

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Nota van Uitgangspunten Driehoek Noordpolder
Portefeuillehouder	Titia Cossen
Registratienummer	BR2300109
Datum raad	30/11/2023

Gevraagde beslissing:

De “Nota van Uitgangspunten Driehoek Noordpolder” (T21.02863) vast te stellen.

0. Samenvatting

Het gebied Driehoek Noordpolder is sinds enige jaren aangemerkt als mogelijk te ontwikkelen gebied voor woningbouw. Na een moment van pauze, is in juni 2022, door het nieuwe college besloten het project weer op te pakken. Daarnaast heeft de provincie in oktober 2022 een proactieve aanwijzing gegeven, waarin beschreven staat dat er minimaal 50 sociale huurwoningen in het gebied gerealiseerd moeten worden. Om het project zorgvuldig en in samenspraak met relevante belanghebbenden op te pakken is een zorgvuldig participatieproces doorlopen voor de fase van de Nota van Uitgangspunten (gebaseerd op het door het college vastgestelde participatieplan).

De Nota van Uitgangspunten (NvU) bevat randvoorwaarden en ambities voor verschillende aspecten van de ontwikkeling van Driehoek Noordpolder en dient als basis voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en omgevingsplan door de ontwikkelaars. Aan de randvoorwaarden moet voldaan worden. Van de ambities kan beargumenteerd worden afgeweken.

Belangrijke randvoorwaarden zijn:

- Het ontsluiten van Driehoek Noordpolder (voor autoverkeer) via de buurt (=de naastgelegen Edelsteenbuurt). In het rapport “Beoordeling ontsluitingsvarianten Driehoek Noordpolder T23.05600” wordt de keuze voor deze ontsluiting onderbouwd
- Realisatie van minimaal 140 en maximaal 175 woningen, inclusief 50 sociale huurwoningen, conform de woontype-verdeling van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie.
- Voor de grondgebonden woningen geldt als randvoorwaarde een bouwhoogte van maximaal 3 lagen (inclusief kap). Voor appartementen is de bouwhoogte vastgelegd op 4 bouwlagen met de mogelijkheid van stedenbouwkundige accenten aan de zijde van het Annie M.G. Schmidtpark tot 6 bouwlagen.
- De bestaande watergang aan de zijde van de Edelsteenbuurt mag niet versmald worden en in het kader van biodiversiteit is aangegeven dat het talud van de watergangen grenzend aan het openbare gebied een hellingshoek van 1:5 moet hebben.

De keuze voor de ontsluiting via de buurt is gemaakt op basis van nader onderzoek naar de voor- en nadelen van de verschillende ontsluitingsvarianten. De conclusie van het onderzoek is dat de variant door de buurt, ook als LOO2 in de nabijheid van Driehoek Noordpolder (DNP) wordt gerealiseerd, op bijna alle criteria gelijkwaardig of beter scoort dan de andere varianten. De variant “Door de buurt (via Edelsteenweg en Smaragd)” heeft daarom de voorkeur.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Het gebied Driehoek Noordpolder is sinds enige jaren aangemerkt als mogelijk te ontwikkelen gebied voor woningbouw. Gebleken is dat er vanuit de directe omgeving (bewoners Edelsteenbuurt) weerstand is tegen woningbouwplannen in de Driehoek Noordpolder in het algemeen en specifiek op het punt van verkeersontsluiting. In 2021 was dit voor het gemeentebestuur van Lansingerland de aanleiding om het

project te pauzeren. Na de gemeenteraadsverkiezingen in het voorjaar van 2022 heeft het nieuwe college in juni 2022 besloten verder te gaan met het project. Tevens heeft de provincie in het najaar van 2022 de gemeente via een proactieve aanwijzing opgedragen voor het gebied Driehoek Noordpolder een bestemmingsplan (met inwerkingtreding van de Omgevingswet omgevingsplan genoemd) vast te stellen om minimaal 50 sociale huurwoningen te realiseren.

Om te komen tot een Nota van Uitgangspunten is een zorgvuldig proces gevolgd in samenspraak met alle relevante belanghebbenden, zoals in juni 2022 is gecommuniceerd naar de provincie (U22.02866). Hiervoor is een participatieplan opgesteld (T22.05862). Het college heeft op 7 maart 2023 ingestemd met dit participatieplan (BW2300050) dat vervolgens ter informatie naar de gemeenteraad is gestuurd. In dit participatieplan staat beschreven dat aan de hand van een drietal bijeenkomsten met een klankbordgroep, de gemeente tot een Nota van Uitgangspunten komt.

