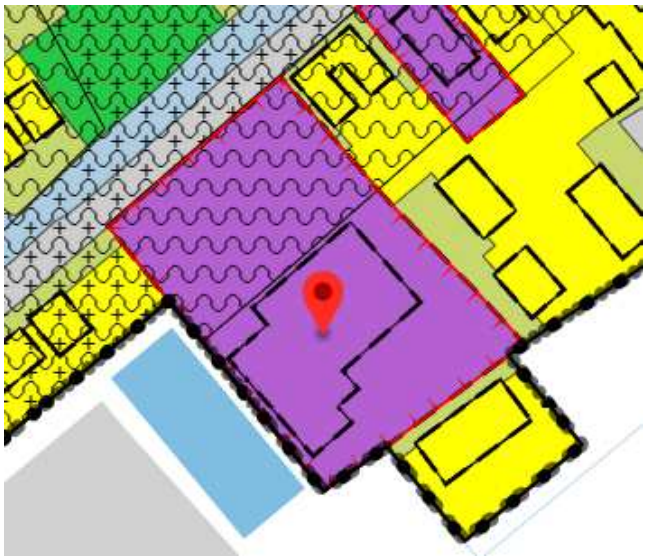
Aan Urban Interest
(5.1)(2)(e) [redacted]
Postbus 121
2501 CC Den Haag
(5.1)(2)(e) [redacted]@urbaninterest.nl

Van	Gemeente Lansingerland
Onderwerp	**Rodenrijseweg 457/459 (CRM terrein), Berkel en Rodenrijs**
Datum	1 februari 2023
Ons kenmerk	U23.00145

Geachte (5.1)(2)(e) [redacted],

Na onze schriftelijke reactie d.d. 26 september 2022 (U22.04536) op uw verzoek heeft u ons een brief gestuurd d.d. 4 oktober 2022 (I22.16269) waarin u nogmaals blijk geeft graag te willen starten met uw woningbouwinitiatief voor de locatie aan de Rodenrijseweg 457/459 te Berkel en Rodenrijs en te willen meedenken. Wij hebben uw verzoek nogmaals beoordeeld in de organisatie, waarbij verschillende disciplines zijn betrokken. Eerder is aangegeven dat er geen capaciteit beschikbaar is binnen de gemeente om de woningbouwmogelijkheden te verkennen. De gemeente staat positief tegenover woningbouw-ontwikkeling op deze locatie. We zien de herbestemming van het bedrijfsterrein naar een functie (zoals wonen) wat beter past bij de omgeving, nog steeds als een kwalitatieve verbetering. U heeft het initiatief ingediend in het kader van een vooroverleg. Het is getoetst en intern besproken in het Ruimtelijke Omgevingsberaad (ROB). Daarna in het portfolio overleg. Er is op dit moment geen ruimte om uw initiatief te faciliteren. Hieronder kunt u de uitkomst teruglezen.

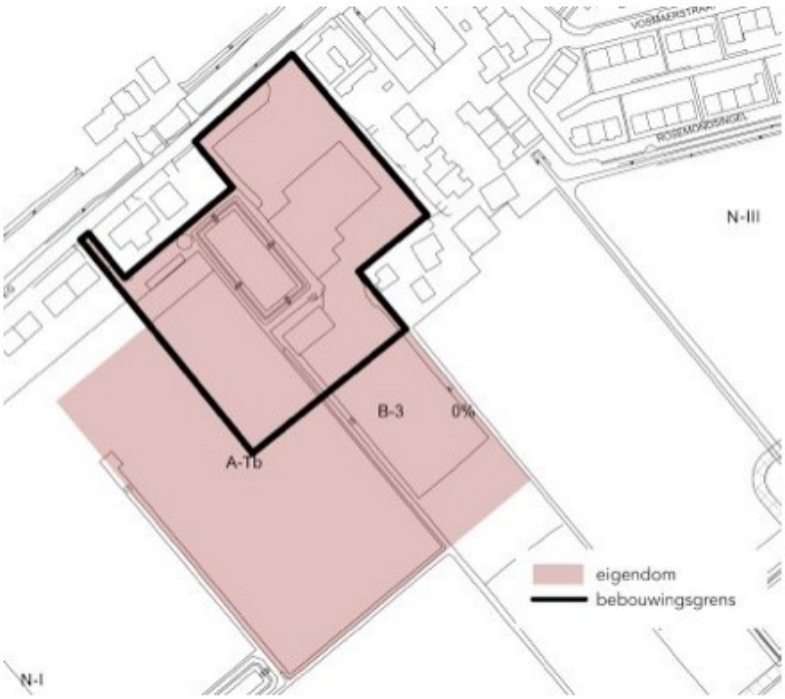


In februari 2022 heeft Urban Interest zich voorgesteld aan de gemeente als de koper van het perceel aan de Rodenrijseweg 459, 2651AN Berkel en Rodenrijs.

Bestemmingsplan
Het perceel ligt in de bestemmingsplannen “Lint-Zuid 2017” en gedeeltelijk in het bestemmingsplan “Vlinderstrik 2022”.
Het realiseren van de door u voorgestelde 66 woningen is niet toegestaan op de bestemming "Bedrijf-1" binnen het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” en op de bestemmingen “Bedrijf” en “Agrarisch-Glastuinbouw” binnen het bestemmingsplan “Vlinderstrik 2022”.

Daarnaast is dit voorstel in strijd met de wijzigingsbevoegdheid-8 (voor het realiseren van maximum 10 woningen), zoals bedoeld in het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017”.

