

Datum start participatie	15 februari 2022
Project	Klein Berkeloo, Westersingel 82-94 te Berkel
Onderwerp	Logboek communicatie en participatie
Registratienummer	T22.02414

Participatietraject Klein Berkeloo, grasland Westersingel 82-94

Op dinsdag 15 februari 2022 is er een bewonersbijeenkomst geweest nabij het grasland aan de Westersingel, met als doel omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over het woningbouwinitiatief van de eigenaar van het grasland. Deze bijeenkomst zien we als de start van het participatieproces.

Met dit document worden de gebeurtenissen in het participatieproces weergegeven. De contactmomenten, de ingestuurde mails en andere vormen van contact zullen in dit document opgetekend worden, zodat het duidelijk is wanneer, wie, wat, en hoe zaken afgesproken zijn. Het is een levend document, een logboek.

Voor dit woningbouwinitiatief van de grondeigenaar willen we graag de inzichten en reacties van de belanghebbenden zichtbaar hebben in dit document en de direct belanghebbenden meenemen in het proces. En dat hier zichtbaar is wat er met de inbreng van de belanghebbenden gedaan is door de gemeente.

Dit document is als volgt opgebouwd:

1. Uitleg project Klein Berkeloo
2. Participatie
3. Logboek participatie
4. Vervolgstappen

1. Uitleg project Klein Berkeloo



Afbeelding 1: projectlocatie Klein Berkeloo



Afbeelding 2: Projectgebied (geel omlijnd)

In juni 2021 heeft woningbouwontwikkelaar Kieboom & Van Wezel een brief gestuurd naar direct aangrenzende bewoners en ondernemers (circa 100 adressen). Kieboom & Van Wezel is door de eigenaar van het stuk grasland, (ter hoogte van Westersingel 82-94) gevraagd om te onderzoeken of daar woningbouw mogelijk is. Het grasland stond ook wel bekend als 'schapenwei' en wordt nu ook wel 'Klein Berkeloo' genoemd.

De gemeente verkent momenteel of woningbouw op het grasland mogelijk is. Het initiatief om woningen te bouwen op het grasland is nadrukkelijk geen plan of tekening. De gemeente verkent eerst of woningbouw passend is. In het onderzoek wordt gekeken naar de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders op het gebied van stedenbouw & landschap, wonen, milieu, verkeer & parkeren en duurzaamheid. Ook reacties van direct belanghebbenden, buurtbewoners en ondernemers, worden meegenomen in de afwegingen.

Het stuk grasland is 0,7 hectare groot en ligt ca. 50 meter van het centrum van Berkel. Voor mogelijke woningbouw dient de bestemming van dit grasland gewijzigd worden door de gemeenteraad. Het heeft nu een agrarische bestemming: agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten met een maximale bouwhoogte van (voeder)silo's en hooibergen van 10 meter (bron: ruimtelijkeplannen.nl). Het grasland is in de historie nog niet bebouwd geweest met woningen. Woningbouw op dit grasland geeft dus een verandering aan de omgeving.

Er zijn een aantal vastgestelde beleidskaders binnen de gemeente waarmee we de locatie tegen het licht houden. De volgende hoofdpunten komen daaruit:

- Geen hoogbouw. We denken aan ongeveer maximaal 11 meter aan de Westersingel zijde in de lijn van de lintbebouwing aan de Westersingel. De bebouwing achter de Westersingel maximaal 8 meter. Dit zijn de maximale bouwhoogten in het plangebied;
- Geen verzwaring van de parkeerdruk in de omgeving. Parkeren van nieuwe woningen gebeurt op eigen terrein. Verder wordt gebruik gemaakt van de geldende parkeernormen;
- Ontsluiting naar de woningen aan de Noordeindseweg blijft (uiteraard) gehandhaafd;
- Geen uitbreiding van het centrum (geen winkels/horeca).
- Beleid op het gebied van klimaat en duurzaamheid wordt gevolgd.

