

Participatieverslag
bewonersbijeenkomst informeren planontwikkeling Noordeinde 1 Ruimte-voor-Ruimte
d.d. 27 mei 2025
kenmerk: U25.03018

Locatie:	Trouwzaal gemeentehuis Lansingerland
Tijdstip:	aanvang 19.30 uur
Vertegenwoordiging gemeente:	- Projectleider - Project assistent - RO adviseur - Stedenbouwkundige - Extern participatiebegeleider bureau Luisterrijk
Aantal genodigden:	65 adressen aangeschreven
Aantal aanwezigen:	14

1. Opening

De avond werd gestart met een korte toelichting van de participatiebegeleider over het programma. Vervolgens werd gepolst of de aanwezigen omwonenden zijn of geïnteresseerd in een kavel. Er werd aangekondigd dat er op 10 juni een aparte online bijeenkomst plaatsvindt. Deze bijeenkomst is geen verkoopbijeenkomst. Het is bedoeld om geïnteresseerden, die al lang wachten op informatie over gemeentelijke kavels, op hetzelfde informatie niveau te brengen en vragen te beantwoorden.

2. Introductie project Ruimte-voor-Ruimte (RvR)

De projectleider RvR gaf een overzicht van het project en stelde het team voor. Aan de hand van een kaart werd de scope van het gebied toegelicht. Het plan voor Noordeinde 1 maakt deel uit van het grotere RvR-project, dat zich richt op woningbouwinitiatieven op zowel gemeentelijke als particuliere grond, mogelijk gemaakt door de RvR-regeling.

Wat is de Ruimte-voor-Ruimte (RvR)- regeling?

In 2012 verwierf de gemeente Lansingerland grond van de provincie Zuid-Holland via de RvR-regeling. Deze regeling maakt woningbouw op agrarische grond mogelijk onder bepaalde voorwaarden, met als doel een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor natuur- en recreatiegebied De Groenzoom. De winst uit de verkoop van kavels wordt, nadat de gemeente haar deel heeft terugbetaald aan de provincie, geïnvesteerd in De Groenzoom. In 2019 werd het bestemmingsplan "Groenzoom" vastgesteld.

3. Planontwikkeling Noordeinde 1

De stedenbouwkundige presenteerde het plan voor vijf luxe woonkavels met behulp van een PowerPoint-presentatie (deze wordt later toegestuurd).

4. Uitleg BOPA-procedure

De adviseur Ruimtelijke Ordening (RO) legde uit hoe de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt uitgevoerd en wat de stappen zijn in deze procedure.

De BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) wordt uitgevoerd in twee fasen.

Fase 1: Omgevingsvergunning voor functiewijziging:

In de eerste fase wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de functiewijziging van de vijf kavels van agrarisch naar wonen. Hierin neemt de gemeente het voortouw. Nadat deze vergunningaanvraag is beoordeeld en er positief bindend advies is uitgesproken door de gemeenteraad, wordt overgegaan tot de verkoop van de vijf kavels.

Fase 2: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning

Na de verkoop van een kavel start de tweede fase. In deze fase wordt door de nieuwe eigenaren een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op de betreffende kavel. In totaal worden er in deze fase vijf afzonderlijke aanvragen ingediend door de nieuwe eigenaren.

U kunt zich aanmelden via <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt> om op de hoogte te blijven van eventuele omgevingsvergunningaanvragen in uw buurt. Via deze website krijgt u ook informatie over hoe u bezwaar kunt maken indien u dat wenst.

Gestelde vragen tijdens de bijeenkomst en beantwoording:

Waarom is er op deze locatie gekozen voor luxe woningen en geen woningen voor de starters? Hoe verhoudt zich dit met de Woonvisie van de gemeente en het doorstroombeleid?

Dit is een randvoorwaarde die is gesteld vanuit het contract met provincie Zuid-Holland toen de gemeente de gronden kreeg overgedragen. Dit plan is niet in strijd met de Woonvisie. Onze bijdrage aan de Woonvisie is de verkoop van luxe vrije kavels in hogere prijssegment waar op eigen initiatief een eigen luxe woning gebouwd kan worden. Het stimuleren van de doorstroming van bestaande luxe woningen is hier niet van toepassing.

Kunnen bestaande bomen behouden blijven?

Door de inrichting kunnen de huidige bomen niet blijven bestaan. Herplant is nodig vanwege de leeftijd van de bomen. In het plan is ook groencompensatie opgenomen, waardoor er meer groen wordt aangelegd dan wordt gekapt.

Klopt het dat er nog een oude varkensstal in de grond aanwezig is? En zo ja, hoe wordt die geruimd?

Buurtbewoners zijn bang voor verzakkingsschade bij eventuele sanering aan de omliggende oudere huizen, omdat deze niet op palen zijn gefundeerd.

Volgens de gemeente is er geen varkensstal aanwezig en zijn er geen aanwijzingen gevonden tijdens de uitvoering van de bodemonderzoeken. De gemeente beschikt verder ook niet over informatie over een varkensstal op deze plek.



Zie luchtfoto Noordeinde 1 e.o. 2006

Zijn de onderzoek rapportages behorend bij de BOPA-procedure openbaar in te zien?

Ja, nadat de BOPA is verleend worden deze rapportages openbaar. Deze kun je inzien via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Kan het bouwvlak nog worden verplaatst?

Het zoekgebied voor de bouwvlakken is zorgvuldig bepaald en voldoet aan de regels in de wijzigingsbevoegdheid. Het ligt vast in de verkaveling. Doel van de gemeente is om deze zoekgebieden voor de bouwvlakken juridisch ook als zodanig vast te leggen in de BOPA fase 1.

