

8 November 2023

Driehoek Noordpolder Nota van Uitgangspunten (NvU)



Agenda

- Locatie en voorgeschiedenis.
- Uitleg over de opzet van de NvU.
- Thema Stedenbouw en Landschap.
- Thema Wonen.
- Thema Duurzaamheid.
- Thema mobiliteit.
- Vervolgplanning.

Locatie



Voorgeschiedenis

- Vanaf 1972 is het gebied in beeld als locatie voor woningbouw.
- Oorspronkelijk onderdeel van de ontwikkeling Edelsteenbuurt
- Tot 1984 geen ontwikkeling mogelijk vanwege mogelijke komst rijksweg.
- Driehoek Noordpolder in verschillende beleidsdocumenten opgenomen en verschillende plannen zijn gepasseerd.
- In 2022 weer door het college opgepakt.
- Oktober 2022: Aanwijzing van de provincie.
- Maart 2023: Participatieplan vastgesteld door college.
- April 2023: Herstart participatietraject.

Thema's, randvoorwaarden en ambities

In de NvU worden de volgende thema's beschreven:

- Stedenbouw en landschap
- Wonen
- Duurzaamheid
- Mobiliteit

Kwaliteiten en
doelstellingen
op hoofdlijnen



Geconcretiseerd
in een aantal
uitgangspunten



Randvoorwaarden

Stedenbouwkundige ontwerp
moet hieraan voldoen

Ambities

Zo veel mogelijk aan
voldoen; beargumenteerd
kan worden afgeweken



Stedenbouw en landschap

Randvoorwaarden bebouwing:

- Hoogte grondgebonden woningen: maximaal 3 lagen, inclusief kap.
- Hoogte appartementengebouwen: maximaal 4 lagen, appartementengebouwen als stedenbouwkundig accent maximaal 6 lagen.
- Appartementen enkel aan zijde Annie M.G. Schmidtpark.

Stedenbouw en landschap

Ambities:

- Bebouwing Annie MG Schmidtpark met voorzijde gericht op park.
- Zorgvuldig ontworpen overgangen tussen privé en openbaar.
- Voorkomen van achterkantsituaties grenzend aan openbare ruimte; erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn onderdeel van ontwerpopgave.



Wonen

Randvoorwaarden:

- 140-175 woningen.
- Minimaal 50% betaalbaar, 30% sociaal, 20% overig betaalbaar.
- Minimaal 50 sociale huurwoningen.
- Verschillende prijscategorieën, woninggrootten en woonvormen.
- Variatie in de woningvoorraad.

Duurzaamheid

Ambities

- Klimaatadaptatie
 - Tegengaan wateroverlast
 - Voorkomen droogte en hittestress
- Energie
 - Gebruik van duurzame en hernieuwbare bronnen
- Circulariteit
 - Milieu Prestatie Gebouw (MPG)
 - Verminderen van toepassen schadelijke materialen
 - 10-20% van de gebruikte bouwmaterialen zijn in de toekomst herbruikbaar

Mobiliteit: beoordelingsdocument

- 6 varianten beoordeeld.
- Gebruik van dezelfde criteria als gehanteerd door de werkgroep verkeer.
- Nog geen uitspraken over fietsverbindingen en calamiteitenroutes.

Op twee varianten uit het beoordelingsdocument focussen we ons vanavond.

Door de Edelsteenbuurt





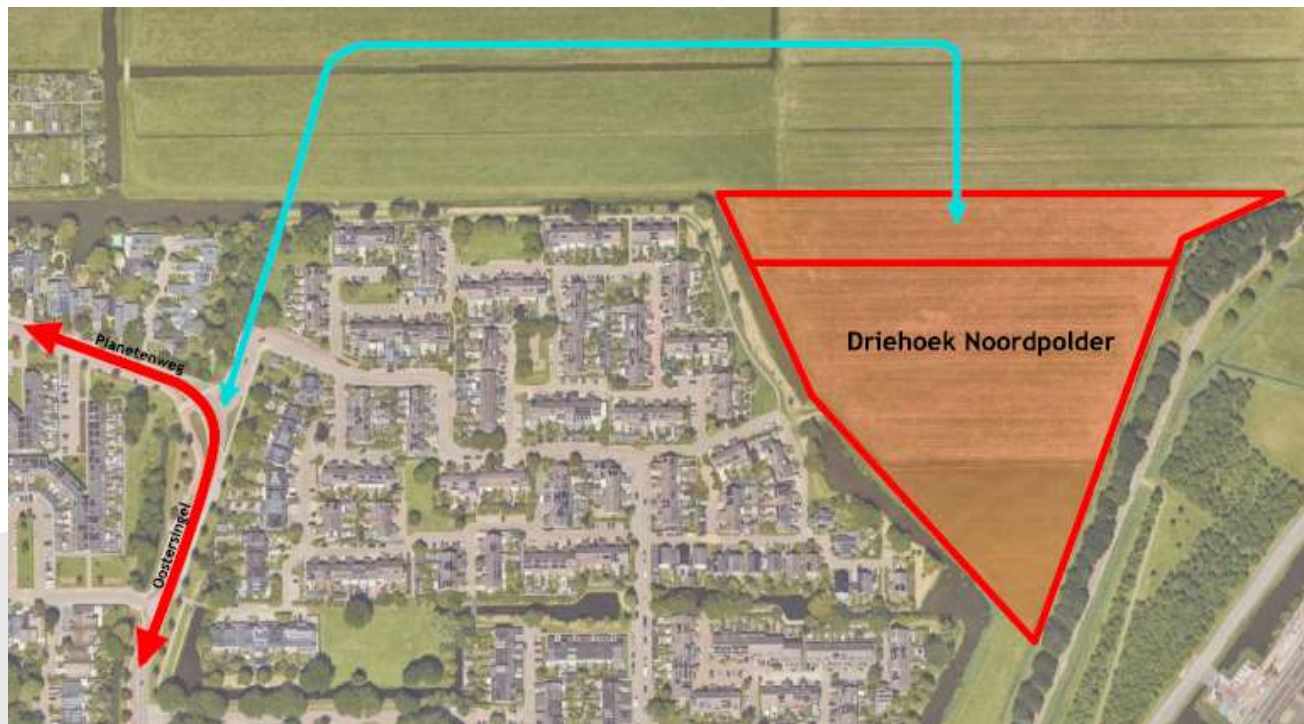
Voordelen variant door de Edelsteenbuurt

