hierdoor afgenomen en met de nieuwe plannen zal deze alleen maar nog meer afnemen.

Reactie

- a. In 2012 is het Westerwater uitgebreid met winkelruimten, waar nu onder andere Zeeman en Xenos zijn gevestigd. In ieder geval al vanaf dat moment wordt de Boerhaavestraat gebruikt voor bevoorrading.
- b. Zie onder 'Algemeen'.

Conclusie

Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandse laan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 16

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat de plas achter zijn woning aan het Albert Schweitzerpad in eerdere toezegging doorgetrokken zou worden in de richting van het Westerplein, dit is het bestemmingsplan nu niet gebeurd.
- b. In plaats van het vergroten van de plas zijn er nu woningen gepland op deze plaats. Voorstel is om deze naar achter te plaatsen i.v.m. privacy.

Reactie

- a. Al vanaf 2000 zijn er plannen geweest voor de uitbreiding van het winkelcentrum. De plannen en afbeeldingen zijn in de loop der jaren gewijzigd. Mede door de bouwcrisis heeft de uitbreiding tot op heden niet plaatsgevonden. Al vanaf 2002 is in het bestemmingsplan opgenomen dat op deze locatie een uitbreiding van het centrumgebied mag plaatsvinden. De exacte indeling van het centrumgebied is daarbij niet voorgeschreven. In tegenstelling tot eventuele maquettes en informatie van makelaars, is het bestemmingsplan als enige juridisch bindend.
- b. Zie onder 'Algemeen'. Wij zijn van mening dat sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing van de woningen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De hoogte van appartementengebouw blok 3 wordt teruggebracht naar maximaal 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 30 meter.

Inspreker 17

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat de nieuwe toegangsweg voor het parkeerterrein en de parkeergarages ervoor zorgt dat er voor de woningen een enorme verkeerstoename plaats vindt.
- b. Door toenemende verkeersbewegingen beweert de inspreker dat: er filevorming ontstaat bij kruisend verkeer, de verkeersveiligheid afneemt, geluidsoverlast zal ontstaan, de luchtkwaliteit verslechtert en dat er lichtoverlast van de koplampen zal ontstaan.

Reactie

- a. Zie onder 'Algemeen'. Daarnaast wordt verwezen naar het onderzoek van Sweco.
- b. Zie onder 'Algemeen'. Daarnaast wordt verwezen naar het onderzoek van Sweco en de onderzoeken over geluid en luchtkwaliteit.

Conclusie

Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandse laan die tegemoet komen aan de inspraakreactie.

Inspreker 18

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat de gemeente zich niet consequent opstelt, omdat eerder bezwaar werd gemaakt tegen uitbreiding van winkels in Zoetermeer en dat de gemeente nu zelf extra winkelruimte zal realiseren doormiddel van dit bestemmingsplan.
- b. Inspreker stelt dat ondernemers zich af vragen of de nieuwe winkelruimtes verhuurd gaan worden in de toekomst en stellen dat er met het huidige aanbod genoeg winkelruimte beschikbaar is.
- c. Met de onduidelijkheid over de toename van winkel/horeca ruimte kan er ook geen controle plaats vinden of het aantal begrootte parkeerplaatsen voldoende is. Wanneer de parkeerdruk te groot is zullen klanten eerder naar andere gemeente gaan om boodschappen en inkopen te doen.

Reactie

- a. De voorgenomen uitbreiding van winkels in Zoetermeer (Holland Outlet Mall) was van een andere orde, omvang en impact dan de voorgenomen uitbreiding van het centrum van Berkel en Rodenrijs.
- b. In de toelichting is uitgebreid verslag gedaan van het uitgevoerde DPO, dat ook als bijlage bij het plan is opgenomen. Uit het DPO, waarin het bestaande voorzieningenaanbod in de regio / het verzorgingsgebied is meegenomen, blijkt dat er tot 2027 in totaal 8.040 m² b.v.o. detailhandel kan worden toegevoegd. Het bestemmingsplan, dat een looptijd heeft van 10 jaar (dus tot 2028), maakt maximaal 5.850 m² b.v.o. detailhandel en/of horeca mogelijk (waarvan maximaal 2.550 m² b.v.o. voor een supermarkt), waardoor dus niet de totale marktruimte van 8.040 m² b.v.o. wordt benut. Het DPO is uitgevoerd door een onafhankelijk expert. Wij zien geen aanleiding om de onderzoeksresultaten in twijfel te trekken. Aangezien uit onderzoek is gebleken dat er nog marktruimte is, vooral vanwege de forse bevolkingstoename in de gemeente, is de verwachting dat er geen significante nadelige gevolgen zullen zijn voor de bestaande winkeliers in de omliggende kernen.
- c. Het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van het uiteindelijke programma aan winkels, wonen, horeca en leisure. In de regels van het bestemmingsplan is de gemeentelijke Nota parkeernormen als juridisch bindend toetsingsdocument voorgeschreven.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker 19: VBK Winkels B.V.