Deze drie bijeenkomsten zijn inmiddels geweest. Van deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt (T23.04758, T23.04759 en T23.06141). Tijdens de laatste avond is de concept NvU zoals deze door het college op 26 september 2023 is vrijgegeven (BW2300285) besproken. Belanghebbenden hadden tot 10 oktober 2023 de tijd om nog een reactie te geven op de gepresenteerde concept NvU. Deze reacties zijn verwerkt in een reactiedocument (T23.06140) en voorzien van een antwoord. In de beantwoording is ook aangegeven op welke onderdelen de voorliggende NvU is aangepast.

De volgende fase in het project is het laten vaststellen van de Nota van Uitgangspunten (zie bijlage 1, T21.02863) door de gemeenteraad. Voor u ligt de concept NvU zoals deze aan de raad kan worden aangeboden ter besluitvorming.

2. Maatschappelijk effect

De NvU geeft aan zowel de belanghebbenden als ontwikkelaars duidelijkheid over de kaders waarbinnen het gebied Driehoek Noordpolder ontwikkeld moet worden.

3. Argumenten

1.1 De voorliggende Nota van Uitgangspunten geeft duidelijke randvoorwaarden en ambities aan die als input dienen voor het vervolgproces (stedenbouwkundig plan en omgevingsplan).

De voorliggende NvU beschrijft randvoorwaarden en ambities voor vier belangrijke thema's:

- Stedenbouw en landschap
- Wonen
- Mobiliteit
- Duurzaamheid

Per thema wordt beschreven wat de randvoorwaarden en wat de ambities zijn. De vervolgstap in het proces om te komen tot een ontwikkeling van het gebied Driehoek Noordpolder is het opstellen van een stedenbouwkundig plan en op basis daarvan een omgevingsplan. Deze plannen moeten voldoen aan de beschreven randvoorwaarden. Voor de ambities geldt het streven daar zo veel mogelijk aan te voldoen. Beargumenteerd kan van de ambities worden afgeweken.

Belangrijke randvoorwaarden en ambities in de NvU zijn:

a. Ontsluiting door de Edelsteenbuurt

Een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Driehoek Noordpolder is dat het gemotoriseerd verkeer (auto's) ontsloten wordt via de Edelsteenbuurt.

In het bij de NvU behorende rapport “Beoordeling ontsluitingsvarianten Driehoek Noordpolder T23.05600” (bijlage 2) wordt beschreven waarom dit de voorkeursvariant is. Bij het opstellen van het rapport is ook rekening gehouden met de informatie beschreven in de in 2021 door de werkgroep verkeer opgestelde Rapportage “Bevindingen Werkgroep Verkeer Driehoek Noordpolder” inclusief bijbehorende beoordelingsmatrix (bijlage 3, T21.02912 en bijlage 4 T21.02913). Ook de input vanuit het participatietraject is meegenomen in de afweging. De verschillende verkeersvarianten zijn beoordeeld op verkeersveiligheid, groen, parkeren, logica verkeersstructuur/ samenhang van de wijk, geluid, financieel-technische haalbaarheid en woongenot Edelsteenbuurt. Dit zijn dezelfde criteria waarop destijds beoordeeld is door de werkgroep verkeer.

Uit het nader onderzoek naar de voor- en nadelen van de verschillende ontsluitingsvarianten zoals beschreven in het rapport “Beoordeling ontsluitingsvarianten Driehoek Noordpolder T23.05600”, blijkt dat de variant door de buurt. Op bijna alle criteria gelijkwaardig of beter scoort dan de andere varianten. De variant “Door de buurt (via Edelsteenweg en Smaragd)” heeft daarom de voorkeur.

Als LOO2 in de nabijheid van Driehoek Noordpolder (DNP) wordt gerealiseerd, is een gecombineerde ontsluiting van DNP en LOO2 via de Noordpolder denkbaar. De beoordeling van deze variant blijft dan op alle criteria ongewijzigd, behalve op het criterium Financieel technische haalbaarheid (=kosten). Doordat LOO2 gaat bijdragen aan de kosten van die variant, worden de kosten van die variant (voor DNP) vergelijkbaar met de kosten van variant “Door de buurt (via Edelsteenweg en Smaragd)”.

