Notulen

Gemeente Lansingerland

Datum vergadering	9 juli 2026
Tijdstip vergadering	15:30
Locatie vergadering	Vergaderzaal 03
Onderwerp	Brainstormsessie CRM
Registratienummer	T26.05499

Aanwezig

Namens gemeente Lansingerland: (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e)

•

Namens Provincie Zuid Holland: (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e)

•

Namens ontwikkelaars: (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e)

Notulen Brainstormsessie Woningbouw CRM terrein Berkel en Rodenrijs 9 juli 2026

Provincie, Gemeente (verslag), Projectontwikkelaar (verslag geanonimiseerd, bedoeld voor professionals) *Nr. T26.05499*

De vergadering stond in het teken van de vervolgstap na de participatieavond en de behoefte om te komen tot een nota van uitgangspunten voor het gebied. De gemeente schetste dat er eerder meerdere varianten zijn onderzocht en dat nu de variant met een beperkt woongebied en een groene bufferovergangszone tussen Het lint Rodenrijseweg en natuurgebied Zuidpolder verder wordt ontworpen. Daarbij is nadrukkelijk benoemd dat de haalbaarheid, zowel ruimtelijk als financieel, nog onder druk staat en dat er nog verschillende inhoudelijke keuzes moeten worden gemaakt.

Een belangrijk gespreksonderdeel was de reactie uit de participatie. De aanwezigen constateerden dat omwonenden vooral schrokken van het aantal woningen, de bouwhoogte en de verkeersdruk op de smalle dijkontsluiting. Tegelijkertijd werd ook herkend dat er wel steun is voor het beëindigen van de hinder van het bestaande bedrijf en voor een functiewijziging richting woningbouw, mits dit zorgvuldig en goed onderbouwd gebeurt. De aanwezigen benadrukten dat de zorgen over verkeer niet nieuw zijn, maar al langer spelen in het gebied.

Vervolgens is uitgebreid gesproken over het provinciale beleid en de ruimte voor maatwerk. De provincie licht toe dat het nieuwe provinciale omgevingsbeleid nog in beweging is, maar dat er binnen de regels nog mogelijkheden bestaan voor ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, mits de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijft en de motivering stevig is. Daarbij kwamen ook de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, het groenblauwe netwerk en de regels rondom sociale woningbouw en betaalbaarheid aan bod. Er werd geconstateerd dat de gemeente en provincie grotendeels dezelfde kaders hanteren, maar dat de onderbouwing van de lokale uitwerking cruciaal blijft.

Een ander groot thema was de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet. De provincie en ecologie adviseerden nadrukkelijk om te zoeken naar een zachtere overgang tussen wonen en natuur, met meer aandacht voor oriëntatie, doorzichten, landschappelijke inpassing en een passende architectuur c.q. woningtypologie en openbare randen van het woongebied aan de natuurzijde. Er werd kritisch gekeken naar de huidige opzet met harde achterkanten richting het landschap en naar de volumeomvang van de appartementen. De wens werd uitgesproken om meer te sturen op kleinschaligheid, een betere relatie met het lint, en een openbare en aantrekkelijke overgangszone. Daarbij werd ook besproken dat appartementen niet per se uitgesloten zijn, maar dat de vorm, schaal en positionering zorgvuldig gekozen moeten worden.

Tot slot is gesproken over natuur-inclusief en klimaat adaptief bouwen, de inrichting van het groen, eventuele kansen voor werkgelegenheid of kleinschalige functies en de verkeersstudie. De gemeente lichtte toe hoe het toetsingssysteem voor natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen werkt, en dat het natuurdeel juist kansen biedt voor een meer passende inpassing richting het omliggende natuurgebied. De stukken van het toetsingssysteem zijn online te vinden: https://www.lansingerland.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-verbouwen/verbouwen/natuurinclusief-en-klimaatadaptief-bouwen-en-inrichten/37763/ .
Tegelijkertijd werd benadrukt dat het natuurdeel geen (recreatief) park wordt, maar moet aansluiten op de bestaande ecologische structuren en gebiedskenmerken. Ook de verkeerskundige afwikkeling richting de Rodenrijseweg en de bestaande problemen op de dijk blijven een belangrijk onderzoek punt.

