URBAN INTEREST

Gemeente Lansingerland
01 Inkomende Post d.d. 05/09/2022
I22.14358

AANGETEKEND
Gemeente Lansingerland
T.a.v. wethouder T. Cnossen en wethouder M. Muis
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Datum: 31 augustus 2022
Referentie: (5.1)(2)(e)2022.079b
Behandeld door: (5.1)(2)(e)
Betreft: **Rodenrijseweg te Berkel en Rodenrijs**

Geachte mevrouw Cnossen en heer Muis,

In februari 2022 hebben wij ons als koper van de locatie aan de Rodenrijseweg te Berkel en Rodenrijs voorgesteld aan de gemeente Lansingerland. Tijdens deze prettige kennismaking hebben wij het initiatiefplan in de vorm van de bijgevoegde presentatie, welke is opgesteld door 'Houweling Architecten', aan de gemeente gepresenteerd. Daaropvolgend is door de gemeente het te doorlopen proces toegelicht en hebben we jullie gevoel ten aanzien van het gepresenteerde initiatiefplan uitgebreid besproken. Er is aangeduid dat het overduidelijk is dat de huidige functie (lees 'industrie') niet past in deze (woon)omgeving en zowel de gemeente als de omgeving woningbouw toejuichen. Ons is geadviseerd om te onderzoeken of gestapelde bouw (lees appartementen) op deze locatie ook mogelijk is zodat verschillende doelgroepen, waaronder starters en ouderen, kunnen worden gefaciliteerd. Wij hebben aangeduid dat de architect, na ondertekening van de (anterieure)overeenkomst tussen ons en de gemeente Lansingerland, dit advies zal meenemen. Vooruitlopend op de onderzoeken hebben wij aangeduid dat het gewenste programma (lees toevoegen gestapelde bouw c.q. bredere doelgroep) uit Stedenbouwkundig en Architectonisch oogpunt haalbaar zou moeten zijn. Voor de volledigheid hebben wij een presentatieboekje van ons bedrijf toegevoegd waarin enkele van onze projecten zijn weergegeven.

Gezien de positieve reacties ten aanzien van het initiatiefplan (lees 'Wonen' i.p.v. 'Industrie') was het een teleurstelling om te vernemen dat de gemeente Lansingerland ons initiatiefplan ondersteunt maar geen capaciteit ter beschikking heeft om de (anterieure)overeenkomst vast te stellen, zodat we gezamenlijk vol enthousiasme het daaropvolgende proces c.q. de procedures kunnen starten. Wij hebben aangeboden de benodigde capaciteit aan te dragen zodat de gemeente deze voor onze rekening kan inzetten c.q. contracteren. In tegenstelling tot andere gemeentes in het land, waarmee we samenwerken in onder andere ontwikkelingstrajecten, is er aangeduid dat de gemeente Lansingerland deze werkwijze niet ondersteunt.

Tobias Asserlaan 2
2517 KC Den Haag

Postbus 121
2501 CC Den Haag

+31 (0)70 312 28 22
info@urbaninterest.nl

Wij hebben aangeduid dat er na het zomerreces een besluit door ons dient te worden genomen om langdurige huurovereenkomsten aan te gaan voor het huidige gebruik (lees 'Industrie'), of dat we ons voorbereiden om over enkele jaren te starten met de beoogde c.q. gewenste woningbouw. Om dit besluit te kunnen nemen, is het voor ons van groot belang om inzicht te hebben wanneer de (anterieure)overeenkomst zou kunnen worden vastgesteld en op welke wijze het daaropvolgende proces wordt ingericht. Het zou een gemiste kans zijn dat door deze onzekerheid de locatie de komende 15-20 jaar niet kan worden getransformeerd van 'industrie' naar 'wonen' doordat er simpelweg geen capaciteit beschikbaar is om de benodigde procedures te doorlopen.

Er is afgesproken dat er, zodra het nieuwe College bekend is, een afspraak wordt gemaakt tussen het bestuur en Urban Interest om de situatie aan tafel te bespreken. Gezien wij op korte termijn het besluit dienen te nemen over deze locatie (lees langdurig 'industrie' of voorbereiding 'woningbouw') zouden wij het waarderen als deze afspraak in september 2022 zou kunnen plaatsvinden. Wij zullen zelfstandig ons initiatiefplan presenteren aan de omgeving waarbij de gewenste gestapelde bouw c.q. bredere doelgroep wordt meegenomen zonder aan te geven dat ons plan inhoudelijk is besproken met de gemeente. Ongeacht het besluit van het bestuur hechten wij, uit oogpunt van participatie c.q. transparantie, waarde aan het oordeel van de omgeving ten aanzien van de invulling van onze locatie. Uiteraard zullen wij de reacties van de omgeving ter informatie met jullie delen.