In dit stadium is nog niets met zekerheid te zeggen. De besluitvorming door de raad vindt nog plaats. De raad beslist op basis van een verkenning of er gebouwd wordt.

2. Participatie

Voor dit project is de participatiegraad 'informer en raadplegen' leidend. We willen de buurt van goede informatie voorzien en ook gelijk de gedachten van de bewoners over het plan meenemen. We willen het proces zo toegankelijk als mogelijk maken. Op 7 februari is er aan de omwonenden een brief (kenmerk: U21.05822) verstuurd, met hierin de uitnodiging om met de gemeente in gesprek te gaan over het woningbouwinitiatief van de grondeigenaren. We zijn met het projectteam naar de locatie gegaan om de drempel om deel te nemen voor de belanghebbenden zo laag mogelijk te houden.

De opbrengst van de bijeenkomst wordt gedeeld per e-mail; de verzamelde e-mails van de mensen die aanwezig waren en zij die per e-mail gereageerd hebben op de uitnodiging. Deze informatie is bedoeld voor iedere belangstellende. Dit willen we doen iedere keer als er een bijeenkomst is geweest en als er een nieuwe fase in het proces aanbreekt. Zo houden we met iedereen goed contact en kunnen er in het loop van het proces nog mensen aansluiten.

Benaderen direct belanghebbenden

Er is er voor gekozen om direct belanghebbenden van het stuk grasland uit te nodigen. Dat zijn in eerste instantie de direct aanwonenden en ondernemers die dicht op stuk grasland wonen of werken. Naar circa 100 adressen van de bewoners en ondernemers zijn brieven verstuurd. De bewoners en ondernemers hebben van de plannen gehoord door de eerste brief van juni 2021 die is verstuurd door de woningbouwontwikkelaar Kieboom & Van Wezel mede namens de grondeigenaar. De tweede brief is verstuurd door de gemeente met daarin de uitnodiging om langs de informatie stand te komen die we op 15 februari 2022 op de parkeerplaats naast het perceel hebben neergezet. Hiermee is het participatie proces opgestart. In dit deel van het proces zijn we bewoners en ondernemers aan het informeren en consulteren. Op deze manier informeren wij de omwonenden, en halen ook gelijk informatie en reacties op uit de buurt.

Inbreng direct belanghebbenden

Op verschillende momenten zal er actief informatie opgehaald worden door de gemeente. Wanneer deze momenten (naast die van 15 februari 2022) zijn, is nog niet bekend. We staan aan het begin van het proces. De planning is nog niet in detail uitgestippeld. Tussentijdse opmerkingen en vragen worden uiteraard behandeld, en ook verwerkt in dit document.

3. Logboek

In dit hoofdstuk worden de verslagen van de verschillende bijeenkomsten weergegeven. Tevens zullen tussentijdse vragen via e-mail of telefoon ook hier terug te vinden zijn.

21 oktober 2021, email

Wij wonen al 55 jaar in Berkel en Rodenrijs. Wij zijn op zoek naar een nieuw appartement in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Via via, zijn wij geïnformeerd over de ontwikkeling, door Kieboom en van Wezel, van een perceel aan de Westersingel.

Wij zijn daar zeker geïnteresseerd ! Is over deze ontwikkeling al informatie beschikbaar ?

Zodra beschikbaar verzoeken wij u vriendelijk om ons te willen informeren over deze ontwikkeling.