Besproken onderwerpen

Aanleiding en stand van zaken
De gemeente gaf aan dat het initiatief na eerdere gesprekken en participatie nu in een fase zit waarin uitgangspunten moeten worden vastgelegd. Er zijn eerder varianten gepresenteerd, waaronder een variant met een ander programma en meer vrijesectorwoningen. De huidige variant is aangepast naar aanleiding van provinciaal beleid en financiële haalbaarheid. De gemeente wil nu samen met provincie, adviseurs en ontwikkelaar toewerken naar een heldere nota van uitgangspunten. In het projectplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten c.q. doelen gesteld;

Samengevat doel
Met een toekomstbestendig en betaalbaar woongebied een bijdrage leveren aan de verbetering van de leefomgeving rond CRM, waaronder de doorgaande groenstructuren en de lintbebouwing.

Hoofddoel
De hinder van het bedrijf CRM voor de omgeving te beëindigen met woningbouw

Nevendoel/randvoorwaarde
1. In het lint passende bebouwing te realiseren
2. De waarde van de aanliggende doorgaande groenstructuur Vlinderstrik te verhogen en deze te versterken
3. Een gezondere toekomstbestendige leefomgeving te maken (Toetssysteem Natuurinclusief en Klimaatadaptief Bouwen)
4. Meer betaalbare woningen te maken (1/3e sociale huur, 1/3e “betaalbaar”, 1/3e vrij)
5. Een goed beheerbaar openbaar gebied, zowel onder- als bovengronds, te realiseren; met zowel
   a. ruimte voor natuurwaarden als
   b. het tenminste gelijk blijven en zo mogelijk verbeteren van de verkeersveiligheid op de Rodenrijseweg;
6. Indien mogelijk, enige ruimte voor werkgelegenheid c.q. passende bedrijvigheid maken, zoals (medische) praktijkruimten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen en zo intensief gebruik te maken van het openbaar gebied.

Reactie uit participatie
De participatieavond leverde veel zorgen op vanuit omwonenden, vooral over:
- het aantal woningen,
- de bouwhoogte en volumes,

- de verkeersdruk op de smalle dijk,
- bouwverkeer en veiligheid,
- de impact op bestaande woningen.

Wel was er ook begrip voor het beëindigen van de bedrijfshinder en voor de transformatie van een bedrijventerrein naar woningbouw. De aanwezigen constateerden dat bewoners vooral reageerden vanuit directe zorgen en nog niet openstonden voor gesprek over uitstraling, groen of landschappelijke kwaliteit.

Plangrens

Tijdens het gesprek werd geconstateerd dat de huidige bebouwings- of uitgiftegrens erg strak is met een harde achterkant richting het natuurgebied. Er werd gevraagd of deze lijn wat organischer kon worden vormgegeven zodat de overgang tussen wonen en natuurvriendelijker en kwalitatief beter wordt.

- De gemeente en ontwikkelaar gaven aan dat de grens in eerdere varianten al is opgeschoven ten opzichte van het oorspronkelijke gemeentelijke beleid.
- De provincie maakte duidelijk dat die lijn niet onbeperkt verder kan worden opgerekt, omdat het gebied al in een gevoelig buitengebied ligt en er sprake is van beleid voor ruimtelijke kwaliteit en bescherming van de overgangszone tussen wonen en natuur.

Een verfijning van de inrichting lijkt bespreekbaar. Het structureel verder opschuiven van de bouwgrens richting het natuurgebied is niet passend binnen het beleid. Daarom werd vooral gezocht naar andere oplossingen, zoals het realiseren van een zachtere overgang tussen wonen en natuur, een andere stedenbouwkundige opzet en een betere inpassing van de bebouwing. Ook werd benadrukt dat meer aandacht nodig is voor openbare randen, doorzichten en landschappelijke kwaliteit. Daarnaast werd genoemd dat een andere vorm en positionering van de gebouwen kan helpen, zodat het plan minder aanvoelt als een harde muur.