Met vriendelijke groet,

(5.1)(2)(e)

c.c.: (5.1)(2)(e)

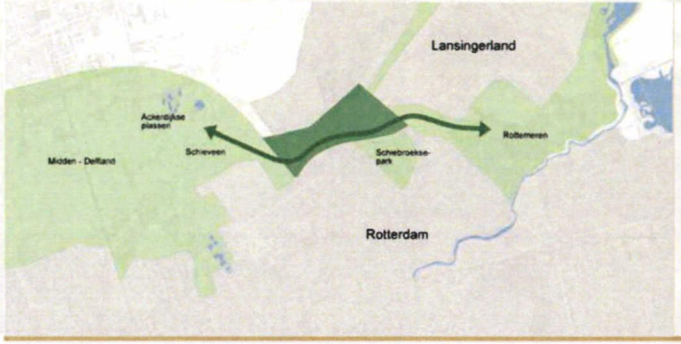
Bijlagen:
- Presentatie verkavelingsplan Houweling Architecten
- Presentatieboekwerk UI

HOU
WE
LING
LUISTEREN
VISUALISEREN
REALISEREN
ARCHITECTEN

URBAN
INTEREST



wonen aan de 'Vlinderstrik'



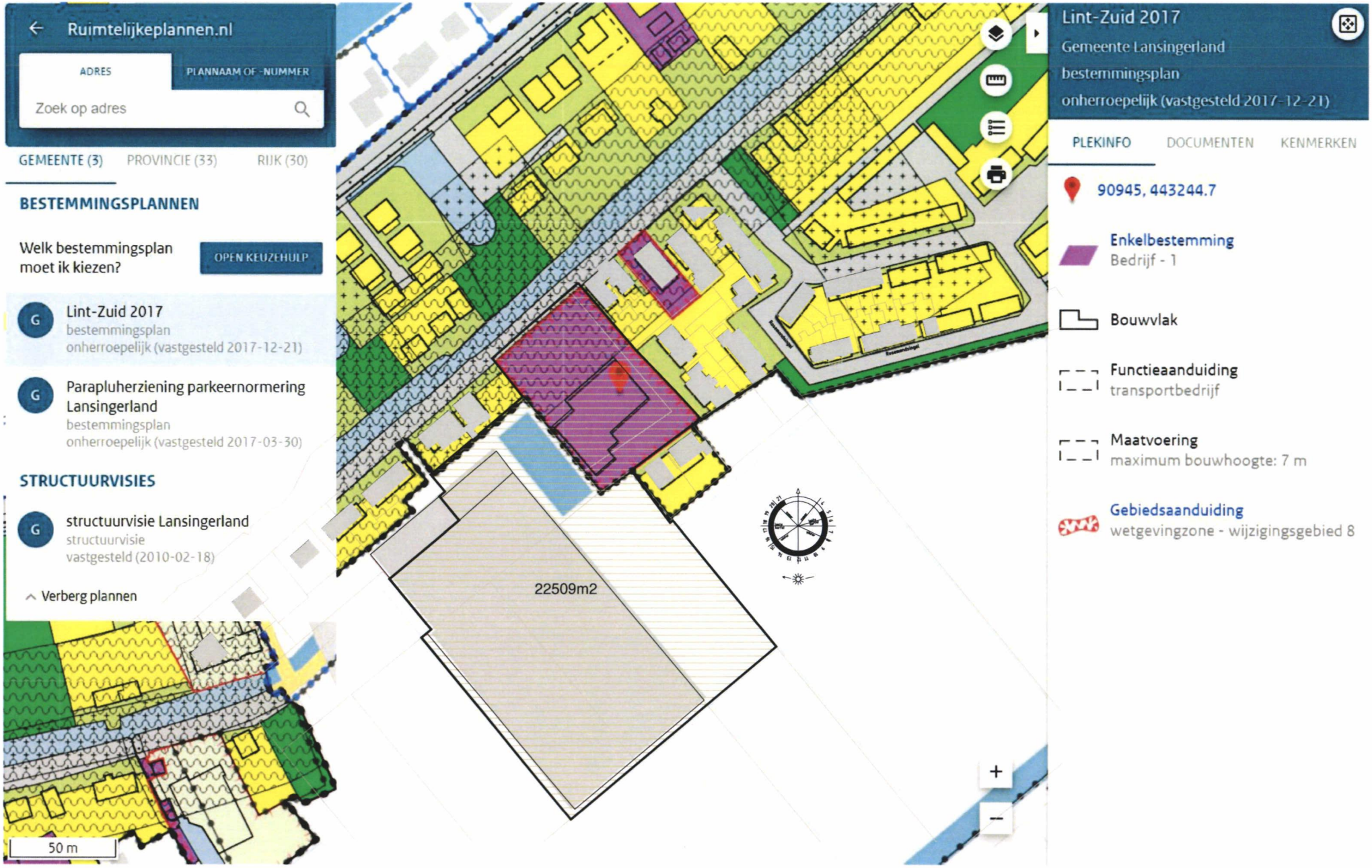
Urban Interest Vastgoed BV

VERKAVELINGSPLAN 'wonen aan de 'Vlinderstrik'

