URBAN INTEREST

Gemeente Lansingerland
01 Inkomende Post d.d. 30/05/2024
I24.09690

AANGETEKEND
Gemeente Lansingerland
T.a.v. het College van burgemeester en wethouders
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Datum: 29 mei 2024
Referentie: (5.1)(2)(e)2024.061b
Behandeld door: (5.1)(2)(e)
Betreft: **Rodenrijseweg 457/459 te Berkel en Rodenrijs**

Geacht College,

Op 3 februari 2022 hebben wij onze woningbouwplannen voor onze locatie aan de Rodenrijseweg 457/ 459 te Berkel en Rodenrijs kenbaar gemaakt, zie het bijgevoegde schetsplan genaamd 'De Vlinderstrik 2022'. Na dit overleg is ons woningbouwinitiatief in behandeling genomen door uw organisatie. Er is in de brief met kenmerk U22.04536 d.d. 26 september 2022 aangegeven dat er geen capaciteit beschikbaar is binnen de gemeente om de woningbouwmogelijkheden te verkennen. Er is in deze brief aangeduid dat de gemeente open staat voor woningbouwontwikkeling op deze locatie en dat de gemeente de omvorming van bedrijfsterrein naar een functie (zoals wonen) wat beter past bij de omgeving nog steeds als een kwalitatieve verbetering ziet.

Na jullie positieve reactie over woningbouw op onze locatie hebben wij deze woningbouwplannen in 2023 gepresenteerd aan de omgeving om na te gaan of ons enthousiasme wordt gedeeld. De omgeving heeft positief gereageerd over de transformatie van het bedrijfsterrein naar woningbouw. Wij hebben de door de omwonenden getekende brieven, waarin dit wordt bevestigd met u gedeeld.

Wij hebben schriftelijk van u een inhoudelijke reactie mogen ontvangen ten aanzien van het bijgevoegde schetsplan genaamd 'Vlinderstrik 2022'. Nogmaals wordt er schriftelijk bevestigd dat de gemeente positief tegenover een woningbouwontwikkeling op deze locatie staat. Dat de gemeente de herbestemming van het bedrijfsterrein naar een woonwijk wat beter past in de omgeving nog steeds als een kwalitatieve verbetering ziet. En dat er op dat moment nog geen ruimte is om ons initiatief te faciliteren.

Tobias Asserlaan 2
2517 KC Den Haag

Postbus 121
2501 CC Den Haag

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

URBAN INTEREST

Onderstaand uw inhoudelijke reactie ten aanzien van het bijgevoegde schetsplan genaamd 'Vlinderstrik 2022':

- De doorzichten vanuit de Rodenrijseweg naar het natuurgebied moeten gewaarborgd zijn.
- De bebouwingsgrens wordt gelegd in de verlenging van de bestaande bebouwing aan de Rodenrijseweg 453 en 455 te Berkel en Rodenrijs.
- Eenzijdige ontsluiting via de huidige brede bedrijfsinrit.
- De woningtypes zijn vrijstaand en woningen in blokken van twee of maximaal drie aaneengesloten.

Naar aanleiding van de inhoudelijke schriftelijke reactie ten aanzien van ons bijgevoegde schetsplan, genaamd 'De Vlinderstrik 2022', welke zeer positief is ontvangen door de omgeving en in eerste instantie door de gemeente, hebben wij ons woningbouwplan aangepast.

Onderstaand de toelichting van de bijgevoegde verkavelingsstudie d.d. 23 mei 2024:

- Door de huidige situatie en de beoogde nieuwe situatie naast elkaar te projecteren, is de kwaliteitsverbetering van de transformatie van bedrijfsgebied naar woonwijk goed zichtbaar. Een verhard grijs gebied van ruim 2 hectare verandert in een levendig groen duurzaam woongebied.
- In de verkavelingstekening is goed zichtbaar dat er in de huidige situatie geen doorzichten zijn vanuit de Rodenrijseweg naar het natuurgebied, er is geen sprake van het waarborgen van de bestaande doorzichten. Vanuit de Rodenrijseweg zie je nu de kas en het CRM-pand staan, lees bedrijvigheid. In de nieuwe situatie is de groene woonwijk zichtbaar vanuit de Rodenrijseweg wat onzes inziens een grote kwaliteitsverbetering is.
- De eenzijdige ontsluiting is opgenomen in de verkavelingsstudie.
- In de nieuwe woonwijk hebben we ruime vrijstaande woningen en blokken van twee en drie aaneengesloten woningen opgenomen wat resulteert in minimaal 28 woningen. Doordat het merendeel van de woningen (lees de vrijstaande woningen en de twee aaneengesloten woningen) een eigen parkeergarage/oprit hebben, zijn er geen auto's zichtbaar in het groene straatbeeld. De parkeerplaatsen voor de enkele tussenwoningen (van de drie aaneengesloten woonblokken) en de bezoekers zijn op het centrale parkeerterrein gesitueerd, welke achter op het terrein is gepositioneerd. We willen deze - relatief weinig - parkeervoorzieningen opnemen in het park, dus parkeren in het groen. Het overige groen willen wij als recreatiegebied inrichten voor de woonwijk/omgeving. Op deze wijze ontstaat er een zeer duurzame groene woonwijk in plaats van de huidige verharde grijze bedrijfsomgeving.