Samenvatting

- a. Inspreker stelt dat de toelichting van het bestemmingsplan niet toelicht of goed genoeg onderbouwt dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelruimte.

- b. Inspreker stelt dat lokale ondernemers negatieve invloed zullen ondervinden van de uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelgebied.

Reactie

- a. In de toelichting is uitgebreid verslag gedaan van het uitgevoerde DPO, dat ook als bijlage bij het plan is opgenomen. Uit het DPO, waarin het bestaande voorzieningenaanbod in de regio / het verzorgingsgebied is meegenomen, blijkt dat er tot 2027 in totaal 8.040 m² b.v.o. detailhandel kan worden toegevoegd. Het bestemmingsplan, dat een looptijd heeft van 10 jaar (dus tot 2028), maakt maximaal 5.850 m² b.v.o. detailhandel en/of horeca mogelijk (waarvan maximaal 2.550 m² b.v.o. voor een supermarkt), waardoor dus niet de totale marktruimte van 8.040 m² b.v.o. wordt benut. Het DPO is uitgevoerd door een onafhankelijk expert. Wij zien geen aanleiding om de onderzoeksresultaten in twijfel te trekken.
- b. Aangezien uit onderzoek is gebleken dat er nog marktruimte is, vooral vanwege de forse bevolkingstoename in de gemeente, is de verwachting dat er geen significante nadelige gevolgen zullen zijn voor de bestaande winkeliers in de omliggende kernen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie inspraak

De ontvangen inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De hoogte van appartementengebouw blok 3 wordt teruggebracht naar maximaal 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 30 meter. Bij de inrichting van de openbare ruimte vinden aanpassingen plaats aan de Röntgenstraat, Boerhaavestraat en Oudelandselaan die tegemoet komen aan de inspraakreacties.

2. OVERLEG

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs”.

Binnen de termijn zijn vier overlegreacties ontvangen. Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

- 1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, corsanummer I17.39723**
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 3 november 2017, ingekomen op 8 november 2017.
- 2. Hoogheemraadschap van Delfland, corsanummer I17.44369**
Postbus 3061
2601 DB Delft
Brief d.d. 7 december 2017, ingekomen op 11 december 2017.
- 3. DCMR, Milieudienst Rijnmond corsanummer I17.44378**
Postbus 843
3100 AV Schiedam
Brief d.d. 7 december 2017, ingekomen op 11 december 2017.
- 4. Dunea, corsanummer I18.10666**
Postbus 756
2700 AT Zoetermeer
E-mail d.d. 2 november 2017, ingekomen op 2 november 2017.

De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft een analyse gedaan van de omgeving waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten zijn beschouwd. Er is geconstateerd dat er voor dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn.

Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap van Delfland (HDD) heeft enkele opmerkingen ten aanzien van de wateraspecten in het plan:

- a. In paragraaf 5.2 moet het waterpeil aansluiten bij het peil uit het nieuwe peilbesluit die -5.50 NAP is. Verzoek is om dit overal in de toelichting aan te passen. Verder moet er bij nieuwbouw voldoende ophoging plaats vinden om zo de kans op inundatie te beperken.
- b. Verzocht wordt om het gedeelte waterbergingsopgave te verduidelijken. Zo moet het woord "deels", uit de zin "Deze opgave komt deels voort uit..", worden geschrapt.
- c. Er wordt verzocht om de waterberging te concretiseren. Er moeten worden aangegeven waar het plaatsvindt en hoe de waterberging gerealiseerd wordt. Waterberging moet worden geborgd in het bestemmingsplan door de haalbaarheid aan te geven en de inhoud van de voorwaardelijke verplichting te benoemen.
- d. Het onderwerp "onderhoud van de watergangen" moet worden toegevoegd in het bestemmingsplan. Secundaire en nieuw te graven watergangen zijn in beheer en onderhoud van de gemeente of aanliggende eigenaars. In de plannen moet ruimte gereserveerd worden voor onderhoud aan de watergangen (onderhoudsvoertuigen en maaiboten)

Reactie

- a. Het nieuwe peil zal in de toelichting worden genoemd. Er vindt een ophoging van ca. 0,5 meter plaats.
- b. De waterparagraaf zal tekstueel worden aangepast.
- c. Richting de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit, in overleg met het Hoogheemraadschap, geconcretiseerd worden. Het vast te stellen bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- d. De waterparagraaf zal tekstueel worden aangevuld met deze informatie.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot tekstuele aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. DCMR, Milieudienst Rijnmond

Samenvatting

De DCMR heeft een aantal op- en/of aanmerkingen naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan.