projectnummer P210713A
locatie: Rodenrijseweg 459
2651 AN Berkel en Rodenrijs

02 februari 2022

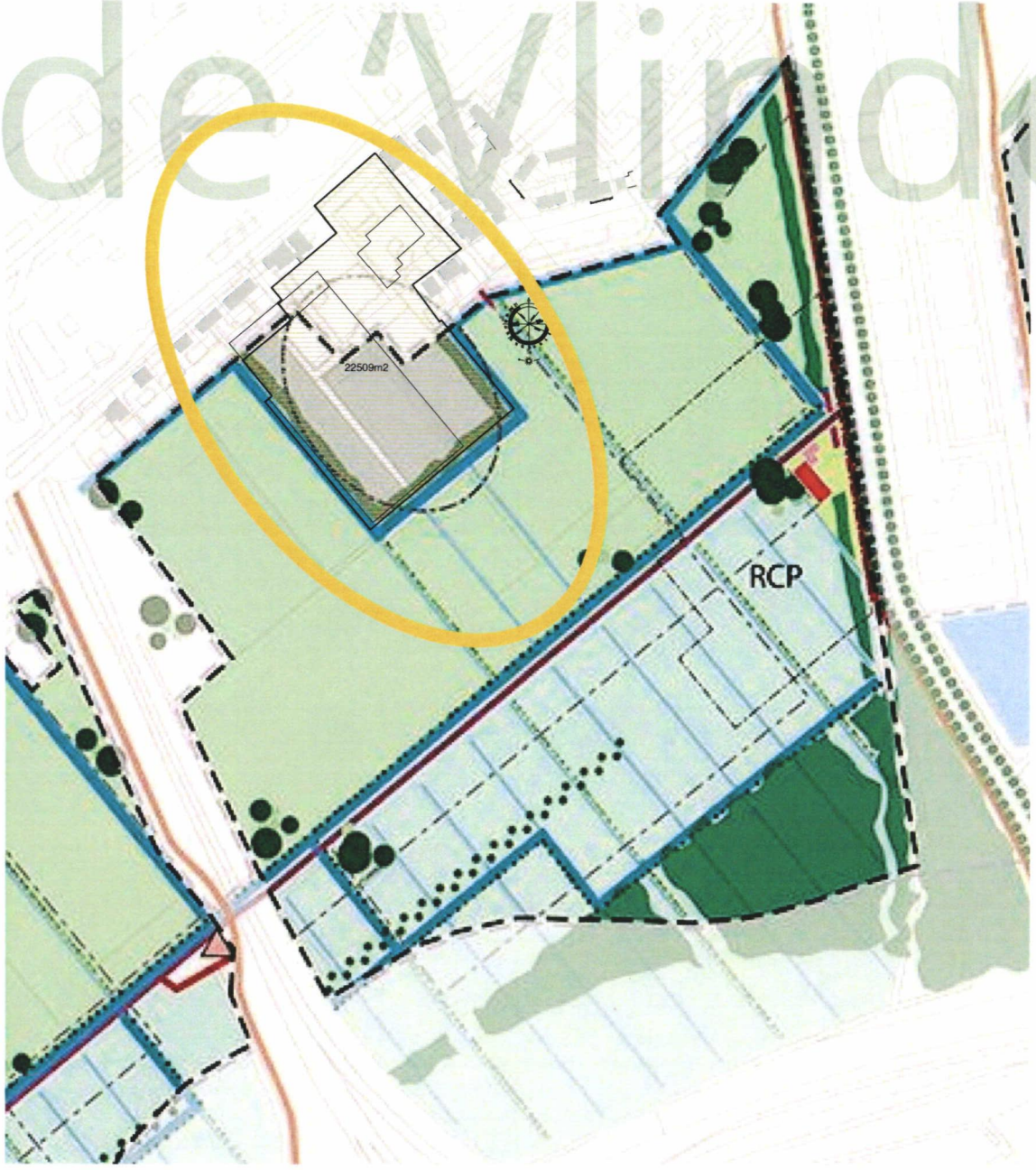
get. ms


Ruimtelijkeplannen.nl
ADRES
PLANNAAM OF -NUMMER
Zoek op adres
GEMEENTE (3)
PROVINCIE (33)
RIJK (30)
BESTEMMINGSPLANNEN
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?
OPEN KEUZEHULP
Lint-Zuid 2017
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-12-21)
Parapluherziening parkeernormering Lansingerland
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-03-30)
STRUCTUURVISIES
structuurvisie Lansingerland
structuurvisie
vastgesteld (2010-02-18)
Verberg plannen
50 m
22509m2
Lint-Zuid 2017
Gemeente Lansingerland
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-12-21)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
90945, 443244.7
Enkelbestemming
Bedrijf - 1
Bouwvlak
Functieaanduiding
transportbedrijf
Maatvoering
maximum bouwhoogte: 7 m
Gebiedsaanduiding
wetgevingzone - wijzigingsgebied 8



de Vlinderstrik'

de 'Vlinderstrik'



Vlakken
- Akkers en grasland
- Biezenland
- Natte hooilanden 1
- Natte hooilanden 2
- Vochtig hooi of grasland

Beplantingen
- Houtwallen/truwelen
- Beplanting landscheiding
- Bomenrij
- Bomen

Water
- Tocht
- Sloot
- Natuurvriendelijke oevers
- Fiets- en voetgangersbruggen

Recreatie
- Volkstuinen en dagrecreatie
- Bestemmingsplangrens Recreatief Concentratie Punt

Routes en verbindingen
- Polderpad
- Bestaand fietspad
- Gewenst fietspad
- Struinpad

Belevingsverbinding
- Hoekbank
- Struinpad hek/brug
- Polderhek
- Historische belevenis elementen
- Infobank beginpunt polderpad
- Aankleding tunnel
- Groen hekwerk