15-02-2022, informatiebijeenkomst voor de buurt

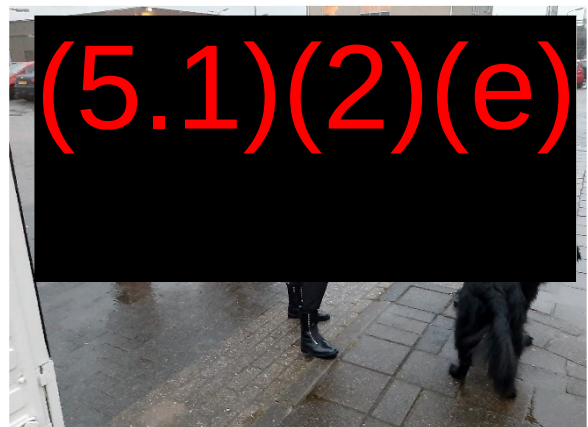
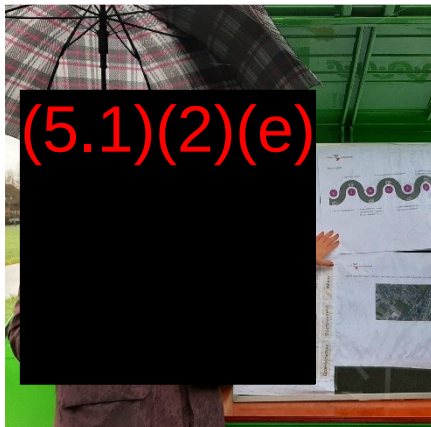
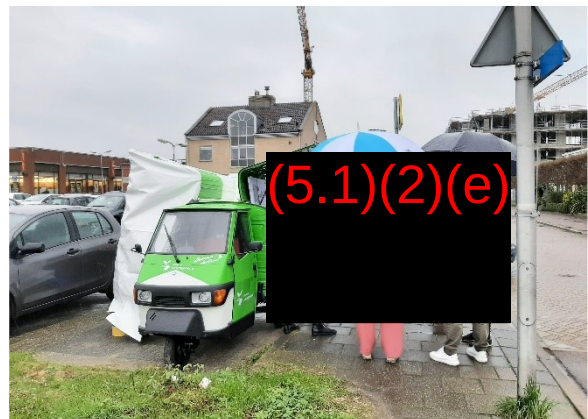
Aanwezig gemeente Lansingerland :	
(5.1)(2)(e)	Projectleider
(5.1)(2)(e)	Stedenbouwkundige
(5.1)(2)(e)	Omgevingsmanager

(5.1)(2)(e)

Projectassistent

Aantal gasten tijdens de bijeenkomst: circa 20 buurtbewoners.

Op dinsdag 15 februari 2022 zijn we vanuit de gemeente met de informatiemobiel, de 'piaggio', -u ziet hieronder een foto van het voertuig- naar de locatie gegaan, om bewoners en ondernemers te spreken en om zo hun ideeën en gedachten over het woningbouwinitiatief met ons te delen. Ondanks de niet uitnodigende weersomstandigheden heeft toch een aantal bewoners de regen en wind getrotseerd. Onze dank hiervoor.



(Foto's van bijeenkomst 15 februari 2022)

Hieronder zijn de bevindingen van de bewoners weergegeven. Eventuele reacties en aanvullingen worden later ook nog bijgevoegd.

Opmerkingen / bevindingen

Eigenaar en nieuwe eigenaar woning westersingel vertelt de uitnodigingsbrief niet ontvangen te hebben. Wil geen woningbouw of enkel vier woningen. Nieuwe eigenaar wil geen sociale woningen en geen inijk in de tuin vanuit de nieuwe woningen.

Woningbouw is prima, als het maar geen hoogbouw is.

Wil informatie inwinnen. Geen problemen met de plannen. Liever geen hoogbouw.