- a. Er moet een apart m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Deze moet gelijktijdig met het ontwerpplan gepubliceerd worden.
- b. In het ontwerp bestemmingsplan moet een maatregelenonderzoek zijn toegevoegd m.b.t. geluidsmaatregelen. Dit als gevolg van de geluidstoename op de woningen onder meer langs de Gemeentewerf en direct langs de Boerhaavestraat.
- c. Het plan moet worden aangevuld met het aspect luchtkwaliteit.
- d. Er moet worden overwogen of geluidluwe gevels en buitenruimten gerealiseerd moeten worden, omdat er bedrijven met een richtafstand van 10 meter in het gebied zijn toegestaan.

Reactie

- a. De gemeente zal in het collegebesluit over het ontwerpbestemmingsplan, een expliciet beslispunt opnemen over de m.e.r.-beoordeling. Dit heeft geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.
- b. In de bijlagen bij de toelichting zijn twee akoestische onderzoeken opgenomen. De komende maanden wordt, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, nader beoordeeld of er geluid reducerende maatregelen vereist zijn.
- c. In de toelichting is een afweging naar de effecten voor de luchtkwaliteit toegevoegd.
- d. In de bijlagen bij de toelichting zijn twee akoestische onderzoeken opgenomen. De komende maanden wordt, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, nader beoordeeld of er geluid reducerende maatregelen vereist zijn.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten: er worden een m.e.r. beoordeling en afweging luchtkwaliteit toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

4. Dunea

Samenvatting

Dunea heeft geen op- of aanmerking, omdat er zich in het gebied geen transportleidingen van Dunea bevinden.

Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten: tekstuele aanpassingen en toevoegen m.e.r. beoordeling en afweging luchtkwaliteit.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

3.1 Inleiding

Na oplevering van het voorontwerpbestemmingsplan is door de gemeente, op ambtshalve niveau, verder gewerkt aan de planvorming. Voortschrijdend inzicht en nieuwe onderzoeksresultaten hebben ertoe geleid dat in het ontwerpbestemmingsplan, ambtshalve, diverse wijzigingen zullen worden doorgebracht. Deze worden hieronder beschreven.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

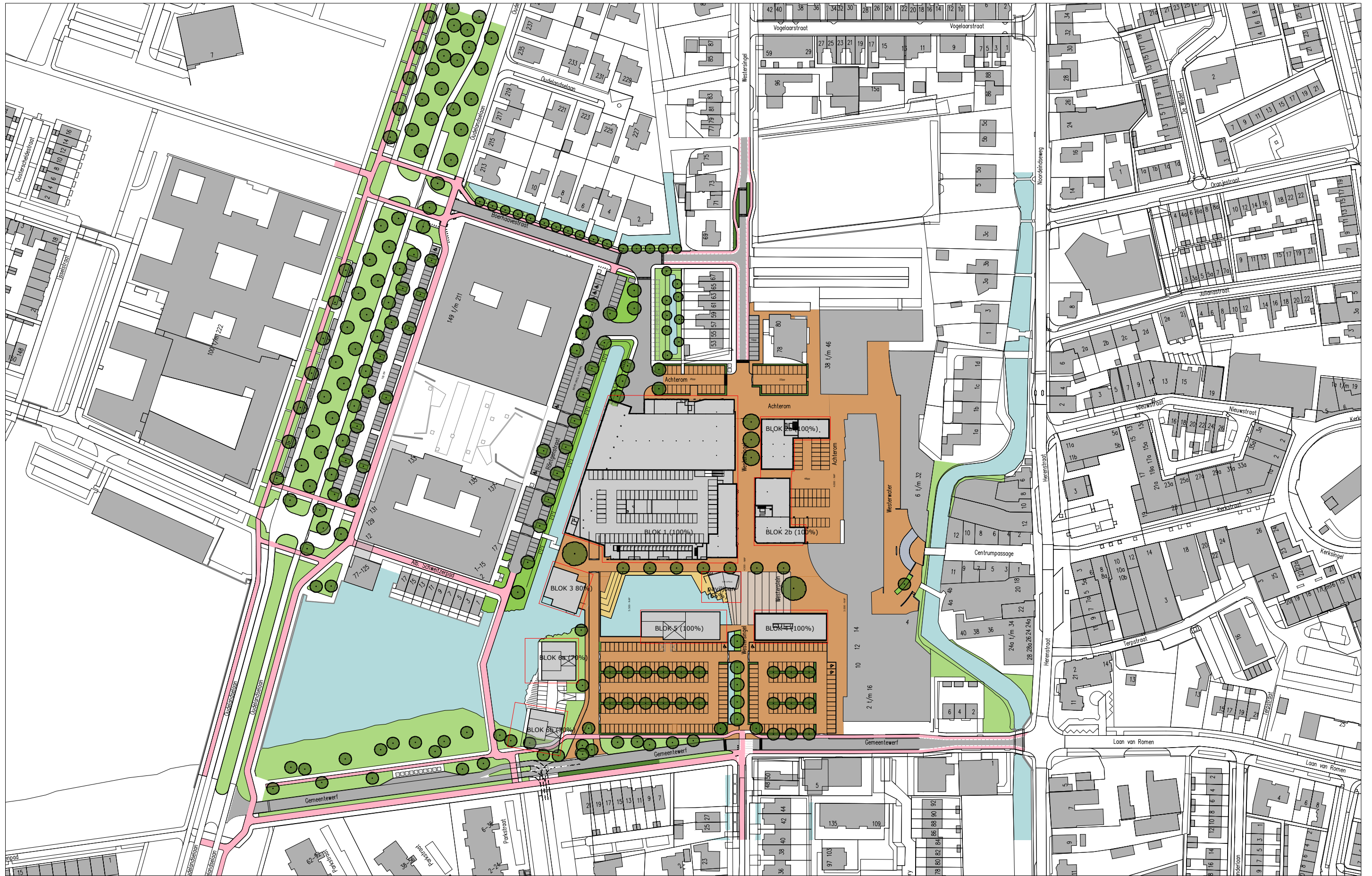
De volgende documenten zijn toegevoegd:

1. Bezonningsstudie
2. Verkeersonderzoek
3. Onderzoek inrichtingslawaaï
4. Aangepast akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
5. Behoeftesonderzoek bioscoop
6. Aanmeldnotitie m.e.r.
7. Ontwerp beeldkwaliteitsplan

Daarnaast zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. De regels voor terrassen zijn verder geconcretiseerd
2. Enkele bouwblokken zijn in positie, omvang en hoogte gewijzigd
3. Het bestemmingsplan maakt nu een (toekomstige) rotonde op de kruising Gemeentewerf – Oudelandselaan mogelijk.
4. De mogelijkheid voor 24 woningen aan de noordzijde van het plan, is komen te vervallen ten gunste van een goede verkeerssituatie.

Bijlage 1 Overzichtstekening



Bijlage 2 Beoordelingsmatrix fietsverbinding

Galerij 8
2771 XJ Boskoop
t 0172 231801
f 0172 231802
m 06 28885688
i www.pvla.nl
e info@pvla.nl

Aan: gemeente Lansingerland

Betreft: Beoordelingsmatrix fietsverbinding Röntgenstraat

Datum: 2 mei 2018

1. INLEIDING

Voor de centrumontwikkeling Berkel Centrum West zijn op verzoek van de raad varianten opgesteld voor de fietsverbinding tussen enerzijds de Gemeentewerf en de Westersingel en anderzijds het scholencluster aan de Röntgenstraat / Oudelandselaan. Na een korte toelichting van de varianten, worden de varianten beoordeeld op vier criteria: stedenbouw, verkeersveiligheid, draagvlak en financiën. Tot slot wordt de voorkeursvariant benoemd.

2. TOELICHTING VARIANTEN

Hieronder een korte toelichting op de vier varianten. In alle varianten dient de ontsluiting voor de fietser op de Röntgenstraat richting het schoolplein nader uitgewerkt te worden.

Variant omrijden (zie bijlage 1): De fietser kan via vrijliggende fietspaden naar het scholencluster. Het vrijliggende fietspad aan de zuidzijde van de Oudelandselaan wordt hiertoe toegankelijk voor twee richtingen. Ook kan de fietser door het centrum en over de nieuwe kade van en naar de Röntgenstraat. De fietser is hier te gast in het centrummilieu. De brug tussen de kade en de Röntgenstraat wordt toegankelijk, maar fietsonvriendelijk vormgegeven zodat het gebruik van deze route door fietsers niet gestimuleerd wordt.

Variant fietspad in centrumgebied (zie bijlage 2): De fietser krijgt ook in het centrum een eigen plek toebedeeld. Met materialen die passen bij het centrummilieu worden goed herkenbare fietspaden gemaakt op de Westersingel en de kade. Het totale kadeprofiel is hiertoe iets breder gemaakt. De fietser heeft tussen de Gemeentewerf en de Röntgenstraat voorrang ten opzichte van het autoverkeer én wandelaars. De wandel- en fietsbrug tussen de kade en de Röntgenstraat wordt fietsvriendelijk vormgegeven.

Variant korte brug (zie bijlage 3): Er wordt een vrijliggend fietspad gemaakt tussen de Gemeentewerf en de Röntgenstraat. Het fietspad ligt tussen de nieuwe ontsluitingsweg richting de parkeergarage en de appartementen aan het water. Langs de Gemeentewerf wordt aan iedere zijde een vrijliggend 1-richtingsfietspad gemaakt. De wandel- en fietsbrug tussen de kade en de Röntgenstraat wordt fietsvriendelijk vormgegeven.