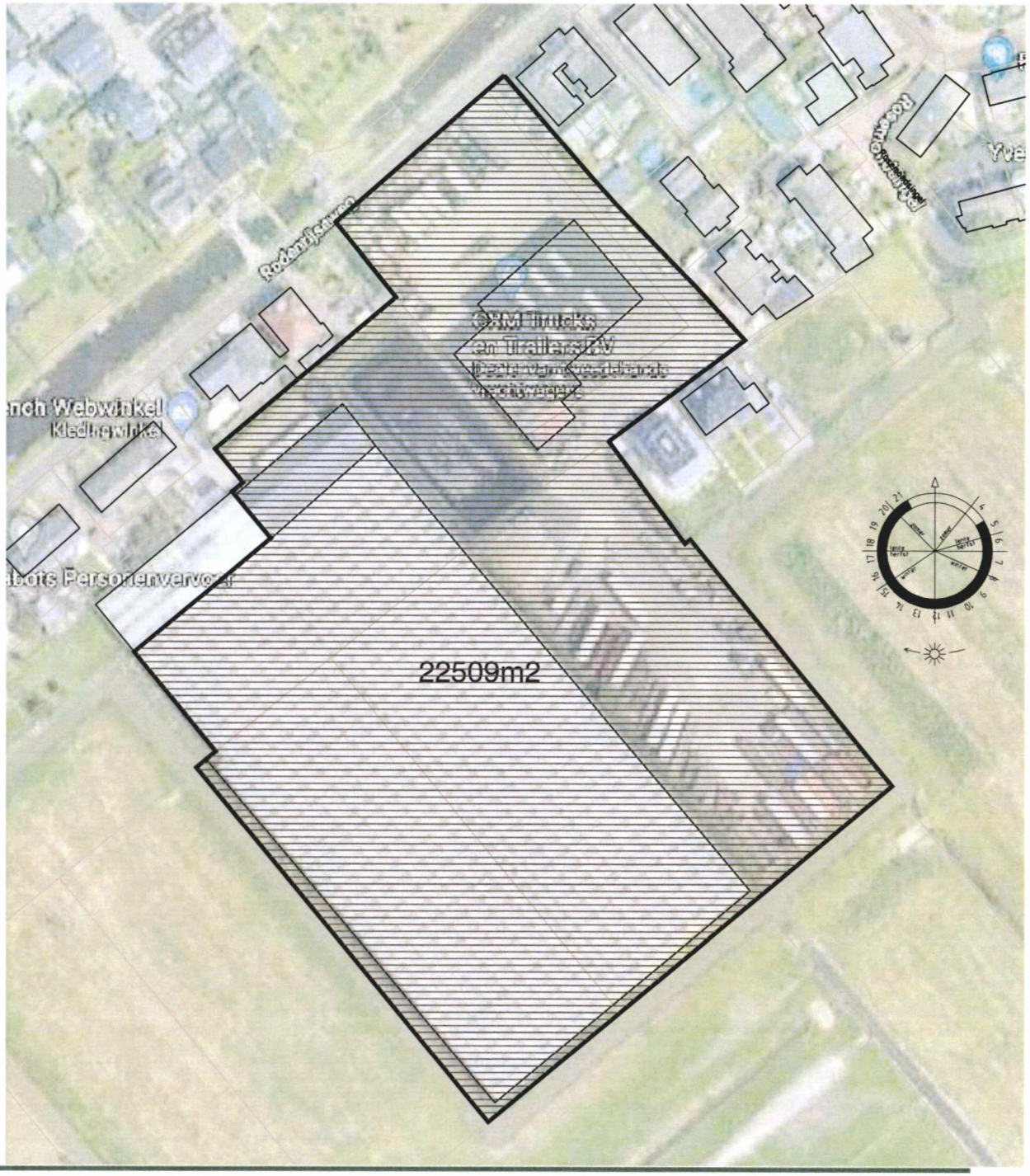
Overig
- (Agr.) Bedrijven
- Kwestie
- Reserveringszone A13/16
- Plangrens
- Werkgebied



zone parkeren RODENRIJSEWEG bestaande woningen
nr's 92A, 94, 96, 98



inrit RODENRIJSEWEG bestaande woningen
nr's 441, 443, 445, 447, 447A, 447B, 449, 451, 453, 453A en 455




duurzame energie


ruimte voor water


waterberging


klimaatadaptief


versterken van de biodiversiteit


aandacht voor insecten


rijke vegetatie

ruimtelijke opzet

duurzaamheid

transportbedrijf verdwijnt uit woonomgeving


buitenruimte

betaalbare woningen

werkgelegenheid

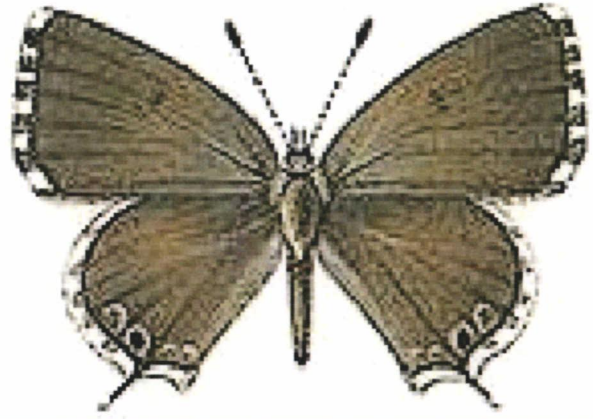
nul op de meter


geraniumblauwtje

toevoeging aan het woningbestand

'in 1999 voor het eerst in ons land waargenomen'

'Geraniumblauwtje'