- Logische ontsluiting als onderdeel van Berkel.
- Gebruik van bestaande infrastructuur.
- Tast de hoofdgroenstructuren rondom de buurt niet aan.
- De Smaragd en Edelsteenweg zijn geschikt te maken om extra verkeer af te kunnen wikkelen.

Nadelen variant door de Edelsteenbuurt

- Verlies openbaar groen en toename verharding daar waar de nieuwe wijk aansluit op de Edelsteenbuurt.
- Smaragd wijzigen van erf naar 30 km-woonstraat via herinrichting.
- Toename van verkeersbewegingen op de bestaande wegen door de Edelsteenbuurt.
- Door klankbordgroep als zeer onwenselijke variant bestempeld.

Noordzijde (verlengde Oostersingel V2)



Voordelen variant Noordzijde

- Redelijk Logische ontsluiting als onderdeel van Berkel.
- Geen toename van verkeersbewegingen op de bestaande wegen door de Edelsteenbuurt.
- Conform omgevingsvisie biedt verbinding kans om ontbrekende oost west fietsschakel te realiseren

Nadelen variant Noordzijde

- Aantasting van groenstructuur rondom buurt.
- Doorbreken van een gewenste (nog aan te leggen) groene zone vanuit ecologisch oogpunt niet gewenst.
- Nieuwe infrastructuur moet worden aangelegd. Geen sprake van duurzaam ruimtegebruik.
- Grond is niet in eigendom van ontwikkelende partijen en/of gemeente.
- In dit gebied is een aardgasleiding en een hoofdwaterleiding aanwezig
- Stedenbouwkundig gezien is dit niet wenselijk.
- Variant nooit beoordeeld door werkgroep verkeer, ook door de bewoners Edelesteenbuurt als zeer onwenselijk ervaren.

Beoordelingsmatrix

	Via buurt	Via oost	via noord (Oostersingel)	Via noord (Oostersingel V2)	Via noord (volkstuinten)	via zuid
Verkeersveiligheid	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Orange
Groen	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Red
Parkeren	Yellow	Orange	Green	Yellow	Yellow	Yellow
Logica verkeersstructuur/ samenhang woonwijk en kern	Green	Red	Orange	Orange	Orange	Orange
Geluid	Orange	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange
Financieel technische haalbaarheid	Green	Green	Red	Red	Red	Red
Woongenot Edelsteenbuurt	Red	Yellow	Orange	Yellow	Orange	Orange

Reacties van uit de buurt op variant door de Edelsteenbuurt.

- Bewoners geven aan dat deze variant technisch niet mogelijk is. Er is te weinig ruimte bij de Smaragd voor een goede herinrichting.
- De gekozen oplossing is volgens de bewoners niet verkeersveilig.

The site plan illustrates the 'Onslootvarianten Driehoek Noordpolder' project. It shows a complex arrangement of land use zones, including water bodies (blue), land (yellow and green), and infrastructure (grey and brown). A legend on the left side of the plan defines the symbols used. The title block on the right provides the following information:

Projectnaam		Plaats	Bestemmingsplan	Actiejaar
Onslootvarianten Driehoek Noordpolder		Plaats	Bestemmingsplan	Actiejaar
Gemeente Lansingerland		Logo Gemeente Lansingerland		
Omschrijving		Logo Rijkswaterstaat/DHV		
Nieuwe situatie		Rijkswaterstaat/DHV		
Variant A (Smaragd)		Rijkswaterstaat/DHV		
Schaal		1:5		
Datum		1-1-2019		
Totaal		1-1-2019		
Totaal		1-1-2019		



Mobiliteit

Randvoorwaarden:

- Ontsluiting van Driehoek Noordpolder door de Edelsteenbuurt.
- De ontsluiting van de Driehoek Noordpolder mag niet leiden tot sluipverkeer.
- Smaragd wordt in overleg met de bewoners heringericht.
- De Edelsteenweg wordt in overleg met de bewoners heringericht.
- Nieuwe fietsroutes die kunnen ontstaan via bestaande erftoegangswegen en erven mogen niet leiden tot verkeersonveiligheid en vragen om een verantwoorde inpassing.
- Er moet een calamiteitenweg worden aangelegd.
- Driehoek Noordpolder moet het parkeren volledig binnen het eigen plangebied oplossen.

De Edelsteenweg



Bestaande situatie Edelsteenweg



Bestaande situatie Edelsteenweg



Referentiebeeld Sterrenweg



Referentiebeeld Wilgenlaan





Vervolgplanning

- 14 november behandeling in commissie ruimte.
- 30 november behandeling in besluitvormende raad.

Na een positief besluit:

- Vaststellen stedenbouwkundig plan door college, eerste kwartaal 2024.
- Vaststellen omgevingsplan door de raad, derde kwartaal 2024.

Heeft u nog vragen?

www.lansingerland.nl

