

Datum vergadering 8 april 2021

Tijdstip

vergadering

Locatie vergadering

Onderwerp Webinar concept Nota van
Uitgangspunten Driehoek Noordpolder

Registratienummer T21.03481

Afdeling

Gebiedsopgaven

Telefoon

(010) 800 42 62

E-mail

DNP@lansingerland.nl

Aanwezig

Pieter van Dijk, Charlotte Wiering, Bas Wilmink,
bewoners Edelsteenbuurt

Afwezig

Aanvang 19:00 uur.

Gespreksleider Pieter van Dijk opent het webinar met de huishoudelijke mededelingen: op alle vragen komen antwoorden. Sommige worden al in het webinar behandeld en de andere antwoorden worden per mail naar de belangstellenden toegezonden. Dit webinar is terug te kijken door de inwoners van Lansingerland. Het concept Nota van Uitgangspunten (NvU) is op te vragen per mail of via de chat.

Agenda:

- Waarom een Nota van Uitgangspunten (NvU)?
- Inhoud aan de hand van 4 thema's (de NvU bestaat uit meer onderwerpen, maar aan de hand van de reeds gestelde vragen/ zorgen zijn deze er voor het webinar uitgelicht). Deze avond bevat dus alleen een samenvatting.

Pieter van Dijk (PvD) gaat in gesprek met projectleider gemeente Charlotte Wiering (CW):

Waarom een NvU?

De aanleiding is dat de ontwikkelaars een aanvraag hebben gedaan tot het realiseren van woningen. In de Structuurvisie van 2010 is deze locatie aangemerkt als mogelijke bouwlocatie. Daarbij is er woningnood in Lansingerland.

Wat is de status van de NvU?

Het is nu een ambtelijk concept inclusief alle bijlagen. Geen raadslid heeft dit nog gezien. Hier is nog geen besluit over genomen. De Raad gaat beslissen of er wel of geen woningbouw gaat plaatsvinden in de Driehoek Noordpolder. En dat doet zij op basis van de NvU.

Waarom is er nu al een NvU terwijl er nog geen besluit is genomen of er überhaupt gebouwd gaat worden? Waarom deze volgorde?

De NvU is een onderbouwing voor het eventuele besluit tot bouwen. De NvU geeft de Raad een beeld, waar ze eventueel ja tegen zeggen.

Hoe moet je de NvU opvatten?

Je kunt het zien als de huisregels van de gemeente. Daar zijn een aantal thema's in beschreven.

Welke bijlagen zitten er bij de NvU?

Bijlage A: tijdelijk communicatie en participatie (T21.02911)

Bijlage B: Eindrapportage werkgroep Verkeer, bestaande uit:

B1 beoordelingsmatrix ontsluitingsvarianten d.d. 18-02-2021 (T21.02912) en

B2 rapportage bevindingen werkgroep Verkeer d.d. 18-02-2021 (T21.02913).

Deze bijlagen zijn onderdeel van de Nota: tezamen het ontwikkelkader van de gemeente indien er groen licht komt voor woningbouwontwikkeling vanuit de Raad.

Wat is de NvU niet?

Het zijn geen uitgewerkte tekeningen of ontwerpen.

Het gebied wordt getoond. Blauwhoed heeft destijds de hele Edelsteenbuurt ontwikkeld en zij hebben de gronden van de Driehoek Noordpolder nog steeds in bezit. Eerder zou er sprake zijn van een snelweg die daar zou komen, maar die komt er niet. Sinds eind 2020 is er een tweede ontwikkelaar, Kalliste. Het plangebied is niet uitgebreid, maar er heeft een eigenaarswisseling plaatsgevonden, voor betreft de bovenste strook. Totaal is het gebied 4,7 ha, in vergelijking de Edelsteenbuurt is ongeveer 20 ha., het gebied is ongeveer ¼ van de Edelsteenbuurt.

De NvU start met een hoofdstuk "ontwikkelperspectief", wat houdt dat in?

In hoofdlijnen de samenvatting van de NvU.

Thema 1: wonen

Voor wie ga je bouwen, mocht er tot ontwikkeling worden besloten?

Er is heel veel behoefte aan woningen, ook in Lansingerland. Voornamelijk aan meerdere type woningen; eengezinswoningen en grondgebonden woningen. Voor verschillende mensen zoals starters, ouderen, empty nest-ers en mensen met lage inkomens.