De conclusie blijft dan echter onveranderd: variant “Door de buurt (via Edelsteenweg en Smaragd)” scoort op bijna alle criteria gelijkwaardig of beter dan variant “Via noordzijde in het verlengde van Oostersingel V2” en de andere varianten. De variant “Door de buurt (via Edelsteenweg en Smaragd)” blijft dus de voorkeur houden. Aanvullende redenen hiervoor zijn, dat:

- De kosten en financiering van variant “Via noordzijde in het verlengde van Oostersingel V2” nog belangrijke onzekerheden en risico’s kent, zoals wie (rijk, gemeente, ontwikkelaars DNP) betaalt welk deel van de ontsluitingsvariant en wat is de exacte aankoopwaarde van de voor de variant nog aan te kopen grond. De kosten van de variant Via de buurt komen nagenoeg geheel voor rekening van de ontwikkelaars DNP en de grond daarvoor is al in eigendom van de gemeente dan wel de ontwikkelaars DNP.
- LOO2 tijdelijk is. Hierdoor is de gecombineerde ontsluiting “Via noordzijde in het verlengde van Oostersingel V2” stedenbouwkundig tijdelijk wellicht te accepteren. Nadat LOO2 is geëindigd is dat niet meer het geval: De Driehoek Noordpolder wordt gezien als de afronding van de Edelsteenbuurt. Een weg buitenom wekt de suggestie dat er ook in de Noordpolder een permanente (woningbouw) ontwikkeling zal komen. Hiervan is geen sprake.
- De provincie nog definitief zal moeten instemmen met variant “Via noordzijde in het verlengde van Oostersingel V2”, omdat deze in de Noordpolder is gelegen.
- Tot een akkoord moet worden gekomen met de eigenaar van de benodigde grond voor variant “Via noordzijde in het verlengde van Oostersingel V2” en de eigenaar daar mogelijk voorwaarden aan zal verbinden.
- In het belang van de voortgang van DNP (onder andere vanwege de provinciale proactieve aanwijzing) op korte termijn een keuze voor de ontsluiting moet worden gemaakt en variant “Door de buurt (via Edelsteenweg en Smaragd)” de best scorende en (bezien vanuit de onzekerheden en risico’s) de meest veilige variant is.

Vanuit direct omwonenden is veel weerstand tegen de ontsluiting via de Edelsteenbuurt. Dit is te lezen in de verslagen van de drie bijeenkomsten (bijlage 5, T23.04758, bijlage 6, T23.04759 en bijlage 7, T23.06141) en de reactienota (bijlage 8 T23.06140). Er wordt onder andere aangegeven dat er onvoldoende ruimte zou zijn voor een goede ontsluitingsweg door de Smaragd. Uit het bijgevoegde schetsontwerp (bijlage 9, T23.06135) blijkt echter dat er voldoende ruimte is bij de Smaragd om een verkeersveilige ontsluiting te realiseren. Door de Smaragd in te richten als erftoegangsweg met stoep aan de zijde van de woningen die op de Smaragd uitkomen, kan een weg worden ingericht die voldoet aan alle geldende (veiligheids)normen.

Naast de herinrichting van de Smaragd is het gewenst de huidige inrichting van de Edelsteenweg aan te passen om ook een veiligere verkeerssituatie in de bestaande Edelsteenbuurt tot stand te brengen. In de concept NvU die op 3 oktober 2023 aan de klankbordgroep is gepresenteerd was deze herinrichting als ambitie opgenomen. In de voorliggende versie is het als randvoorwaarden beschreven. Dit naar aanleiding van de laatste bijeenkomst met de klankbordgroep.

b. De langzaam verkeersverbinding en de calamiteitenweg worden later uitgewerkt.

Er is bewust voor gekozen de langzaam verkeersverbinding en de calamiteitenweg pas uit te werken in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp. In deze fase kan een goede afstemming gevonden worden tussen de stedenbouwkundige verkaveling en de ontsluiting voor het langzame verkeer. Ook het tracé van de calamiteitenweg kan dan het beste bepaald worden.