Wij zijn van mening dat deze duurzame groene kwalitatieve woonwijk in ieder opzicht een zeer grote kwaliteitsverbetering is. Wij veranderen niet alleen een verhard grijs oppervlak van ruim twee hectare in een zeer groen, grotendeels onverhard oppervlak, maar wij voegen ook minimaal 28 ruime hoogwaardige woningen toe, welke onzes inziens in de huidige marktsituatie (woningnood) nodig zijn en goed zijn voor de doorstroom. Deze brief hebben wij aan u gericht om te vragen of jullie zouden willen meewerken om, na ruim twee jaar, te starten met het voorbereiden van de benodigde procedures zodat we eind 2024 de bescheiden kunnen indienen en volgend jaar kunnen starten met de bouw. Zoals al meerdere malen toegelicht, ontwikkelen wij op het ogenblik ongeveer 2.000 huurwoningen in Nederland voor onze eigen vastgoedportefeuille. Wij zouden jullie op allerlei manieren kunnen faciliteren om ons hoogwaardige woningbouwplan in uw mooie gemeente verder te brengen, zodat er voor de gemeente minder capaciteit nodig is.

Indien gewenst, zouden wij het woningbouwplan graag aan u presenteren.

Met vriendelijke groet,

(5.1)(2)(e)

p/o (5.1)(2)(e)

Bijlagen:
- Het schetsplan Vlinderstrik 2022
- De verkavelingsstudie 2024



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

N

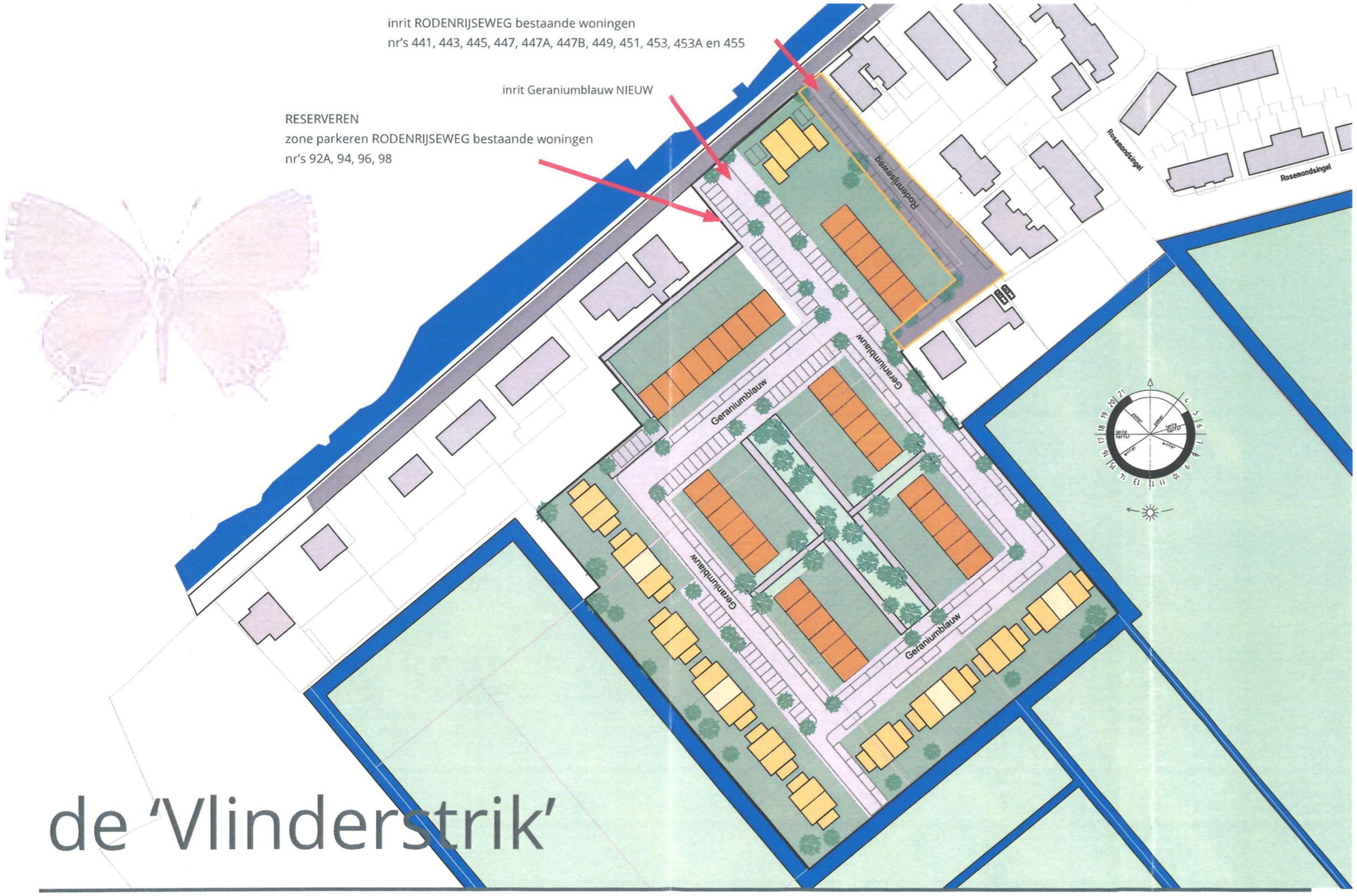
URBAN INTEREST

project
Berkel en Rodenrijs

onderdeel
Verkavelingsstudie

formaat A3 datum 23-05-204
schaal - wijz. datum -

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



de 'Vlinderstrik'

Houweling Architecten

URBAN INTEREST

Postbus 121 – 2501 CC Den Haag

Hilvasco B.V.
Postbus 121 2501CC 'S-GRAVENHAGE The Netherlands

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Lansingerland
Het college van burgemeester en wet
Postbus 1
2650AA BERKEL EN RODENRIJS

3SAJTE7742545

Recommandé

NL

P2202

3SAJTE7742545