Hoeveel woningen kunnen er komen?

We kijken naar de dichtheid van de Edelsteenbuurt. Maar dat is heel globaal. Het zal nog moeten worden verfijnd. Ongeveer 24-35 per ha in de Edelsteenbuurt. Als je deze ratio loslaat op de Driehoek Noordpolder dan kom je uit op minimaal 125 woningen. Bij de werkgroep Verkeer is het maximale aantal van 150 woningen gebruikt, omdat je niet achteraf verrast wilt worden met meer verkeersbewegingen dan gedacht.

Er is niet een getal gekozen wat er moet komen?

Nee, we houden de dichtheid van de Edelsteenbuurt aan als uitgangspunt.

Voor wat type woningen wil je bouwen?

45% huur/ koop voor de vrije sector

55% betaalbaar segment, waarvan 30% sociale huur, overige 25% betaalbaar.

Veel is nog niet bekend: er zijn geen prijzen bekend. Eerst moet er besloten worden door de Raad of er überhaupt gebouwd gaat worden. Er is wel een grote woningbehoefte en de vergrijzing neemt toe (senioren). Het gaat erom een grote variëteit in typen en prijsklassen te maken, zowel koop als

huur. Zodat ook starters en senioren meer kans krijgen op een woning. Voor hen is het nu moeilijk om een nieuwe plek in onze gemeente te vinden.

Vragen vanuit bewoners:

Sociale huurwoningen passen toch niet bij onze wijk?

Ja, juist wel. Je hebt dan meer variëteit in woningen. De wachttijden zijn enorm voor mensen die een sociale huurwoning zoeken.

Kunnen we meer inzicht krijgen in het aantal woningen en oppervlakte van de grond van de huidige bebouwing van de Edelsteenweg? Inclusief kaart.

Dat kan niet nu ter plekke in het webinar. Onduidelijk is of de Edelsteenweg of -buurt wordt bedoeld. We hebben dat zeker beschikbaar van de hele wijk. Dit wordt meegezonden bij de beantwoording van de vragen.

Thema 2: Verkeer

Wat was de aanleiding voor de werkgroep verkeer?

De zorg van de bewoners hoe de wijk zou worden ontsloten. Eind 2019 is er een bijeenkomst geweest waarin plannen zijn gepresenteerd en daar werd de wijk ontsloten door de Smaragd en de Edelsteenweg. En daar is met grote zorg op gereageerd. Dat is gezien door ons. We hebben nagedacht hoe we dat beter konden verknemen. De commissie Ruimte heeft opdracht gegeven om een werkgroep verkeer samen te stellen.

Wat waren de grootste zorgen?

Er zijn nu ook al veel vragen binnengekomen voorafgaand op het webinar. Kan mijn kind nog veilig op straat spelen? Hoe zit het met parkeren? Geluidshinder? etc.
Charlotte maakt plaats voor Bas Wilmink.

Bas Wilmink is verkeerskundige bij van Delft infra-advies. Hij heeft een onafhankelijke rol gespeeld bij de werkgroep verkeer.

Wie zaten er bij de werkgroep verkeer?

