

Verslag

Inloopbijeenkomst ontwikkeling Villa Goed (woensdag 1 oktober 2025)

Aan de rand van het centrum van Berkel & Rodenrijs werkt Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V. aan de plannen voor de herontwikkeling van het voormalige garagepand aan de Raadhuislaan 30. Het gaat om een woongebouw zonder winst oogmerk, dat grotendeels gebruikt kan worden door Stichting Villa Goed. Het plan bestaat uit 16 studio's voor de stichting, die geschikt zijn voor begeleid wonen. Batenburg heeft gemerkt dat er veel vraag is naar woningen voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Boven Villa Goed komen nog 8 middenhuurappartementen. Het gebouw krijgt een groene gevel, een gezamenlijke tuin voor de bewoners van Villa Goed en privé balkons bij de middenhuurappartementen.

De omgeving is nog niet eerder geïnformeerd over de plannen voor Raadhuislaan 30. Daarom organiseerde communicatiebureau De Wijde Blik in opdracht van Batenburg een inloopbijeenkomst voor omwonenden en andere geïnteresseerden. De bijeenkomst vond plaats op woensdag 1 oktober tussen 18.00 tot 20.00 uur in het pand aan de Raadhuislaan, waar een tijdelijke Escape Experience is gevestigd.

Bezoekers konden tijdens de avond kennismaken met de initiatiefnemers, de ontwerpplannen bekijken en hun vragen of aandachtspunten delen. In totaal kwamen er 44 belangstellenden op de bijeenkomst af, waaronder vooral omwonenden, maar ook woningzoekenden en enkele raadsleden.

Over de bijeenkomst

Ongeveer 350 adressen in de omgeving kregen twee weken voor de bijeenkomst een uitnodigingsbrief op de mat. De bewoners van de woningen die direct aan Raadhuislaan 30 grenzen, ontvingen waar mogelijk de uitnodiging persoonlijk van Batenburg. Om de drempel laag te houden, hoefden mensen zich vooraf niet aan te melden.

Verspreid over de zaal kunnen de aanwezigen een route lopen langs informatiepanelen, waarop het ontwerp, het concept, de verschillende aanzichten, architectuur & uitstraling, het parkeren en de procedures en planning staan uitgelegd. Leden van het projectteam staan klaar om toelichting te geven en vragen te beantwoorden. In het midden van de zaal staat ook een maquette van het ontwerp, waarop je kunt zien hoe het plan in de omgeving past. Bezoekers geven hun reactie mee in gesprek of door een reactieformulier in te vullen.

De getoonde informatiepanelen staan op de projectwebsite. [Klik hier om ze te bekijken.](#)

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Zuid-Hollandlaan 7
2596 AL Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

De Wjde Blik



Getoonde maquette en informatiepaneel over het concept

Reacties en sfeer

Er heerst op de avond een positieve en betrokken sfeer. Veel bezoekers spreken hun waardering uit voor het initiatief en het plan voor Villa Goed. Het idee om woningen te realiseren voor mensen met een verstandelijke beperking wordt breed omarmd. Ook zijn er mensen aanwezig met interesse in een van de huurwoningen, voor zichzelf of voor familie. Tegelijkertijd is een groep direct aanwonenden van het plangebied geschrokken van de hoogte van vier bouwlagen. Zij vinden het niet passen in de buurt en maken zich vooral zorgen over hun uitzicht en privacy. Sommige kritische bezoekers, gaan een stukje positiever naar huis.

Unaniem over plan Villa Goed

Vrijwel alle bezoekers reageren positief op het plan en de doelstelling van Villa Goed, ook de bezoekers met kritiekpunten. Er klinkt veel waardering voor het feit dat Villa Goed midden in de samenleving ruimte biedt aan mensen die begeleiding nodig hebben. Het initiatief wordt gezien als een waardevolle toevoeging aan de buurt en bezoekers vinden het leuk om de toekomstige bewoners te ontmoeten.

Sommige aanwezigen willen graag betrokken blijven bij het plan. Zij bieden aan om zich in te zetten als vrijwilliger of een keer op de koffie te komen.

‘Mooi initiatief, fijn dat er een plek komt voor deze doelgroep.’

‘Een mooie toevoeging aan de buurt.’

