

Aan de leden van de Gemeenteraad  
Postbus 1  
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

**Van** College van B&W

**Onderwerp** Masterplan woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg

**Datum** 21 januari 2022

**Ons kenmerk** U22.00224

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 13 januari jl. heeft de commissie Ruimte het masterplan ‘Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg’ besproken. Op 27 januari 2022 besluit de gemeenteraad over dit onderwerp. Een aantal fracties overweegt met een amendement de voorgestelde bouwhoogte van de appartementengebouwen aan de Lange Vaart te verlagen naar maximaal 3 bouwlagen. Hoewel dit uiteraard de bevoegdheid is van de gemeenteraad, hechten wij eraan u in deze brief te wijzen op de consequenties van een dergelijk besluit. De gevolgen zijn niet alleen financieel van aard, maar raken ook de door u vorig jaar vastgestelde Woonvisie: ‘Lansingerland 2021-2025: een plek voor Iedereen’.

#### **Masterplan is in lijn met Nota van Uitgangspunten, Woonvisie en coalitieakkoord**

Het masterplan dat ter besluitvorming voorligt, sluit aan bij eerder door de gemeenteraad vastgestelde ambities. In de Nota van Uitgangspunten (december 2020) zijn de volgende ambities vastgesteld: maximaal 900 woningen (200 Lange Vaart, 700 Merenweg), 50% betaalbaar, energieneutraal, veel groen en water. In de Woonvisie (juli 2021) is dit voor Bleiswijk nog specifiek gemaakt: 25% sociaal, 25% bereikbaar, 50% vrije sector en ca. 40% van het totaal gelijkvloers. Daarnaast streven we als Lansingerland naar gevarieerde woonwijken, met woningtypes en prijsklassen voor meerdere doelgroepen. Het masterplan brengt deze ambities samen voor zowel de locatie Lange Vaart als de locatie Merenweg. Het aantal woningen en de maximale bouwhoogte uit het masterplan zijn nodig om de gestelde ambities op beide locaties waar te kunnen maken.

Conform het coalitieakkoord, waarin deze hoogtebeperking is opgenomen ter behoud van het dorpse karakter, gaat het masterplan uit van een maximale bouwhoogte van 5 lagen. Wij zijn van mening dat dit ook ter plaatse van de Lange Vaart stedenbouwkundig goed is in te passen en geen afbreuk hoeft te doen aan het dorpse karakter van Bleiswijk en de historische waarde van het gebied. Hierbij speelt een rol dat er een beperkt aantal appartementengebouwen gerealiseerd zal worden (40% van de woningen) en de eerste bouwlaag grotendeels achter de dijk ligt. Bovendien kan de vijfde laag terugliggend worden gerealiseerd, zodat deze visueel vanaf straathoogte niet waarneembaar is. De dichtheid van 25-30 woningen per hectare is gebruikelijk voor nieuwbouwwijken in Lansingerland en Bleiswijk. Ter vergelijking: de wijk De Tuinen kent

een dichtheid van gemiddeld 30 woningen per hectare. Wij verwijzen u naar het eerder toegezonden 3D model.

#### **Masterplan voorziet in een financieel haalbare ontwikkeling**

Het masterplan dat ter besluitvorming voorligt, is op basis van de opgenomen uitgangspunten financieel haalbaar. We zien een waardevermeerdering na realisatie van het masterplan ten opzichte van de huidige bestemming. Dit is nodig om de ontwikkeling tot stand te brengen. Aangezien een groot deel van de grond niet in eigendom van de gemeente is, ligt het aan de overige grondeigenaren of de ontwikkeling plaats gaat vinden. Bij een financieel tekort zal een grondeigenaar niet tot ontwikkeling overgaan en wordt niet op korte termijn in de woonbehoefte voorzien.

#### **Gevolgen verlagen van de maximale bouwhoogte van appartementengebouwen aan de Lange Vaart**

Als de gemeenteraad ervoor kiest om de maximale bouwhoogte van appartementengebouwen aan de Lange Vaart te verlagen, dan gaat dit op deze locatie ten koste van de twee belangrijkste ambities uit het masterplan en de Woonvisie: gelijkvloers wonen en betaalbaarheid.

Door het verlagen van de bouwhoogte vermindert het aantal woningen en is er alleen een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk als aan de Lange Vaart de verhouding betaalbaar - vrije sector en de verhouding meergezinswoningen - eengezinswoningen wordt bijgesteld. Bij het toestaan van maximaal 4 bouwlagen kan een deel van het betaalbare en gelijkvloerse programma aan de Lange Vaart worden gerealiseerd en is een beperkte uitwisseling van het programma met de locatie Merenweg nodig om over beide locaties in totaal 50% betaalbaar en 40% gelijkvloers te kunnen realiseren. Bij het toestaan van maximaal 3 bouwlagen is er weinig tot geen ruimte om betaalbare en gelijkvloerse woningen te realiseren en is een forse uitwisseling van het programma met de locatie Merenweg nodig om aan de Lange Vaart tot een financieel haalbare ontwikkeling te komen. De Lange Vaart wordt dan feitelijk een woonwijk met grotendeels vrije sector eengezinswoningen; een woonproduct waarnaar veel vraag is in de regio, maar niet in Bleiswijk. De Lange Vaart wordt daarmee niet een gedifferentieerde wijk zoals voorgestaan in het masterplan en de Woonvisie.

De keuze tussen 3 en minimaal 4 bouwlagen van appartementengebouwen maakt ook in praktische zin veel verschil. Bij 4 bouwlagen is het, op basis van het Bouwbesluit, verplicht een lift aan te brengen. Bij 3 bouwlagen geldt deze verplichting niet en wordt vaak, ook vanwege de hoge kosten, gekozen voor een trappenhuis met een galerij. Het appartementengebouw wordt hiermee minder geschikt voor senioren. Ook neemt de kwaliteit/uitstraling van het gebouw sterk af. Bij 4 bouwlagen is het daarnaast mogelijk het parkeren (deels) op de eerste bouwlaag te organiseren en hoeft dit niet op maaiveld te worden opgelost.

Wij vragen u bovenstaande overwegingen te betrekken bij uw besluitvorming op 27 januari 2022.

Met een vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers  
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt  
Burgemeester