

Datum vergadering 28 november 2022
Tijdstip vergadering 17.00-18.30 uur
Locatie vergadering Gemeentehuis Lansingerland

Onderwerp Informatiebijeenkomst Klein Berkeloo
Registratienummer T22.06734
Aanwezig

Afwezig

Aanwezig namens projectontwikkelaar:	
(5.1)(2)(e)	Projectontwikkelaar - Kieboom & Van Wezel (K&VW)
(5.1)(2)(e)	Architect - HVE Architecten B.V.
Aanwezig namens Lansingerland:	
(5.1)(2)(e)	Projectleider
(5.1)(2)(e)	Beleidsmedewerker mobiliteit
(5.1)(2)(e)	Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
(5.1)(2)(e)	Project-assistent

Aantal gasten tijdens de bijeenkomst: circa 25 buurtbewoners.

Aanleiding

Aan de Westersingel in het centrum van de kern van Berkel en Rodenrijs ligt een grasveldje. De grondeigenaar heeft een ontwikkelaar gevraagd om te onderzoeken of hier woningbouw kan plaatsvinden. Ontwikkelaar heeft initiatief ingediend bij gemeente. Gemeente heeft verkend of dit haalbaar is binnen de raad vastgestelde kaders. Om de kaders van de ontwikkeling duidelijk vast te leggen is op 30 juni 2022 de Nota van Uitgangspunten voor woningbouwontwikkeling Klein Berkeloo in Berkel en Rodenrijs vastgesteld door de raad. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het opstellen van het omgevingsplan tezamen met de suggesties die de bewoners hebben aangedragen.

Streven is om het ontwerp bestemmingsplan van deze woningbouw ontwikkeling voor 1 juli 2023 ter inzage te leggen i.v.m. aanstaande wijziging van de Omgevingswet per 1 juli 2023.

Proces

Projectleider van de gemeente, (5.1)(2)(e) licht het proces toe.



Concept stedenbouwkundig ontwerp / Verkavelingsplan

(5.1)(2)(e), ontwikkelaar Kieboom & Van Wezel geeft aan dat in het stedenbouwkundig ontwerp voor een groot deel aan de wensen van de bewoners tegemoet is gekomen zoals de bouwhoogte, het behouden van het groen en de bouwmassa langs de Westersingel.

(5.1)(2)(e), architect, geeft een toelichting op het concept stedenbouwkundig plan / verkavelingsplan. De presentatie wordt op de website van de gemeente Lansingerland geplaatst (naschrift: inmiddels staat de presentatie op de website).

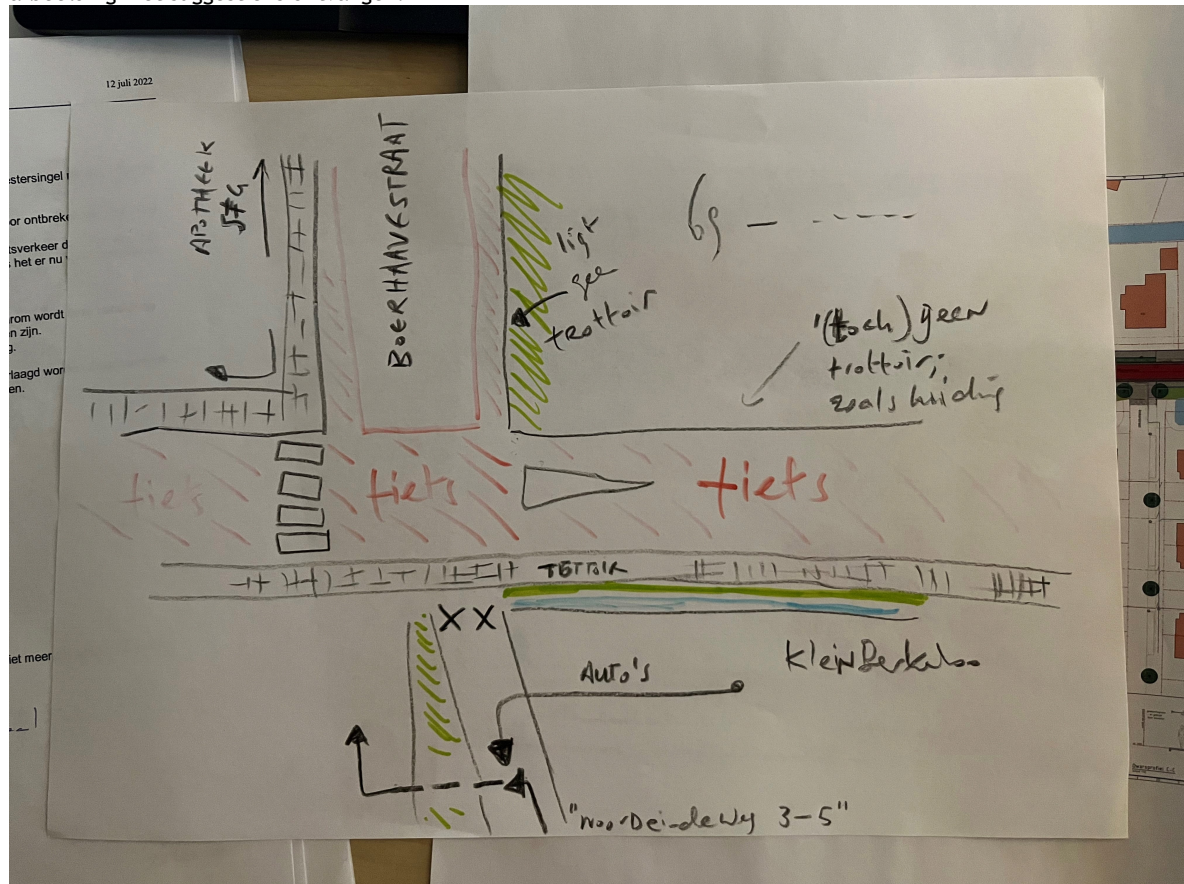
Hieronder zijn de bevindingen van de bewoners weergegeven.