Bezwaren hoogte en privacy

Verslag

De Wjde Blik

Een deel van de bezoekers woont direct om Raadhuislaan 30 heen. Deze groep spreekt zich kritisch uit, omdat ze zich zorgen maken over de hoogte van het gebouw en de mogelijke gevolgen voor hun uitzicht of privacy. Enkele bezoekers geven aan zich zorgen te maken over inkijk vanuit de hogere verdiepingen richting hun tuin. Aansluitend op de eengezinswoningen vinden sommige mensen een gebouw van vier lagen niet passen op deze plek. Ook het uitzicht op de kerktoren is voor mensen van belang, zij willen dit graag behouden.

Daarnaast stellen een paar bezoekers voor om de bovenste verdiepingen naar de andere kant van het gebouw te verschuiven, of de verdiepingen compacter te maken.

‘Maak de maximum hoogte gelijk aan de omringende bebouwing.’

‘Ik denk dat ik m’n uitzicht kwijt ben. Het is even schrikken.’

Reactie Batenburg:

De plaatsing van de hogere delen van het gebouw is tot stand gekomen in overleg met de stedenbouwkundigen en de Welstandscommissie van de gemeente Lansingerland. Dit aantal woningen kunnen we niet goed kwijt op één verdieping. Daarnaast was één van de uitgangspunten vanuit de gemeente om op het kruispunt een hoogteaccent te maken. Dat past binnen de gewenste uitstraling van het centrumgebied.

Bij het ontwerp is goed gekeken naar de effecten van de hoogte op de bezonning van de omliggende woningen. Uit die studie blijkt dat de invloed beperkt blijft. Het uitzicht op het centrum zal de komende jaren overigens sowieso veranderen, omdat er meer ontwikkelingen in de omgeving plaatsvinden.

Uitstraling ontwerp

Over de uitstraling van het ontwerp zijn de bezoekers verdeeld. De meeste bezoekers vinden het ontwerp verzorgd en passend in de omgeving. Zij waarderen dat dit deel van de straat een opwaardering krijgt ten opzichte van de huidige uitstraling. Daarnaast wordt er waardering uitgesproken voor de groene gevel.

‘Ik vind het er wel mooi uitzien, netjes.’

‘Het kan alleen maar vooruitgaan.’

De steen van de onderste twee verdiepingen wordt over het algemeen wel passend gevonden, maar over de gevels van de bovenste twee verdiepingen zijn sommige bezoekers kritisch. Vooral de kleurstelling en het materiaal worden door omwonenden als grijs en te massief ervaren. De vraag klinkt of de kleur niet beter aan kan sluiten bij de rest van het gebouw.

Verslag

De Wjde Blik

‘Het grijs gaat een grauwe blik geven.’

‘De natuurlijke uitstraling van de benedenhuizen past veel mooier bij de bestaande bebouwing!’

Reactie Batenburg:

Voor de materialisering van het gebouw zijn we ook langs de Welstandscommissie geweest. Voor de bovenste twee verdiepingen zijn we uitgekomen op grijze gevelleien. Die kleur is op hoogte juist minder aanwezig en zorgt ervoor dat het gebouw lichter oogt. Op die manier proberen we de bovenste lagen minder massief te maken en beter te laten aansluiten op de omgeving.

Interesse huurwoningen

Er heerst begrip over het toevoegen van betaalbare huurwoningen in Berkel & Rodenrijs. Een deel van de aanwezigen heeft bijvoorbeeld vrienden of familieleden die op zoek zijn naar een huis. Ook zijn er enkele bezoekers aanwezig die zelf interesse tonen in een van de woningen.

‘Fijn dat er gebouwd wordt voor de woningschaarste van onze eigen inwoners.’

Een paar bezoekers uiten hun zorgen zover de doelgroep van de middenhuurwoningen. Zij vragen zich af of jonge bewoners van de huurwoningen straks geen overlast zullen veroorzaken.

Parkeren

Voor een aantal bezoekers roept het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein vragen op. Zij vragen zich af of 7 parkeerplaatsen op eigen terrein wel genoeg gaan zijn voor bewoners en bezoek van de huurwoningen en het begeleid wonen. Aan de andere kant ervaren bezoekers parkeren in de wijk niet als een probleem en verwachten zij geen extra parkeeroverlast van het nieuwe woongebouw: *‘Daar maak ik me geen zorgen om’*.

Reactie Batenburg:

Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeernorm van de gemeente Lansingerland, voordat het gebouwd mag worden. Daarnaast hebben we een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeersstromen en parkeerdruk. Daar zijn geen knelpunten uitgekomen.

Bouw, planning en communicatie

Direct omwonenden delen enkele praktische zorgen over mogelijke hinder tijdens de bouw, zoals trillingen, scheurvorming en heiwerkzaamheden. Zij willen graag op tijd op de hoogte gehouden

Verslag

worden van de vervolgstappen. Deze groep is verwezen naar de website om zich in te schrijven voor de digitale nieuwsbrief.