Verkenning stedenbouw
Uit een stedenbouwkundige verkenning blijkt:
- in totaal maximaal 18 woningen denkbaar, waaronder vrijstaand en in blokken van 2 of maximaal 3 aaneengesloten woningen;
- de doorzichten vanuit de Rodenrijseweg naar het natuurgebied moeten gewaarborgd zijn;
- de overgang van het woongebied naar het natuurgebied dient een groen karakter te hebben (in de lijn van het provinciale compensatiebeleid voor het natuurgebied de Vlinderstrik);
- de bebouwingsgrens wordt gelegd in de verlenging van de bestaande bebouwing aan de Rodenrijseweg 453 en 455 te Berkel en Rodenrijs (zie hieronder de afbeelding bebouwingscontour);
- eenzijdige ontsluiting via de huidige brede bedrijfsinrit.



Compensatie natuur
Het zuidelijke deel van het woongebied valt onder compensatiegebied (het natuurgebied de Vlinderstrik). Voor dit gebied gelden nadere eisen voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Er dient rekening te worden gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden en karakteristieke landschapselementen (zie het provinciale compensatiebeleid, zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013)) en mag dus niet bebouwd worden.

Omgevingsvisie
Het planvoorstel ligt in het gebied met twee thema's 'linten en buurtschappen' en 'de groene flanken' uit de Omgevingsvisie Lansingerland.

De volgende ambities zijn van toepassing in het thema 'linten en buurtschappen':
- De linten zijn belangrijke identiteitsdragers maar ze zijn ook altijd in ontwikkeling. Daarbinnen is er ruimte voor initiatieven zolang de kenmerkende structuur, opbouw, samenhang en doorzichten naar het open landschap niet aangetast worden. Bij voorkeur worden deze kenmerken versterkt.
- Aangezien historisch gezien in de linten gewoond en gewerkt wordt, is hier in de toekomst ook ruimte voor, zolang beide functies geen hinder van elkaar ondervinden.
- De linten lopen als herkenbare, doorgaande elementen door de kernen. De structuur en opbouw van ieder lint (type bebouwing, percelen, dichtheid, watergang, bruggen en bomen) is leidend voor wat er mogelijk is. Zo zijn in sommige linten de oorspronkelijke structuren nog deels intact, waarbij het van belang is om de gebieden die nog cultuurhistorisch betekenisvol zijn, zoveel mogelijk te behouden. Bij linten die ingrijpend zijn getransformeerd, zijn weer andere uitgangspunten van belang, zoals het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit.

De volgende uitgangspunten gelden in het thema 'groene flanken':
- Centraal in dit gebied staat het versterken van groenstructuren, het vergroten van biodiversiteit, het toekomstbestendig maken van het buitengebied en het verbeteren van recreatieve routes en activiteiten voor fietsers en wandelaars. Er zijn verschillende koppelkansen met andere ontwikkelingen, zolang die het karakter van het gebied versterken.
- In regionaal verband verhogen we de waarde van doorgaande groenstructuren en versterken we de verbinding met de verschillende kernen aan die route. De ecologische en recreatieve verbindingen tussen de grote groenstructuren en vaarten worden versterkt.
- De grote groenstructuren worden gekoesterd. Deze mogen dan ook niet worden aangetast door nieuwe ontwikkelingen. De Rottezoom, Bleiswijkse Fles en het gebied tussen de Chrysantenweg (zuidkant) en Heulslootweg (noordkant Lange Vaart) zijn de enige open gebieden die verbonden zijn met de hoofdgroenstructuur. De openheid van deze gebieden wordt zoveel mogelijk in stand gehouden. Toekomstige recreatieve mogelijkheden in de noordelijke polders worden in het door de provincie geïnitieerde gebiedsproces besproken met de stakeholders.

Dit initiatief is niet nieuw. Eerder zijn namelijk al gesprekken gevoerd met de toenmalige eigenaar van het CRM perceel over woningbouw op deze locatie. Hierna is het perceel verkocht aan u, als huidige initiatief-nemer. Ook is er met u gesproken over woningbouw. De stedenbouwkundige heeft destijds een bebouwings-contour ingetekend (zie de afbeelding hierboven). Vanwege de Vlinderstrik mag niet het gehele gebied bebouwd worden.

In het Ruimtelijk Omgevingsberaad (ROB) zijn een aantal uitgangspunten meegegeven. Zo mag er alleen binnen de getekende bebouwingscontour gebouwd worden. Dit kan betekenen dat niet het aantal woningen gerealiseerd kan worden dat nu wordt beoogd in het plan. Voor het type woningen zal aangesloten moeten worden bij de Woonvisie van Lansingerland.

In december 2022 is het initiatief nogmaals besproken om te beoordelen of er capaciteit beschikbaar gesteld kan worden. Er is op dit moment nog steeds geen capaciteit beschikbaar om dit initiatief te begeleiden.

Op dit moment kunnen wij geen perspectief bieden binnen welk tijdsbestek er binnen de gemeente capaciteit beschikbaar komt om uw initiatief te faciliteren. Zodra er ruimte is binnen de gemeentelijke organisatie om uw initiatief te starten, nemen wij contact met u op. Wij waarderen uw inzet om u als initiatiefnemer en nieuwe eigenaar van de grond kenbaar te maken bij uw nieuwe buren. U kunt contact opnemen met de bij u bekende contactpersoon (5.1)(2)(e) voor een nadere toelichting.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

(5.1)(2)(e)

Mickel Beckers
Gemeentesecretaris

(5.1)(2)(e)

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Contactgegevens (5.1)(2)(e)
Team Gebiedsopgaven
Domein Ruimte & Economie
Email (5.1)(2)(e)@lansingerland.nl
Telefoon 14 010
Postbus 1
2650 AA Lansingerland
www.lansingerland.nl