Geen hoogbouw.
Geen bebouwing, houdt het graag agrarisch met een voedselbos invulling of een onderdeel van educatieve route.
Ik wil geen hoogbouw. Hoe gaat de ontsluiting? Antwoord: de fietsverbinding blijft. Parkeerterrein blijft ook. Als er woningen worden gebouwd dan komen de parkeerplekken op eigen terrein.
Liever geen bebouwing als het maar passend is en geen hoogbouw. 11 meter is wel hoog. Er is altijd wel sprake geweest van wens woningbouw op deze plek.
Wil geen hoogbouw
Liever geen bebouwing. Maar als er bebouwing komt dan met een groenstrook aan de westersingel zodat de huizen verder van de weg liggen en het uitzicht minder wordt beïnvloed door de nieuwe bebouwing. We wonen in oude woningen, er zijn zorgen over het heien en evt. schade aan de woningen, er mag niet geheid worden.
1. Alles wat met de grond gebeurt heeft impact op de bestaande woningen 2. Zelfde geldt voor wijziging grondwaterstand 3. Evenzo het roeren van veengronden 4. Er kan en mag niet geheid worden 5. De sloot moet blijven 6. De slinger tpv de sluis/ poller voor fietsers moet eruit 7. Daarvoor in de plaats ruimte voor (terugbrengen van) parkeerplaatsen. Zij moeten nu op hun eigen terrein (oprit) staan met hun auto, net als de burens
We willen dit niet. Moet agrarisch blijven. Want gekocht met idee dat dit agrarisch zou blijven. raadslid is benaderd. Als er eventueel wel wordt gebouwd dan enkel bungalows.
Mist een goede honden-uitlaatroute. Als dit stuk grasland verdwijnt is dat weer een plek minder.

Niet aanwezig op informatiebijeenkomst, maar wel bevindingen aan ons meegegeven:
• Alleen bouw van enkele woningen die passen bij de bestaande woningen in dat deel van de Westersingel c.q. Noordeindseweg • Ontsluiting via de Westersingel, niet via het bestaande achterpad • Ook tijdens de bouw ongehinderde toegang via dit pad, dat onze enige ontsluiting is
1. Wij zien als er woningen komen graag laagbouw van vrijstaande woningen of tweekappers in het middelhoog en hoog koopsegment. 2. Wij willen geen achteruitgangen van eventueel te bouwen woningen op het deel van de eigen weg direct achter onze woning. Voor dit deel van de eigen weg zien we graag dat deze alleen gebruikt blijven worden door de huidige bewoners van de Noordeindseweg. 3. We zien graag dat de bestaande bomenrij langs de eigen weg gehandhaafd blijft en dat zo'n 4-5 meter vanuit de eigen weg achter onze woning niet meegenomen wordt in de bouwplannen.

01-04-2022, telefoongesprek

Mevrouw belt namens haar moeder. Er wordt al zoveel gebouwd. Het is het laatste stukje groen in de buurt. Ze vindt het vreselijk als dit bebouwd wordt. Ze gaat bezwaar maken tegen de plannen.

Wat mevrouw in het algemeen mist in deze gemeente zijn grote seniorenwoningen (130-150 m²), leuk opgezet in een hofje met de voordeuren naar elkaar toe gericht zodat ontmoeting tussen bewoners gemakkelijk gaat. Zij noemt het project het oude mama huis in Gouda achter de Sint Jan als inspiratie.

06-04-2022, email

Naar aanleiding van de beleidskaders het volgende.

"Geen hoogbouw. We denken aan ongeveer maximaal 11 meter aan de Westersingel zijde in de lijn van de lintbebouwing aan de Westersingel. De bebouwing achter de Westersingel maximaal 8 meter. Dit zijn de maximale bouwhoogten in het plangebied: Wat wordt er bedoeld met "ongeveer maximaal", waar ligt de begrenzing tussen de verschillende hoogten met "achter de Westersingel"? Verder adviseren wij ook een goothoogte aan te geven (bij voorkeur maximaal 6 meter (zie ook verder in de tekst))?

"Ontsluiting naar de woningen aan de Noordeindseweg blijft (uiteraard) gehandhaafd;" Waarom worden deze ontsluitingen niet meegenomen in het te maken inrichtingsplan (een 'rondweg' om het gebied te ontsluiten met aansluitingen op de betreffende woningen aan de Noordeindseweg)?

"Beleid op het gebied van klimaat en duurzaamheid wordt gevolgd." Waarom niet "Regelgeving van de op het moment van aanvraag voor vergunning geldende regels voor klimaat, duurzaamheid en CO₂ zijn onverkort van toepassing."