Variant lange brug (zie bijlage 4): Er wordt een vrijliggend fietspad gemaakt tussen de Gemeentewerf en de Röntgenstraat via een lange brug voor fietsers en voetgangers. De fietsbrug ligt noordelijk van de appartementen, in het verlengde van de Röntgenstraat. Langs de Gemeentewerf wordt aan iedere zijde een vrijliggend 1-richtingsfietspad gemaakt. De brug tussen de kade en de Röntgenstraat wordt toegankelijk, maar fietsonvriendelijk vormgegeven zodat het gebruik van deze route door fietsers niet gestimuleerd wordt.

3. BEOORDELING PER CRITERIUM

Varianten	Criterium STEDENBOUW
Variant omrijden	Deze variant heeft de minste 'verkeerskundige' uitstraling. Zowel in het centrum als aan de Gemeentewerf. Hierdoor ontstaat een aangenaam centrum- en woonmilieu. De ordening van drukte (centrum) en rust (appartementen aan het water) is hier het meest vanzelfsprekend.
Variant fietspad centrumgebied	Door het vrijliggende fietspad in het centrummilieu wordt de verkeerskundige uitstraling iets groter. Met name het vrijliggende fietspad op de kade beperkt de gebruiksmogelijkheden van het kademilieu en de beleefbaarheid voor de voetganger. Veel aandacht moet uitgaan naar een goede detaillering (materiaalgebruik, banden).
Variant korte brug	Door de inpassing van het fietspad moeten de appartementen noordelijker geplaatst worden, verder in de Berkelse plas. Doordat de ruimte hier beperkt is, komen de blokken dichter bij elkaar. Dit beperkt de kwaliteit van de woningen, o.a. wat betreft uitzicht en bezonning. Dit geldt specifiek voor blok 3. Daarbij geldt dat mede door de benodigde toegang voor de private parkeergarage onder blok 3 feitelijk te weinig ruimte beschikbaar is en er alsnog extra kruisingen met autoverkeer ontstaan. De combinatie van de weg naar de parkeergarage en het fietspad zorgt voor een bredere duiker/brug, waardoor de relatie tussen het waterplein en de Berkelse plas minder sterk wordt. Het centrummilieu zelf wijzigt niet substantieel. De uitstraling van de Gemeentewerf wordt wel verkeerskundiger, door de fietspaden aan weerszijden, de extra oversteek en de hiervoor benodigde opstelruimte. Dit heeft tevens invloed op de stedenbouwkundige positionering van blok 6.
Variant lange brug	De lange brug ligt tussen de appartementen en de Berkelse plas. Dit is nadelig voor het woongenot (zicht en geluid) van de nieuwe bewoners en voor de bestaande bewoners aan het Albert Schweitzerpad. De brug vormt een extra doorsnijding van de plas, terwijl de andere doorsnijdingen (Oudelandselaan en nieuwe weg naar parkeergarage) zeer nabij liggen. Dit oogt geforceerd. Het centrummilieu zelf wijzigt niet substantieel. De uitstraling van de Gemeentewerf wordt wel verkeerskundiger, door de fietspaden aan weerszijden, de extra oversteek en de hiervoor benodigde opstelruimte. Dit heeft tevens invloed op de stedenbouwkundige positionering van blok 6.

Varianten	Criterium VERKEERSVEILIGHEID
Variant omrijden	<ul style="list-style-type: none"> - Omfietsen via Oudelandselaan zal in de praktijk niet het gewenste effect hebben, fietsers zijn als water en kiezen de kortste route. <p>Hierdoor is er toch verkeer door het centrum te verwachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voordeel is dat er één duidelijke fietsoversteek is over de Gemeentewerf, ter plekke van de Westersingel. - Aandachtspunt is de kruising van de fietser richting het centrum met auto's tussen parkeervelden. - Aandachtspunt is de kruising met auto's van en naar de parkeergarage en het conflict met voetgangers en fietsers. - Er zijn conflicten te verwachten met bewoners van de kade en met het winkelend publiek. De fietser is te gast maar zal wellicht voorrang nemen.
Variant fietspad centrumgebied	<ul style="list-style-type: none"> - Voordeel is dat er één duidelijke fietsoversteek is over de Gemeentewerf, ter plekke van de Westersingel. - Aandachtspunt is de kruising met auto's tussen de parkeervelden, maar de fietser (én wandelaar) is hier zichtbaar in de voorrang. - Aandachtspunt is de kruising met auto's van en naar de parkeergarage, maar de fietser (én wandelaar) is hier zichtbaar in de voorrang. - Een aandachtspunt is het zicht op de kruisingen bij de parkeergarage en de oversteek tussen de parkeervelden. - Kans op conflicten met winkelend publiek (zie huidige inrichting Kerkstraat) - Het aantal oversteken met bezoekers aan het centrum is 2 à 3, terwijl met een brug maar 1 oversteek nodig is.
Variant korte brug	<ul style="list-style-type: none"> - Voordeel is dat een vrijliggende fietsroute naar de Röntgenstraat niet door het centrum en over de kade hoeft, de kruisingen met auto's tussen de parkeervelden en van en naar de parkeergarage worden hierdoor voorkomen voor schoolgaand verkeer. Fietsers naar het centrum moeten wel via het parkeerterrein. - Het fietspad vanaf de Herenstraat wordt vrijliggend doorgetrokken tot de