Opmerkingen / bevindingen

Het groen (bomen) zijn onlangs ingemeten. Deze metingen zijn nog niet verwerkt in de presentatie, net zoals de carport aan het einde van de toegangsweg en de omliggende bebouwing. In de volgende fase 'het voorlopig ontwerp' worden deze punten exact meegenomen.
De toegangsweg voor de woningen gelegen aan de Noordeindseweg blijft een afzonderlijke weg.
De exacte ligging van de paden in het groene hofje/tuin wordt verder uitgewerkt.
Ontwikkelaar Kieboom & Van Wezel denkt nog na of het groene hofje/tuin 'openbaar' of privé eigendom wordt. Vooral nog neigt ontwikkelaar naar privé eigendom.
Bewoner doet suggestie om de schuine daken richting het zuiden te situeren i.v.m. zonnepanelen.
Uitwerking van duurzaam bouwen (warmtepomp, zonnepanelen, opgave van hoogheemraadschap Delfland compensatie water) wordt de komende periode door ontwikkelaar onderzocht.
Het is nog niet bekend hoe de woningen worden verwarmd. Bewoner vraagt of omwonenden gebruik kunnen maken van het gekozen systeem? Ontwikkelaar neemt deze suggestie mee.
De waterpartij aan de Westersingel blijft gehandhaafd. De plangrens ligt in het hart van de waterpartij.
De knip (fietsdoorgang) van de Westersingel blijft gehandhaafd. De reconstructie van de Westersingel is echter een afzonderlijk project.
Uitwerking van grijze gedeelte langs toegangsweg/ 5 woningen op de kop volgt nog door ontwikkelaar.
Bochtstraat aan het einde van toegangsweg wordt nog goed ingetekend en zal in het volgende 'voorlopig ontwerp' te zien zijn.

Verantwoordelijke onderhoud bomen langs Noordeindseweg wordt nog verder uitgewerkt.

Bewoner doet suggestie om via parkeerplaats ABB het projectgebied te betreden. Bewoner zal (nogmaals) zijn suggesties naar gemeente sturen. De beleidsmedewerker mobiliteit zal hiernaar kijken. Naschrift: de volgende afbeelding met suggestie is ontvangen:



Bewoner geeft aan liever geen sociale woningen tegenover haar woningen te willen.

De 3 starterswoningen zijn ca 50 m² groot en hebben geen balkon. De 2 woningen voor senioren op de begane grond (ca 70 m²) hebben een groene aanleg aan de voorzijde.

Bewoner vraagt waarom de grens van bebouwing op hoek westersingel/bomenrij op 1,80 ligt? Deze keuze is gemaakt i.v.m. wortel en kruinruimte voor het groen.

Architect zal een perspectief / doorsnede van het plan maken zodat afstanden duidelijker worden voor de bewoners.

Bewoner vraagt waarom gekozen is voor de bouwhoogte van 8 meter voor gedeelte nabij de woningen van Noordeindseweg en 11 meter aan de Westersingel?

Er is gekozen om de structuur van de Westersingel te versterken.

De Nota van Uitgangspunten is door de raad vastgesteld. In de raad is gesproken over 11 of 9 meter. Architect heeft i.p.v. 11 meter aan de Westersingel nu bouwhoogte 6 meter met inspringende opbouw (setback) naar 9 meter getekend.

Gebied ligt laag. Ontwikkelaar verwacht van hoogheemraadschap een wateropgave om toegevoegd bebouwd gebied te compenseren.

Ontwikkelaar is verplicht om voorafgaand aan de bouw door de bouwer een nulmeting te laten uitvoeren aan de omliggende woningen. Aan de hand van het resultaat wordt een funderingsadvies gemaakt.

Ontwikkelaar geeft aan open te staan voor suggesties.

Sluiting

Wanneer het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerp gereed is, zal hierover een informatiebijeenkomsten georganiseerd worden. Buurtbewoners krijgen hiervoor een uitnodiging.

Notulen

Nadere informatie

(5.1)(2)(e)

Team

Gebiedsopgaven

Domein

Ruimte & Economie

Email

(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl

Telefoon

(5.1)(2)(e)

Postbus 1

2650 AA Lansingerland

www.lansingerland.nl