Participatie is niet alleen aanhoren maar in het kader van de komende gedachte voor de Omgevingswet het gezamenlijk komen tot een visie.

De gemaakte opmerkingen zijn derhalve niet juist verwoord/genoteerd/beantwoord.

De 1e opmerking geeft precies aan wie die opmerking heeft gemaakt maar de toevoeging "Wel een crossveld voor brommers" is totaal niet genoemd en ook niet relevant.

Op diverse plekken is te lezen niet heien of trillingen door de mogelijke toekomstige veranderingen. Dit is niet terug te vinden in de conclusies. Diverse woningen in de directe omgeving zijn niet voorzien van heipalen. Deze woningen zijn destijds geheel of gedeeltelijke aangebracht met een lichte fundering op een veenachtige ondergrond. Trillingen door materieel en werkzaamheden kunnen grote gevolgen hebben voor de betreffende woningen in de omgeving. Dit moet vanaf dag 1 een aandachtspunt zijn bij allen die betrokken raken in het mogelijk realiseren van woningen op de betreffende locatie, zowel nuts-, civiel- als bouwkundige partijen.

Een voorbeeld van een ruimtelijke invulling zou de woningen aan Imkerstraat (andere zijde Vogelaarstraat) in Berkel kunnen zijn. Dit betreft een straat voor de bewoners waar vuilniswag en verhuishag en kan komen maar geen doorgang. Door de toegangsweg te realiseren aan de noordoostzijde van het plangebied hebben de huidige percelen geen last van vermindering van bezonning van deze percelen en is de kans op inijk beperkt. Door aan de zuidwestzijde achterzijde van woningen te projecteren is er geen problemen met bezonning vanwege het aanwezige parkeerterrein. Derhalve voor dit gebied een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter toe te passen en in te vullen met vrijstaande en 2^e1 kap woningen.

De wens is ook om de bestaande bomen langs de Westersingel in stand te houden evenals de sloot waardoor hetzelfde straatbeeld ontstaat als ter plaatse van de gerealiseerde woningen bij de Imkerstraat.

Voor eventuele verduidelijking of anderszins kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Graag ontvangen wij een bevestiging /terugkoppeling op onze reactie.

Antwoord gemeente:

Hartelijk dank voor uw reactie op het verslag. Fijn dat u de moeite neemt om te reageren. We zitten nog in het begin van het proces en daardoor lukt het niet om op alle punten een heel duidelijk antwoord te geven omdat er niet veel bekend is op bepaalde onderwerpen. Er is nu een eerste buurtbijeenkomst geweest. We blijven in gesprek met de buurt in het vervolg. Hieronder vindt u puntsgewijs antwoord op uw opmerkingen.