De kavelpaspoort beeldimpressie met de tuinen geeft een vertekend beeld (mooi groene bomen etc, in realiteit heel strak groen gazon met zwembad etc.). Hoe wordt omgegaan met de inrichting van tuinontwerp van de toekomstige bewoners, zijn daar nog voorwaarden gesteld?

Kopers moeten bij de omgevingsvergunning een inrichtingsplan indienen dat voldoet aan het 'landschappelijke inpassingsplan Bovenberkel II'. Dit document is een bijlage bij het bestemmingsplan "Groenzoom". De gemeente toetst dit inrichtingsplan aan de beeldkwaliteitsregels.

Zijn afspraken over tuinontwerp en bouwstijl bindend bij doorverkoop?

Ja, deze afspraken worden vastgelegd in de private verkoopovereenkomst en blijven gelden bij doorverkoop.

Worden de nieuwe huishoudens aangesloten op de huidige trafokast in het gebied en kan deze groen worden ingepast?

Bewoners moeten zelf een aansluiting aanvragen bij Stedin en loopt niet via de gemeente. De trafokast wordt niet groen ingepast door de gemeente, maar blijft vergelijkbaar met de huidige situatie.

Het hek dat op het terrein staat, blijft dat staan?

Nee, het hek wordt verwijderd.

Huidige bomen vangen veel wind op voor de huizen nr. 83-85. Hoe zit het met de windvang voor deze huizen als de bomen worden weggehaald? Zijn bang voor schade aan de huizen zoals vallende dakpannen.

De huidige bomen hebben geen noemenswaardige invloed op windbelasting. Het verwijderen ervan zal geen significante schade of overlast veroorzaken.

Hoe wordt het bouwverkeer geregeld?

Dit wordt waarschijnlijk via de Middelweg richting Noordeindseweg en N470 geleid, maar details worden nog verder uitgewerkt en wanneer hier meer bekend over is wordt dit gedeeld met de buurt.

Hoe wordt wateroverlast voorkomen bij ophoging van percelen?

Er wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie en waterinfiltratie, zodat wateroverlast wordt voorkomen.

Wanneer wordt de eerste fase van de BOPA afgerond en bindend advies gepubliceerd?

Dat hangt van meerder factoren af, maar zal naar verwachting in oktober of november 2025 in de gemeenteraad worden geagendeerd voor bindend advies van de raad. Indien dit positief is, kan de BOPA 1^e fase snel worden vergund. Het bindend advies is onderdeel van de BOPA 1^e fase en wordt daarmee ook gepubliceerd.

Worden wij als bewoners op de hoogte gehouden wanneer het bindend advies wordt behandeld in raadscommissie, raad en wordt gepubliceerd?

De commissie- en raadsagenda zijn openbaar en in te zien via de gemeentelijke website www.lansingerland.nl onder het kopje 'Politiek en Organisatie'. De commissie – en raadsvergaderingen zijn overigens openbaar toegankelijk en kunnen worden bijgewoond. Ook zijn deze vergaderingen via een livestream te volgen vanuit huis. Daarnaast kunt u ook gebruik maken van zogenaamd spreekrecht, u moet zich hiervoor aanmelden bij de griffie via griffie@lansingerland.nl.

Wie draagt het risico bij eventuele schade aan de omgeving als gevolg van de bouw?

Hiervoor is de gemeente niet aansprakelijk en ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar of zijn aannemer.

Attendeert de gemeente de toekomstig kopers dat de huizen in de omgeving niet gefundeerd zijn?

Dit wordt opgenomen in het kavelpaspoort.

Het algemene verzoek aan afdeling Beheer om te zorgen voor betere communicatie in de buurt bij onderhoud. De mensen in dit gebied worden vaak vergeten.

Deze algemene opmerking wordt doorgegeven aan het team Beheer.

Met betrekking tot de Ruimte-voor-Ruimte-regeling: blijft er wel geld over om te investeren in De Groenzoom?

Vanuit de grondexploitatie Ruimte-voor-Ruimte Groenzoom zullen minimaal 2 groene kavels/percelen in het gebied tussen de feitelijke Groenzoom en de Noordersingel worden aangelegd.

Valt Noordeinde 1 onder hetzelfde bestemmingsplan als Boven Berkel I en II?

Nee, Noordeinde 1 valt onder bestemmingsplan "Groenzoom" (Gemeente Lansingerland, vastgesteld 31-10-2019).

Waarom worden zoveel bouwrechten toegekend in dit gebied, gaat ten koste van flora en fauna?

De gemeente heeft gronden gekregen van de provincie Zuid-Holland voor 52 RvR-rechten voor de realisatie van luxe kavels en woningen in dit gebied, waarvan er inmiddels al 12 gerealiseerd zijn. Daarnaast worden er ook kavels ingericht alleen geschikt voor landschappelijk groen (flora en fauna).

5. Afsluiting en communicatie?

Binnenkort verschijnt de projectpagina Ruimte-voor-Ruimte op de gemeentelijke website. Mensen die hun e-mailadres hebben doorgegeven via rvr@lansingerland.nl of dit straks aan ons doorgeven krijgen dan per mail een bericht als de pagina online is. Daarnaast houden we u ook per mail op de hoogte als er nieuwe informatie beschikbaar is over de voortgang van het project.

Heeft u vragen of wilt u contact opnemen? Stuur gerust een bericht naar rvr@lansingerland.nl.

De bijeenkomst eindigt om 21.45 uur.