Provinciaal beleid en maatwerk

De provincie gaf toelichting op het actuele provinciale omgevingsbeleid. Belangrijke punten:

- ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn niet uitgesloten, maar vereisen sterke motivering;
- de ruimtelijke kwaliteit moet minimaal gelijk blijven;
- er is ruimte voor maatwerk bij bijzondere situaties;
- voor grotere locaties gelden aanvullende eisen, waaronder dichtheid en opbouw van het programma;
- het beleid rondom sociale woningbouw en betaalbaarheid vraagt om een stevige onderbouwing.

Er werd benoemd dat het beleid recent is gewijzigd en dat sommige aanscherpingen nog niet volledig zijn verwerkt. Voor dit project is vooral van belang dat de motivering overtuigend en gedetailleerd wordt opgesteld.

Stedenbouwkundige opzet, overgang en lint

Een groot deel van het gesprek ging over de vraag hoe het plan ruimtelijk beter kan aansluiten op het lint en het landschap. De deelnemers benadrukten:

- geen harde achterkant richting het natuurgebied;
- een openbare en kwalitatieve rand aan de zijde van het landschap;
- behoud en versterking van doorzichten;
- aansluiting op de ontginningsrichting en het cultuurhistorische landschap;
- geen “muur” van bebouwingsmassa of appartementen (hoogte) aan het lint.
- Zorg voor een duidelijke afronding van de wijk

Er werd gesuggereerd dat appartementen in een meer landschappelijke of parkachtige setting geplaatst kunnen worden, terwijl de vrijstaande of grondgebonden woningen meer aan het lint en in het binnengebied

kunnen liggen. Ook werd geopperd om meer te denken in schuurachtige, landelijke volumes in plaats van stedelijke appartementsblokken.

Groen, natuur en ecologie
De gemeente lichtte toe hoe het natuurdeel en het natuurinclusief bouwen zich tot elkaar verhouden. Het natuurdeel is bedoeld als versterking van het omliggende natuurgebied en als bijdrage aan de gewenste "vlinderstrik"-structuur. Belangrijke punten:

- het natuurdeel moet aansluiten op bestaande ecologische kwaliteiten;
- doortrekken van de bestaande naastgelegen watergang over het terrein;
- het is niet de bedoeling om het natuurdeel vol te zetten met bomen of een stedelijk (recreatief) parkconcept, het betreft hier open landschap van bloemrijk- en kruidenrijk grasland of vochtig hooiland;
- de overgang wonen/natuur kan worden verzacht door (beperkte) toepassing struweel, naar voorbeeld in de directe omgeving;
- de doelsoorten en groenmaatregelen moeten passen bij de lokale situatie;
- klimaatadaptatie vraagt om maatwerk, niet alleen om standaard bomenaanplant.

Verkeer en ontsluiting
Verkeer blijft een zwaarwegend punt. De smalle dijk maakt de ontsluiting kwetsbaar en de aanwezigen spraken over:

- verkeersveiligheid;
- de impact van bouwverkeer;
- de vraag of de omgeving de extra verkeersbewegingen kan verwerken;
- mogelijke eenrichtingsoplossingen of andere maatregelen;
- de lopende verkeersstudie door Goudappel.

Ook is gesproken over een mogelijke wandel-/fietsverbinding richting metrostation Rodenrijs, waarvoor nog verder onderzoek en afstemming met omwonenden en Natuurmonumenten/Rotterdam nodig zijn.

Mogelijke functies naast wonen
Er is kort gesproken over de wens om eventueel ruimte te bieden voor werkgelegenheid of passende bedrijvigheid, zoals kleinschalige kantoor- of praktijkruimte, maatschappelijke voorzieningen of werken aan huis. De provincie gaf aan dat dit alleen goed onderbouwd kan worden en vooral moet worden bekeken in relatie tot voorzieningen in de omgeving. Grote kantoorfuncties passen hier niet; kleinschaligheid en motivering zijn sleutelwoorden.