	<p>Oudelandselaan; aandachtspunt is de kruising met auto's ter plekke van de aansluiting Gemeentewerf richting parkeergarage; naar verwachting wordt dit een druk punt waarbij het autoverkeer moet letten op zowel fietsers als auto's.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De oversteek zit zo dicht mogelijk bij de ontsluitingsweg om zo min mogelijk omrijden te voorkomen; dit levert wel een complexe aansluiting op met meerdere oversteken dicht bij elkaar. - Er is sprake van twee kruisingen voor fietsverkeer op de Gemeentewerf.
Variant lange brug	<ul style="list-style-type: none"> - Voordeel is dat een vrijliggende fietsroute naar de Röntgenstraat niet door het centrum en over de kade hoeft, de kruisingen met auto's tussen de parkeervelden en van en naar de parkeergarage worden hierdoor voorkomen voor schoolgaand verkeer. Fietsers naar het centrum moeten wel via het parkeerterrein. - Voordeel is dat een directe en overzichtelijke fietsverbinding wordt gemaakt van en naar de Röntgenstraat - Het fietspad vanaf de Herenstraat wordt vrijliggend doorgetrokken tot de Oudelandselaan; aandachtspunt is de kruising met auto's ter plekke van de aansluiting Gemeentewerf richting parkeergarage; naar verwachting wordt dit een druk punt waarbij het autoverkeer moet letten op zowel fietsers als auto's. - Er is sprake van 2 kruisingen over de Gemeentewerf voor fietsers.

Varianten	Criterium DRAAGVLAK
Variant omrijden	<ul style="list-style-type: none"> - Scholen: omrijden gaat niet werken - Omwonenden: neutraal - Ontwikkelaar: neutraal - Projectteam gemeente: fietspaden Oudelandselaan bij voorkeur niet wijzigen (geen 2 richtingen fietspad aan 1 zijde)
Variant fietspad centrumgebied	<ul style="list-style-type: none"> - Scholen: route door het centrumgebied is niet wenselijk (veiligheid) - Omwonenden: voorkeursvariant - Ontwikkelaar: voorkeursvariant - Projectteam gemeente: route door het centrumgebied is niet wenselijk (veiligheid)
Variant korte brug	<ul style="list-style-type: none"> - Scholen: niet overzichtelijk; auto, fiets en voetganger dicht op elkaar - Omwonenden: neutraal - Ontwikkelaar: stedenbouwkundig ongewenst - Projectteam gemeente: niet overzichtelijk; auto, fiets en voetganger dicht op elkaar
Variant lange brug	<ul style="list-style-type: none"> - Scholen: voorkeursvariant (veiligheid) - Omwonenden: overlast (geluid en zicht bewoners Albert Schweitzerpad) - Ontwikkelaar: stedenbouwkundig ongewenst, negatief effect op verkoopssnelheid- en prijs nieuwe appartementen - Projectteam gemeente: voorkeursvariant (veiligheid)

Varianten	Criterium FINANCIEN
Variant omrijden	<ul style="list-style-type: none"> - Korte brug - Ruimer plangebied (fietspad zuidzijde Oudelandselaan)
Variant fietspad centrumgebied	<ul style="list-style-type: none"> - Korte brug - Compact plangebied
Variant korte brug	<ul style="list-style-type: none"> - Korte brug - Ruimer plangebied (fietspad langs Gemeentewerf, kruispunt op Gemeentewerf)
Variant lange brug	<ul style="list-style-type: none"> - Lange brug - Ruimer plangebied (fietspad langs Gemeentewerf, kruispunt op Gemeentewerf)

4. Voorkeursvariant

Er is bewust voor gekozen om in deze beoordelingsmatrix niet te werken met een puntenscore per variant. Dit omdat de weging niet alleen afhankelijk is van technische factoren (objectief), maar ook van belevingsfactoren (subjectief). Het perspectief waarmee naar het vraagstuk wordt gekeken, is van invloed op de uitkomst. Daarnaast kun je de vraag stellen of elk criterium en ieders standpunt daarover even zwaar dient te worden meegewogen.