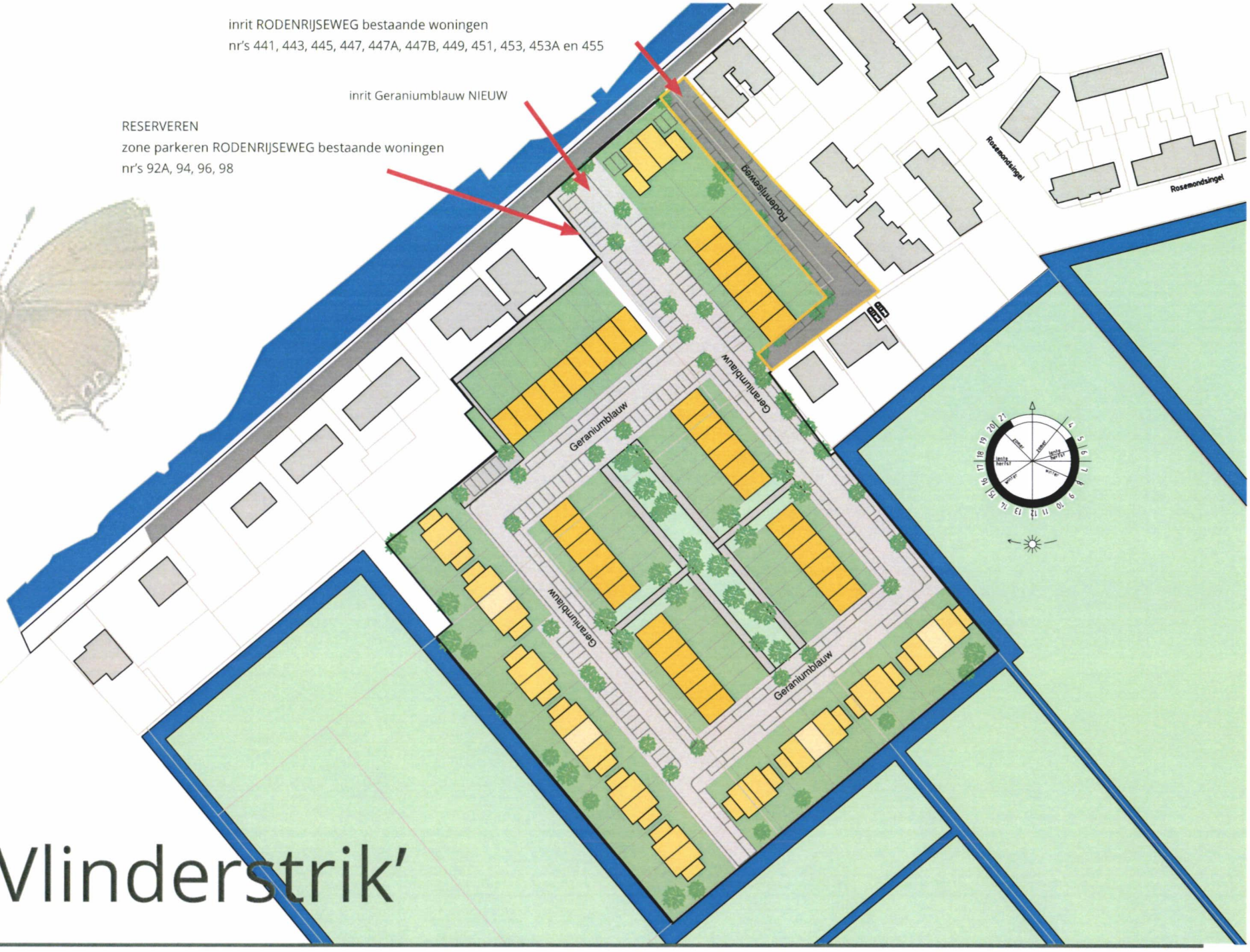


inrit RODENRIJSEWEG bestaande woningen
nr's 441, 443, 445, 447, 447A, 447B, 449, 451, 453, 453A en 455

inrit Geraniumblauw NIEUW

RESERVEREN
zone parkeren RODENRIJSEWEG bestaande woningen
nr's 92A, 94, 96, 98





de 'Vlinderstrik'

RESERVEREN zone parkeren RODENRIJSEWEG bestaande woningen nr's 92A, 94, 96, 98

AANTAL WONINGEN 66stuks

40 grondgebonden woningen;
perceel ca. 160m2,
bouwvlak ca. 57m2

22 twee/drie onder een kap woningen met garage;
perceel ca. 240m2,
bouwvlak ca. 78m2,