Cultuurhistorie en landschappelijke structuur
De gemeente benoemde de ambities uit de Omgevingsvisie.
Locatie is onderdeel van:

- Groene Flanken (Zuidrand Lansingerland + Vlinderstrik)
- Linten
- Versterken Groenblauw netwerk
- Versterken langzaamverkeer-verbindingen

Deze ambities kwamen aan de orde;

- We versterken de ruimtelijke kwaliteit, passend bij de gebiedskenmerken en in samenhang
- We benadrukken de elementen en structuren die inzicht geven in het ontstaan en de ontwikkeling van Lansingerland
- Het karakter van ieder lint is verschillend, we passen de mogelijkheden tot wijzigingen aan naar het karakter

- We zetten in op een beleefbaar groen karakter voor iedereen
- Het karakter van de doorzichten en het groen in het lint blijft behouden
- We versterken en ontwikkelen de recreatieve kwaliteit van de groenstructuren van regionaal niveau tot aan de haarvaten in de buurt
- Fietsverbindingen zijn aantrekkelijk en zoveel mogelijk ingepast in het groen, zowel tussen de kernen als binnen de regio
- Behoud balans tussen open landschap en bebouwde gebieden

De gemeente benadrukte het belang van deze locatie omdat het onderdeel uitmaakt van grotere groenstructuren op regionaal niveau van Midden-Delfland (via Noordrand Rotterdam) naar Bentwoud. In de huidige situatie met de bedrijfsopstallen diep het natuurgebied in is hier een smalle flessenhals ontstaan, de ontwikkeling biedt een kans om dit te verbeteren. Daarnaast benoemde ze de ontginningsrichting, de hoogteverschillen in het landschap, de lintstructuur en het cultuurhistorische karakter van het gebied. Het plan moet volgens ons beleid de historische lagen zichtbaar houden in plaats van deze te verdoezelen. Ook het behoud van doorzichten vanaf het lint en aansluiting op bestaande cultuurhistorisch waardevolle objecten (CHWO's) zijn belangrijk. Het geheel dient landschappelijk te worden ingepast. Dit betekent niet dat alles weggeplant moet worden, maar dat het geheel 'opgaat' in zijn omgeving. De omgeving bestaat uit weidegebied met her en der plukken robuuste beplanting. Groenbeleving vanaf de openbare weg, zoals het lint en het Polderpad, wordt gewaarborgd. Dit heeft o.a. te maken met de afwisseling tussen open (onbebouwde) en besloten (massa/bebouwde) delen en de hoogte hiervan. Dit betekent geen achterkanten naar het openbare gebied. De overgangszone van bebouwing naar open recreatieve weidelandschap dient zorgvuldig ontworpen te worden. Versterken groenblauw netwerk: De aanwezigheid, zichtbaarheid en kwaliteit van de groenblauwe structuren m.n. langs de Rodenrijsweg worden versterkt.

Afsluitende conclusie

De vergadering maakte duidelijk dat er draagvlak is voor het verder uitwerken van woningbouw op deze locatie, maar alleen als het plan overtuigend wordt ingepast in de omgeving, verkeerskundig haalbaar is en ruimtelijk kwaliteit toevoegt. De komende stap is het verfijnen van de uitgangspunten en het laten maken van een nieuwe schets door een onbevangen stedenbouwkundig en landschapsarchitectenbureau, zodat de inbreng uit deze vergadering kan worden vertaald naar een beter onderbouwd en passender plan.

Nadere informatie	Gemeente Lansingerland
Team	Gebiedsprojecten
Domein	Ruimte & Economie
Email	info@lansingerland.nl
Telefoon	010 800 4000

Postbus 1 2650 AA Lansingerland www.lansingerland.nl