In de NvU zijn wel enkele randvoorwaarden daarvoor opgenomen. Zo is als randvoorwaarde opgenomen dat er een calamiteitenweg noodzakelijk is. Ook is aangegeven dat de nieuwe fietsroutes die kunnen ontstaan via bestaande erftoegangswegen en erven niet mogen leiden tot verkeersonveilige situaties. Ze moeten op een verantwoorde wijze worden ingepast.

c. Het aantal woningen ligt tussen de 140 en de 175 woningen.

Als randvoorwaarde is het aantal woningen vastgelegd in een bandbreedte tussen de 140 en 175 woningen. Hierbij wordt, gebaseerd op de Woonvisie en de provinciale aanwijzing, rekening gehouden met een woningbouwprogramma waarbij minimaal 50% wordt gerealiseerd in de categorie betaalbaar (minimaal 30% sociale huur (gelijk aan minimaal 50 woningen) + minimaal 20% in de categorie betaalbaar overig (koop of huur)). Ook deze verdeling is als randvoorwaarden opgenomen in de NvU.

d. Bouwhoogte van woningen.

Voor de grondgebonden woningen geldt als randvoorwaarde een bouwhoogte van maximaal 3 lagen (inclusief kap). Voor appartementen is de bouwhoogte vastgelegd op 4 bouwlagen met de mogelijkheid van stedenbouwkundige accenten aan de zijde van het Annie M.G. Schmidtpark tot 6 bouwlagen.

e. Landschap/duurzaamheid

Ook op de aspecten landschap en duurzaamheid zijn randvoorwaarden en ambities beschreven. Zo is onder andere als randvoorwaarde opgenomen dat de bestaande watergang aan de zijde van de Edelsteenbuurt niet versmald mag worden en is in het kader van biodiversiteit aangegeven dat het talud van de watergangen grenzend aan het openbare gebied een hellingshoek van 1:5 moet hebben.

Om te zorgen voor voldoende groen in de wijk is als ambitie opgenomen dat 20% (exclusief parkeerplekken en water) van het plangebied ingericht moet worden als openbaar groen. Daarnaast dient aan alle zijden

de wijk grotendeels omringt te worden door een watergang. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de al bestaande water- en groenstructuur van de Edelsteenbuurt en het Annie MG Schmidtpark.

Ook zijn ambities opgenomen op het gebied van klimaatadaptatie (onder andere tegengaan van droogte en hittestress).

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Voor deze fase is met de ontwikkelaars een Intentieovereenkomst afgesloten. Hierin wordt geregeld dat de kosten die de gemeente maakt om te komen tot een concept NvU verhaald worden op de ontwikkelaars.

6. Juridische aspecten

Aan dit voorstel zitten geen juridische aspecten verbonden.

7. Duurzaamheid

In De NvU wordt in een apart hoofdstuk uitgebreid ingegaan op het aspect duurzaamheid.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Interne afstemming

Over de inhoud van dit voorstel en bijlagen heeft afstemming plaatsgevonden met de interne disciplines wonen, verkeer, stedenbouw, landschap, duurzaamheid, planeconomie en juridische zaken.

Het participatieproces

In de afgelopen periode zijn er conform het participatieplan 3 (7 maart 2023, T22.05862) bijeenkomsten met de klankbordgroep georganiseerd.

Eerste bijeenkomst

Tijdens de eerste bijeenkomst is gestart met een terugblik, waarbij gevraagd is aan de aanwezigen wat de grootste zorgen over het bouwen van woningen in de Driehoek Noordpolder zijn. De verkeersontsluiting, de (verkeers)veiligheid en het verlies van groen werden daarbij het vaakste genoemd. Na deze terugblik is in groepen gesproken over de thema's Mobiliteit en verkeer, Stedenbouw & landschap en Voorzieningen. Bij Mobiliteit en verkeer werd door veel aanwezigen aangegeven dat ze geen ontsluiting door de wijk willen. Vooral de verkeersveiligheid (o.a. vanwege spelende kinderen) is daarbij een belangrijk punt. Daarnaast werden de zorgen uitgesproken over sluipverkeer en ook verkeersonveilige situaties wanneer enkel langzaam verkeer (fietsers e.d.) door de wijk zouden komen. Een calamiteitenroute zou, mits dit niet zorgt voor sluipverkeer, wel door de wijk mogen.