4 tussenwoningen;
perceel ca. 160m2
bouwvlak ca. 67m2

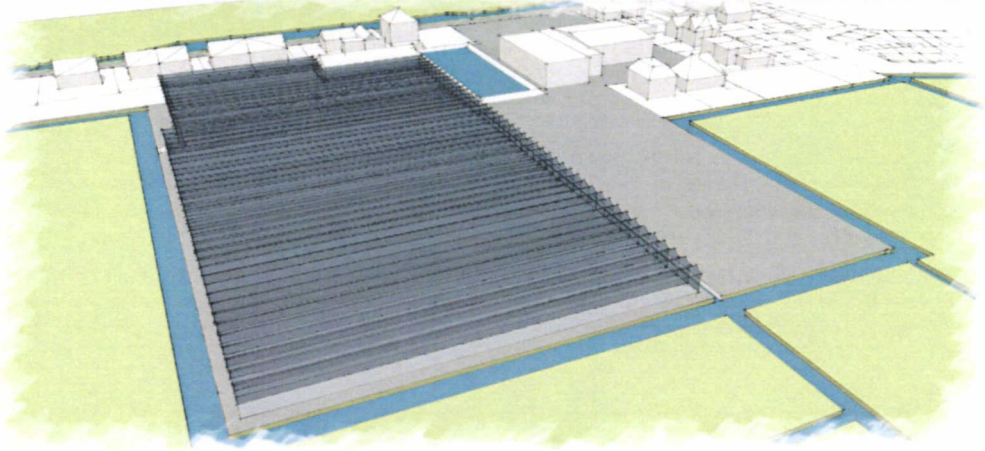
AANTAL PARKEERPLAATSEN

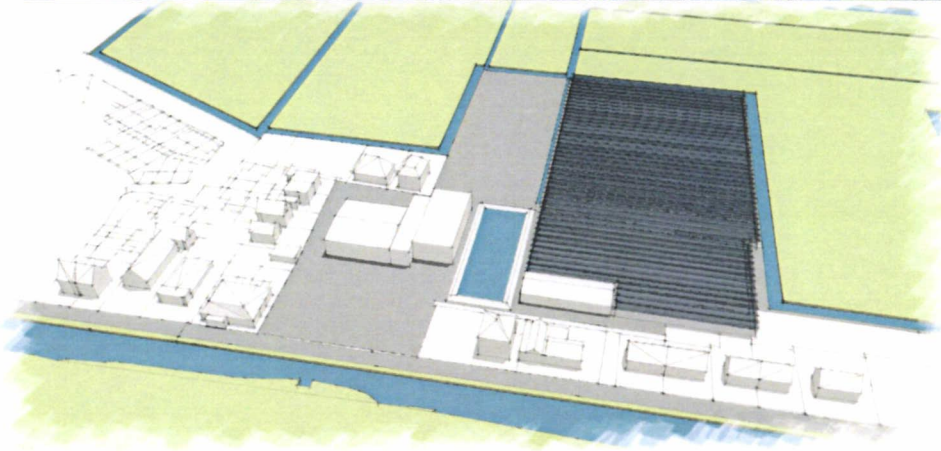
8x reserveren
138 pp aanwezig
66 woningen x 2.0 = 132pp

















ruimtelijke opzet



duurzaamheid

nul op de meter

transportbedrijf verdwijnt uit woonomgeving

werkgelegenheid









betaalbare woningen

toevoeging aan het woningbestand

‘referenties’





Buiten-Mere Properties B.V.
Postbus 121
2501CC 'S-GRAVENHAGE
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

R Aangetekend

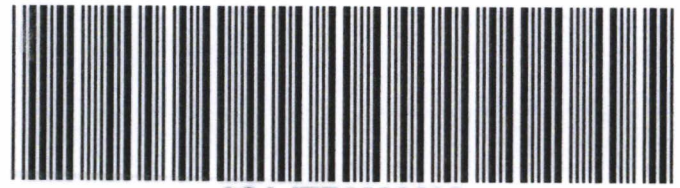
D-A-1

Gemeente Lansingerland
Titia Cnossen
Postbus 1
2650AA BERKEL EN RODENRIJS

Recommandé

3SAJTE6222636

NL



P2202