Wij kiezen er daarom voor om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de achtergrond van de door de gemeenteraad op 1 februari 2018 aangenomen motie '(Fiets)veiligheid van en naar scholen en sportvelden nieuwbouwplan Berkel Centrum (M2018-03)'. Verkeersveiligheid en afstemming met de scholen staan hierin centraal. De meest veilige fietsverbinding, die bovendien kan rekenen op het meeste draagvlak bij de scholen en medezeggenschapsraden, is de variant met de lange brug. Dit is dan ook onze voorkeursvariant.

Deze variant gaan wij verder uitwerken. Dit geldt ook voor de variant 'fietspad centrumgebied'. Wij zien dit als een reëel alternatief voor het geval de gemeenteraad besluit niet te kiezen voor de lange brug. De fietser gaat bij dit alternatief weliswaar door het centrumgebied, maar krijgt een eigen plek toebedeeld met goed herkenbare fietspaden. De fietser heeft tussen de Gemeentewerf en de Röntgenstraat voorrang ten opzichte van het autoverkeer én wandelaars.

Bijgevoegd:

Bijlage 1: Variant omrijden

Bijlage 2: Variant fietspad centrumgebied

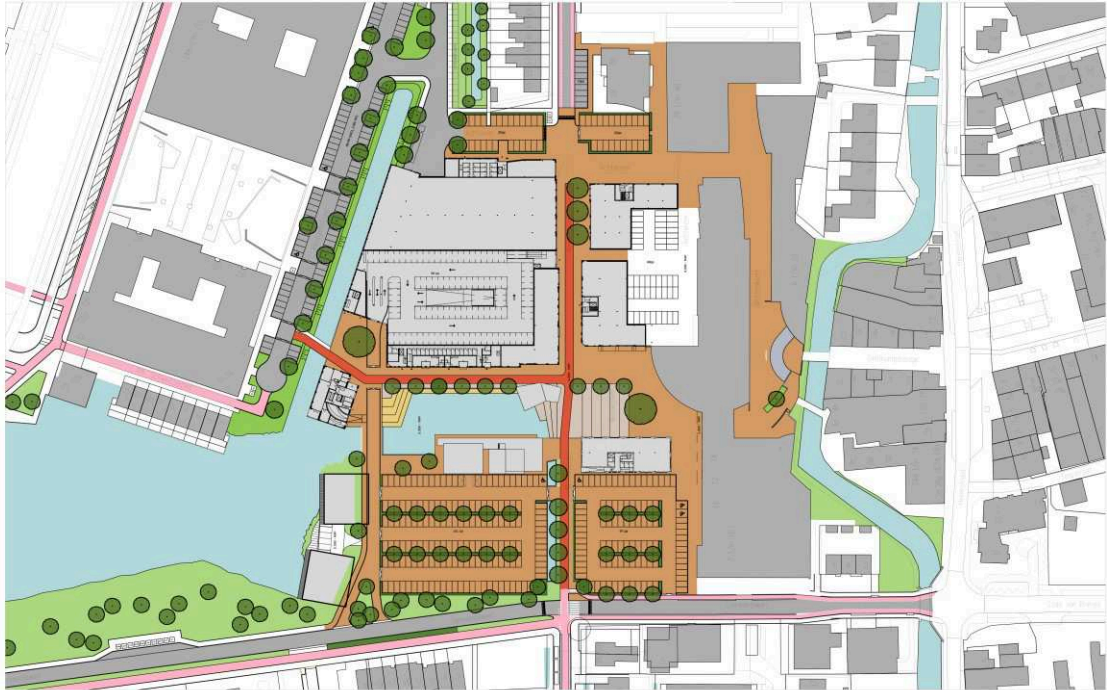
Bijlage 3: Variant korte brug

Bijlage 4: Variant lange brug

Bijlage 1: omrijden



Bijlage 2: fietspad centrumgebied

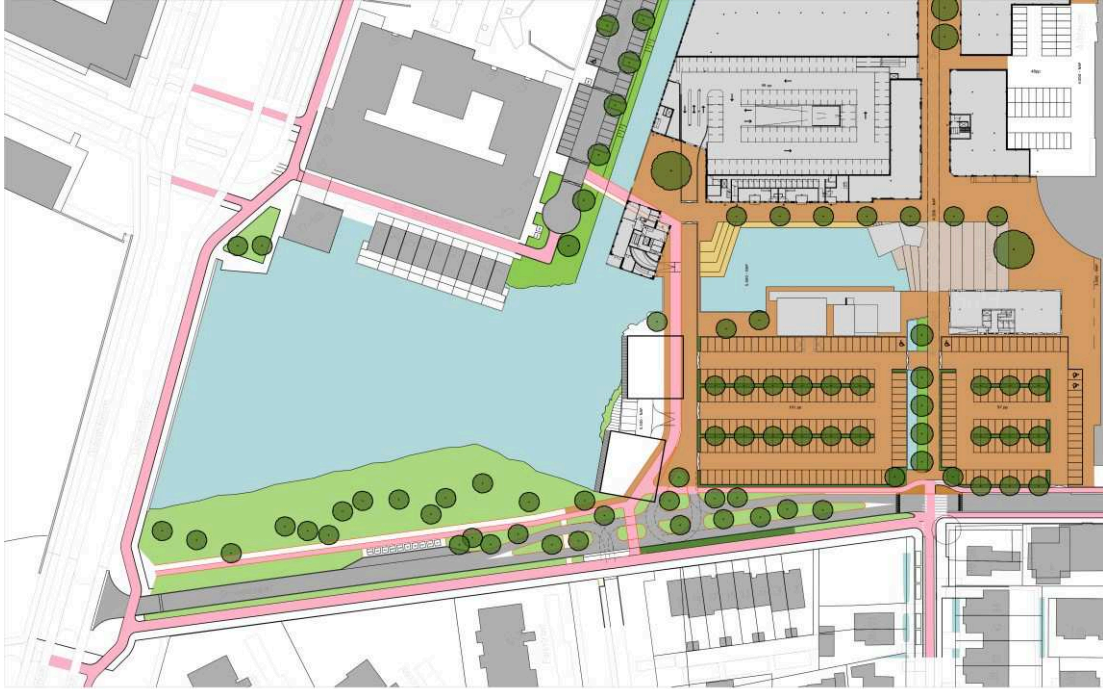


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Berkel Centrum-West
Status/Onderdeel: Fietsverbinding - variant 0+

Opdrachtgever: Gemeente Lansingerland
Datum: 13 april 2018
Schaal: mt

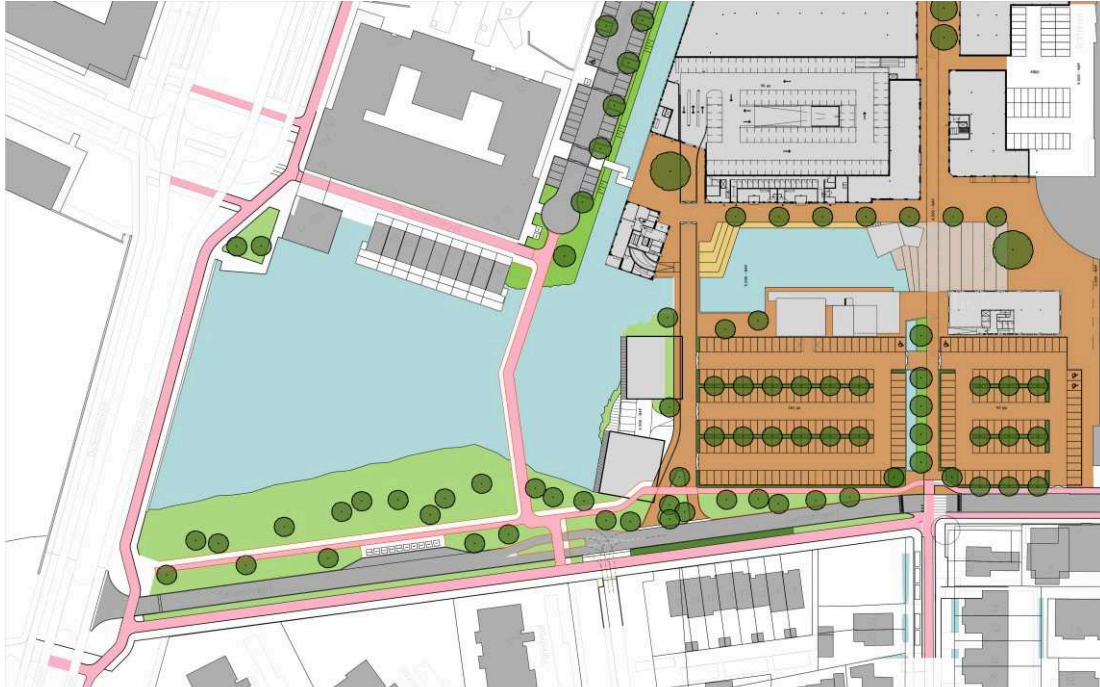
Bijlage 3: korte brug



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project:	Berkel Centrum-West	Opdrachtgever:	Germeente Lansingerland
Status/Onderdeel:	Studie fietsverbinding - variant korte brug	Datum:	9 maart 2018
		Schaal:	1:1000

Bijlage 4: lange brug



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project:	Berkel Centrum-West	Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland
Status/Onderdeel:	Stude fietsverbinding - variant lange brug	Datum:	9 maart 2018
		Schaal:	1:1000