Bij Stedenbouw & landschap werd vooral ingegaan op het aantal woningen. De dichtheid moet vergelijkbaar zijn met die van de Edelsteenbuurt, net als de stijl van de woningen. Bij de hoogte werd aangegeven dat de rijwoningen niet meer mogen zijn dan maximaal 3 bouwlagen (waarbij de derde bouwlaag uitsluitend als kap uitgevoerd mag worden). Over de appartementen waren de meningen wat meer verdeeld. Voor een aantal aanwezigen was het mogelijk om aan de zijde van het A.M. Schmidtpark naar 4 tot 6 lagen te gaan. Andere aanwezigen vonden 4 bouwlagen al fors.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Daarnaast werd de vrees uitgesproken voor het verdwijnen van groen. Opties waren het realiseren van een groene buffer tussen de Edelsteenbuurt en Driehoek Noordpolder en het realiseren van de groene verbindingszone tussen het A.M. Schmidtpark en de Groenzoom. Deze mogelijke verbinding is wel buiten het plangebied van Driehoek Noordpolder gelegen.

Over voorzieningen was men vrij helder. Dit zou niet mogen zorgen voor extra verkeersaantrekkende werking. Daarnaast ligt het plangebied niet centraal, waardoor het niet voor de hand ligt hier voorzieningen te realiseren.

Voor een volledig overzicht van deze avond wordt verwezen naar het verslag (zie bijlage 5, T23.04758)

Tweede bijeenkomst

Tijdens de tweede avond is er met de klankbörgroep verdieping gezocht in de verschillende thema's. Er is gesproken over ruimte voor groen in de wijk, bouwhoogte van de woningen, de ontsluiting en voorzieningen.

Bij het thema groen in de wijk is aangegeven dat het groen in de wijk van goede kwaliteit (biodivers) moet zijn. Als bewoners moet je er wat aan hebben. Zo is het wenselijk dat er door het groen wandelpaden komen en moeten de kinderen in het groen kunnen spelen. Bestaande bomen moeten behouden blijven en er moet ruimte zijn voor water. Ook nu werd weer de verbinding (versterken relatie) tussen het A.M. Schmidtpark en de Groenzoom genoemd.

Bij het thema bouwhoogte kwamen dezelfde opmerkingen naar voren als op de eerste avond. Bouwhoogte woningen maximaal 2 lagen met kap. Hogere bebouwing (4 tot 6 bouwlagen) aan de zijde van het Annie M.G. Schmidtpark is voor een deel van de aanwezigen denkbaar. De voorkeur gaat wel uit naar zoveel mogelijk grondgebonden woningen.

Bij het thema ontsluiting zijn 4 hoofdontsluitingsvarianten besproken, te weten: via de Noordpolder, via de Anthuriumweg, om de zuid (via het Annie M.G. Schmidtpark) en door de Edelsteenbuurt.

De variant door de wijk is voor verschillende klankbörgroepleden onbespreekbaar. Deze variant wordt door de aanwezigen gezien als een verkeersonveilige variant, omdat De Smaragd volgens de bewoners te smal zou zijn voor een goede ontsluiting. Voor een aantal aanwezigen is ook de kans op toename van de parkeerdruk in de Edelsteenbuurt door de komst van de nieuwbouw een zorg. Tijdens deze avond is de bewoners gevraagd wat er zou moeten gebeuren wanneer er wel voor deze variant gekozen wordt. Hierbij kwam naar voren dat de Edelsteenweg dan aangepast moet worden om de verkeerssituatie overzichtelijker te maken. Ook dienen er snelheidsremmende maatregelen op de Edelsteenweg en Smaragd te komen.

Bij de variant via de Noordpolder werd door verschillende leden van de klankbörgroep aangegeven dat deze variant verkeersveiliger is voor de buurt, maar dat het gebied waar de weg naar de Noordpolder door moet (het verlengde van de Oostersingel) ook te krap is. Daarbij spelen hier ook veel kinderen. De andere variant via de Noordpolder waarbij over het terrein van de volkstuinten gegaan wordt, is onacceptabel. De variant waarbij de ontsluitingsweg door de Noordpolder dicht langs de noordzijde van de Edelsteenbuurt komt te liggen is onacceptabel voor de bewoners van de Spinel. Dit zorgt voor een aantasting van het woongenot.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Bij de ontsluiting via de Anthuriumweg werd aangegeven dat dit voor de Edelsteenbuurt de beste oplossing is. Er werden wel vraagtekens gezet bij het feit dat de nieuwe bewoners dan in Berkel wonen, maar ontsluiten via Bleiswijk. Bij deze variant werd ook aandacht gevraagd voor sluipverkeer. Daarbij ontstaat ook de vrees dat bij deze variant bewoners uit de nieuwe wijk zullen gaan parkeren in de Edelsteenbuurt. Over de variant via de zuidzijde werd opgemerkt dat de Edelsteenbuurt ontzien werd. Echter de aansluiting op de Oostersingel nabij de school is onwenselijk. Verder werden vragen gesteld over hoe deze variant dan precies zou lopen (over de busbaan of door het groen), kan dit wel qua grondposities e.d.