1. Maximale bouwhoogten betekent dat, als de gemeenteraad een gewijzigd bestemmingsplan wil opstellen, de bouwhoogten binnen de maximaal gestelde bouwhoogte ligt. Uiteindelijke bouwhoogten zijn dan lager of gelijk aan de respectievelijk maximaal 11 meter aan de Westersingel en aan de maximaal 8 meter voor de bebouwing achter de Westersingel. Er is op dit moment geen plan of tekening voor de locatie. Er zijn dus ook nog geen precieze begrenzingen van woningen/bouvvolumes of goothoogten. Dit komt aan de orde bij het opstellen van het bestemmingsplan en in het ontwerp van de ontwikkelaar. Eerst beslist de gemeenteraad of zij medewerking wil verlenen aan het initiatief van de ontwikkelaar en medewerking wil verlenen om het bestemmingsplan te wijzigen.
2. Een Inrichtingsplan is (nog) niet aan de orde. Voor nu nemen wij kennis van uw suggestie om een 'rondweg' om de bebouwing te realiseren.
3. Naast de regelgeving op het moment van een vergunningaanvraag op het gebied van klimaat en duurzaamheid heeft de gemeente Lansingerland daarboven op ambities die zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders op het gebied van duurzaamheid en klimaat adaptief bouwen. Dit beleid wordt gevolgd voor alle ontwikkelingen.
4. Wij willen een juiste verwoording van de informatiebijeenkomst. Een crossveld voor brommers is wel genoemd door een bewoner, maar het heeft geen zin om hier een discussiepunt van te maken en deze zin is inmiddels uit het verslag geschrapt.
5. Dat klopt, dat mist bij de conclusies. Dit is aan het verslag toegevoegd.
6. Het voorbeeld voor een ruimtelijke invulling zoals de woningen aan de Imkerstraat nemen we mee. In deze verkenning wordt er niets getekend. Eerst besluit de gemeenteraad of zij überhaupt wil meewerken aan een bouwplan en daarmee het wijzigen van het bestemmingsplan. Als de gemeenteraad akkoord geeft dan start het opstellen van een bestemmingsplan en de ontwerpfase voor de ontwikkelaar. Belangstellenden (buurtbewoners en ondernemers) worden hierin mee genomen, en zetten we het gesprek voort over de invulling van deze locatie. Mocht het zover komen dat de gemeenteraad besluit verder te willen, kunt u dan dit idee aan ons verder toelichten?
7. Ons uitgangspunt is om sloot en de boomstructuur langs de Westersingel te handhaven en te versterken. Het maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische lintstructuur.

Wij gaan graag verder in gesprek met u en uw bureaus zodra de gemeenteraad heeft beslist of zij medewerking wil verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit besluit zal naar verwachting eind juni of in het najaar van 2022 worden genomen door de raad op basis van de verkenning. U kunt de agenda van de commissie ruimte en de gemeenteraad hier raadplegen: <https://lansingerland.bestuurlijkeinformatie.nl/>

4. Conclusies en vervolgstappen

In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste punten uit de verschillende gesprekken.

Wat is de rode draad uit de inbreng van de belanghebbenden? Zijn er zaken die vaker terug komen? Wat wordt er met de inbreng gedaan? Het is goed dat men terug ziet wat er bij de verschillende bijeenkomsten gezegd is, maar ook wat er met de inbreng gedaan wordt.

Conclusies

Conclusies uit de eerste bijeenkomst en de reacties naar aanleiding van de uitnodigingsbrief.

Er kan uit bovenstaande een aantal aandachtspunten gehaald worden. Bij veel bewoners kwamen deze punten naar voren als belangrijk.

- Liefst geen bebouwing
- Geen hoogbouw
- We missen groen/speelruimte/honden-uitlaatlocaties in de wijk.
- Als er bebouwing komt dan graag vrijstaande woningen, bungalows en 2 onder 1 kap woningen
- Niet inzetten op maximale bebouwing
- Bereikbaarheid woningen op de Noordeindseweg handhaven
- Het ruimtelijke gevoel op de Westersingel behouden, met veel groen
- Niet heien. Diverse oude woningen in de directe omgeving zijn niet voorzien van heipalen. Trillingen door materieel en heiwerkzaamheden kunnen grote gevolgen hebben voor de betreffende woningen.

Vervolgstappen

Op de bijeenkomst is het proces zoals hieronder is weergegeven voor de meeste bezoekers uitgelegd. Op dit moment zijn we bij punt 2; 'de gemeente verkent'.



Afbeelding 3: schematische weergave van het te volgen proces

Om ervan verzekerd te zijn dat we transparant te werk gaan, worden de opmerkingen uit de bijeenkomst en uit de schriftelijke vragen teruggekoppeld aan de bezoekers. Eventuele aanvullingen en/of wijzigingen worden in dit verslag opgenomen.

Nadere informatie
Team

kleinberkeloo@lansingerland.nl
Gebiedsopgaven

Domein	Ruimte & Economie
Telefoon	14010
Postbus 1	
2650 AA Lansingerland	
www.lansingerland.nl	