Afsluiting en vervolg

Deze bijeenkomst stond in het teken van kennismaken met de buurt, presenteren van de plannen en het ontwerp voor Villa Goed en reacties vanuit de omgeving daarop ophalen. Alle aanwezigen worden bedankt voor hun belangstelling en inbreng. Dit verslag en de panelen van de bijeenkomst zijn terug te vinden op www.batenburgbv.nl/villa-goed. Daar kunt u zich ook inschrijven voor de nieuwsbrief. Via de nieuwsbrief blijven we u op de hoogte houden van het ontwerp en de vorderingen.

Dit participatieverslag is onderdeel van de vergunningsaanvraag. Naar verwachting gaat het project in december 2025 in procedure.

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Mail ons gerust via raadhuislaan30@dewijdeblik.com.

De
Wijde
Blik

Verslag

Bijlage I. schriftelijke reacties

Complimenten

- Er is aandacht aan besteed, wel overwogen beslissingen gemaakt. De doelgroep in de wijk lijkt mij 'goud'.
- Het initiatief, het onderwerp (kleurstelling), locatie -> centrale plek binnen de dorpskern.
- Heel goed initiatief, fijn dat dit kan voor jongvolwassenen met een beperking, de neststenen voor vleermuizen en vogels, het groen aan de gevel, het vernieuwen van de wijk, wordt modern.
- Invulling van de onderste verdiepingen.
- De zorg om mensen, die iets meer hulp nodig hebben een eigen plek te geven. Een fantastisch initiatief.
- Project villa goed -> super mooi idee
- Heel mooi en dorps initiatief samen zorgen met elkaar regelen, mooie planning.
- Het ziet er leuk uit
- Heel veel succes met de laatste stappen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Wij wensen dat dit initiatief slaagt en leidt tot een prachtige voorziening voor jullie kinderen.
- Wij vinden het een mooi plan
- Integratie van jonge mensen om op een manier te kunnen leven wat iedereen zou wensen. Zo veel mogelijkheid, zelfstandig met hulp op de zijlijn.
- Goed initiatief, mooi dat de mensen die begeleid wonen nodig hebben onder de mensen blijven. Gebouw heeft mooie uitstraling, past goed bij de omgeving.
- Bestemmingen voor jongeren
- Dat er woningen gecreëerd worden voor mensen met een beperking. Een nuttige bijeenkomst.
- Prima! Ik heb zin in een huurwoning.

Aandachtspunten

- De hoogte, tijdens het heien beperkte schade aan de gevels etc. Is er een bodem onderzoek gedaan?
- Denk aan de parkeermogelijkheden
- De extra verdieping voor de middenhuur, het wordt dan mogelijk om in onze tuin te kijken -> het is te hoog voor de aangrenzende huizen
- Laag 3 en 4 niet doen

De
Wijde
Blik

Verslag

- De hoogte (4e verdieping) past niet bij de rest van de buurt, risico op verzakking i.v.m. hogere zwaarte voor het heien voor de nabijgelegen woningen. De 2 bovenste verdiepingen zijn niet mooi afgewerkt en het grijs gaat een grauwe blik geven. Hou rekening met de 8 huurwoningen bezoekers voor begeleid woningen gaat er een parkeer plaats probleem komen. Hoog gaat veel uitzicht wegnemen.
- 4 etages is te hoog. 3 etages over de gehele verdieping iets inspringend, stamkleur, licht van kleur
- 4 hoog → te hoog. Lange bouw, veel afzettingen, vrees voor eigen straat (vd Hoev.1) betreft bouw → heien etc.
- Denk ook aan duurzaamheid en natuur inclusief bouwen.
- Waarom een grijze opbouw?, De natuurlijke uitstraling van de beneden huizen past toch veel mooier bij de bestaande bebouwing!
- Het hoogste punt van het gebouw liever aan de andere kant van het gebouw
- Uitzicht op de kerktoren verdwijnt
- Kijk uit voor scheuren aan de omliggende panden door sloop en heiwerkzaamheden

Wensen en suggesties

- Graag de omwonenden in de loop houden over het project, wij weten per toeval dat de informatieavond vanavond is.
- Maximum hoogte gelijk aan de omringende bebouwing.
- Veel groen! Tuin voor bewoners zo groot mogelijk.
- De hoogte vind ik geen probleem, zou nog best een laag bij kunnen.

De
Wijde
Blik