Bij het thema voorzieningen was het geluid helder. Geen voorzieningen in de nieuwe woonwijk. Wel werd gevraagd om te bekijken of de locatie rond de huidige Jumbo in Berkel aangepakt kan worden.

Voor een volledige weergave van de avond wordt verwezen naar het verslag in bijlage 6 (T23.04759).

Tijdens de tweede bijeenkomst is door de aanwezigen klankborgroepleden kenbaar gemaakt dat een derde themabijeenkomst met eenzelfde doel en opzet niet meer nodig was. De gemeente werd verzocht met concrete voorstellen te komen.

Om aan het verzoek tegemoet te komen is een concept-NvU (versie 20 september 2023) opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de input die is opgehaald tijdens de twee eerdere avonden en hetgeen al in het eerdere participatieproces van de afgelopen jaren is opgehaald.

In de concept NvU is daarom onder andere het volgende opgenomen:

- Het aantal woningen is in een bandbreedte vastgelegd tussen de 140 en de 175 woningen. Doordat een deel van deze woningen in appartementen gerealiseerd zal worden, wordt verwacht dat de beleving van de bebouwingsdichtheid vergelijkbaar wordt met die van de bestaande Edelsteenbuurt.
- De bouwhoogte van de grondgebonden woningen is vastgelegd op maximaal 3 lagen (inclusief kap)
- Appartementen uitsluitend aan de zijde van het A.M. Schmidtpark. De hoogte van de appartementen is maximaal 4 bouwlagen. Als uitzondering op deze hoogte zijn appartementengebouwen, bedoeld als stedenbouwkundig accenten, van 6 bouwlagen toegestaan.
- Aan alle zijden dient de wijk grotendeels omringt te worden door een watergang. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de al bestaande water- en groenstructuur van de Edelsteenbuurt en het Annie MG Schmidtpark.
- De bestaande watergang aan de zijde van de Edelsteenbuurt mag niet versmald worden en is in het kader van biodiversiteit aangegeven dat het talud van de watergangen grenzend aan het openbare gebied een hellingshoek van 1:5 moet hebben.
- Om te zorgen voor voldoende groen in de wijk is als ambitie opgenomen dat 20% (exclusief parkeerplekken en water) van het plangebied ingericht moet worden als openbaar groen.
- Ook zijn ambities opgenomen op het gebied van klimaatadaptatie (onder andere tegengaan van droogte en hittestress).
- De voorkeursvariant voor de (auto)ontsluiting is bepaald op basis van nader onderzoek naar de voor- en nadelen van de verschillende ontsluitingsvarianten. Dat is zo objectief mogelijk gedaan, omdat elke variant nadelen heeft en de meest voor de hand liggende varianten “Door de buurt (via Edelsteenweg en Smaragd)” en “Via noordzijde in het verlengde van Oostersingel V2” significante weerstand oproepen bij delen van de bewoners van de Edelsteenbuurt. De conclusie van het onderzoek is dat de variant “Door de buurt (via Edelsteenweg en Smaragd)” op bijna alle criteria gelijkwaardig of beter scoort dan de andere varianten. Deze variant heeft daarom de voorkeur. In het document ‘Beoordeling ontsluitingsvarianten Driehoek Noordpolder’ (bijlage 2), dat een bijlage van de concept-NvU is, is dat onderbouwd.

Derde bijeenkomst

Ter afronding van het participatieproces voor de NvU-fase is de concept NvU met bijlagen voorafgaand aan de derde bijeenkomst aan de klankbordgroep gestuurd en tijdens de bijeenkomst gepresenteerd. De aanwezige leden van de klankbordgroep, maar ook de niet aanwezige leden, hebben de mogelijkheid gehad hun inhoudelijke reactie op het concept te geven: tijdens de avond zelf of per mail tot uiterlijk 10 oktober 2023.

Tijdens de avond hebben enkele aanwezige leden van de klankbordgroep (bewoners uit de directe omgeving) met name hun ongenoegen over de voorkeursvariant voor de ontsluiting uitgesproken. Voor een volledige weergave van de avond wordt verwezen naar het verslag in (bijlage 7, T23.06141).

Verwerking reacties

De reacties die naar aanleiding van de 3^e participatiebijeenkomst en de concept NvU (versie 20 september 2023) zijn ontvangen zijn opgenomen in een reactienota en voorzien van beantwoording (bijlage 8 T23.06140). Het gaat hierbij zowel om reacties die tijdens de avond zijn gegeven als ook reacties die later per mail zijn binnengekomen. De meeste reacties gingen over de wijze van ontsluiting: zowel een ontsluiting door de wijk wordt als niet wenselijk ervaren als ook een ontsluiting via de Noordpolder niet. Naar aanleiding van de ontvangen reacties is in de NvU de herinrichting van de Edelsteenweg van ambitie omgezet naar randvoorwaarde en is in de verwoording van het vereiste woningbouwprogramma (categorie betaalbaar en overig) voor de leesbaarheid aangepast.

De ontvangen reacties hebben verder niet tot relevante wijzigingen in de concept NvU en bijbehorende bijlagen geleid. De voorkeursvariant voor de ontsluiting blijft door de buurt. Deze variant scoort, ook als LOO2 in de nabijheid van Driehoek Noordpolder (DNP) wordt gerealiseerd, op bijna alle criteria gelijkwaardig of beter dan de andere varianten. De variant “Door de buurt (via Edelsteenweg en Smaragd)” heeft daarom de voorkeur.

Logboek

Vanaf het moment dat het project halverwege 2022 weer is opgestart is een logboek bijgehouden. Dit logboek bevat onder andere de correspondentie die is geweest met belanghebbende (onder andere de leden van de klankbordgroep) en de verslagen van de 3 bijeenkomsten.

9. Verdere procedure

Na uw besluit zal door de ontwikkelaars gestart worden met het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Ook bij het opstellen van dit plan zal de buurt betrokken worden. Het stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld door het college en zal vervolgens dienen als input voor het omgevingsplan.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten (T21.02863)
2. Beoordeling ontsluitingsvarianten Driehoek Noordpolder (T23.05600)
3. Rapportage werkgroep verkeer (T21.02912)
4. Bijbehorende beoordelingsmatrix (T21.02913)
5. Verslag 1^e bijeenkomst (T23.04758)
6. Verslag 2^e bijeenkomst (T23.04759)
7. Verslag 3^e bijeenkomst (T23.06141)
8. Reactienota (T23.06140)
9. Schets voorbeeld inrichting De Smaragd (T23.06135)

GEAMENDEERD Raadsbesluit, A2023-043

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Nota van Uitgangspunten Driehoek Noorpolder
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2300109
Datum raad	30/11/2023

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- dat Driehoek Noorpolder een onderzoekslocatie is in de omgevingsvisie;
- dat de provincie een proactieve aanwijzing heeft gegeven voor het realiseren van minimaal 50 sociale woningen;
- dat de Nota van Uitgangspunten randvoorwaarden en ambities beschrijft voor het vervolgproces (stedenbouwkundigplan en omgevingsplan).

Besluit(en)

De “Nota van Uitgangspunten Driehoek Noorpolder” (T21.02863) vast te stellen, met dien verstande dat:

de tekst op pagina 6, hoofdstuk 3. Stedenbouw en Landschap, paragraaf Bebouwing en Beeldkwaliteit de tekst bij de 2^e bullit:

“Appartementengebouwen zijn uitsluitend toegestaan aan de zijde van het Annie M.G. Schmidtpark. De hoogte van deze gebouwen is maximaal 4 lagen. In uitzondering op deze hoogte zijn appartementengebouwen, bedoeld als stedenbouwkundige accenten, van 6 lagen toegestaan.”

Wordt gewijzigd in:

“Appartementengebouwen zijn uitsluitend toegestaan aan de zijde van het Annie M.G. Schmidtpark. De hoogte van deze gebouwen is maximaal 4 lagen.”

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 30 november 2023,

de griffier,

de voorzitter,

drs. Eveline Hamelink-van Rens

drs. Pieter van de Stadt