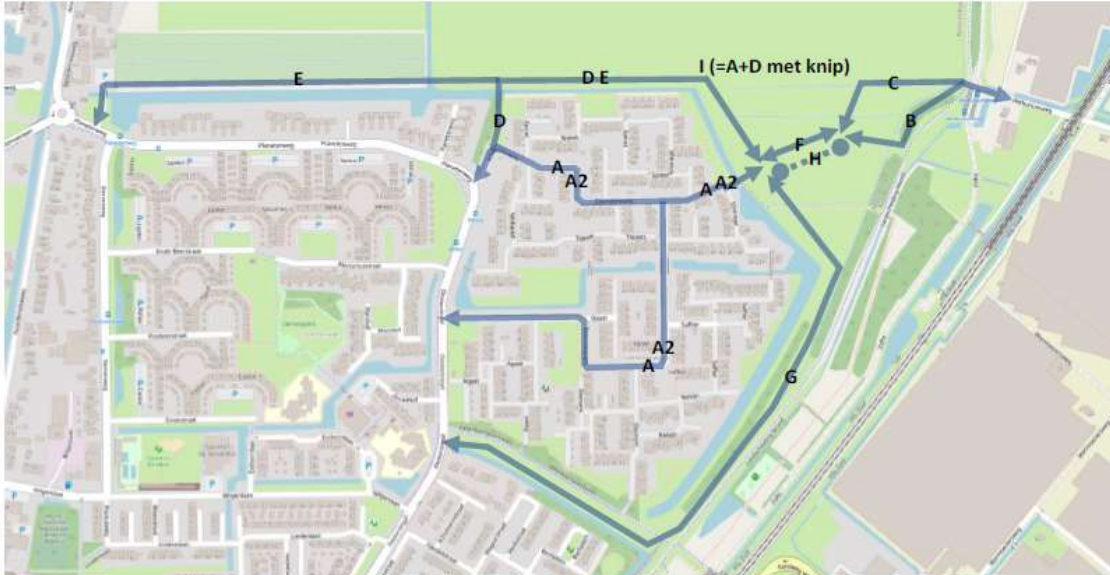
Een delegatie van de bewoners, ontwikkelaars en de gemeente (o.a. verkeerskundige) samen met een onafhankelijke voorzitter en Bas Wilmink als onafhankelijk verkeerskundige.

Als die wijk er zou komen, hoe zou er dan ontsloten kunnen worden?

Waar komt de hoofdontsluiting te liggen en waar de fietsroute. Die laatste wordt ook gebruikt als calamiteiten route. In verband met een calamiteit, dient er een tweede route te zijn.

De ontsluitingsvarianten worden getoond.

Hoofdontsluitingen: varianten A t/m I



Eerst de hoofdontsluitingen:

- A loopt via de Smaragd door de Edelsteenbuurt
- B/C loopt naar de andere (Bleiswijk)kant
- C loopt bovenlangs naar de andere (Bleiswijk)kant
- D Boven de Edelsteenbuurt door het weiland
- E Zie D, maar die loopt langer door
- F Subvariant dat A en B/C gecombineerd worden
- G loopt langs de Oostersingel
- H/I subvarianten

Fiets en calamiteitenroute

Wordt gecombineerd, omdat de calamiteitenroute eigenlijk nooit wordt gebruikt, dus dan wordt vaak de fietsroute gebruikt.

Het is puzzelen en combineren tussen de hoofd- en fietsroute.

Is er een duidelijke voorkeur uitgekomen?

Nee, er zijn onderzocht welke voor- en nadelen er zijn. Er was geen overstemming om voor een bepaalde variant te kiezen. In een latere fase dient nog een keuze gemaakt moeten worden.

Wat is wel het resultaat geweest van de werkgroep?

We hebben een beoordelingsmatrix opgeleverd. Het is een overzicht, waar per partijen de voor- en nadelen zijn genoemd. De thema's zijn: verkeersveiligheid, geluid, woongenot, haalbaarheid, effect op groen, logica. Dit is een bijlage bij de NVU, ongeveer 70 pagina's. Deze is op te vragen.

Welk soort vragen kwam bijvoorbeeld ter sprake?

Bijvoorbeeld fietsverkeer: de bewoners maakte zich zorgen dat als je aan beide kanten een ontsluiting van de driehoek voor fietsverkeer gaat maken, dat dan ook het doorgaande verkeer deze route zouden gaan gebruiken. Terwijl de gemeente dit nou juist als kans zag. De ontwikkelaars willen het kunnen ontsluiten en aantakken op Berkel en openbaar vervoer.

Is die matrix van belang wanneer je afwegingen moet maken?

Ja, ook opgenomen onderzoeksvragen die nog niet onderzocht zijn. Wat de uiteindelijke impact is, zal nader onderzocht moeten worden bij een bepaalde keuze.

Vanuit jouw blik als professional, kun je de DRIEHOEK NOORDPOLDER ontsluiten?

Als niet lid van de werkgroep, schat ik in dat dat mogelijk is. We moeten niet onderschatten dat er een bepaalde verandering tot stand komt voor de bewoners. De bewoners moeten in het vervolgproces worden meegenomen. Er moet een bepaalde afweging gemaakt worden, dat is een politieke keuze.

Charlotte neem de plek van Bas Wilmerk over.

Hoe heb jij de resultaten van de werkgroep een plek gegeven in de NvU?

De beoordelingsmatrix vormt een belangrijk onderdeel van de besluitvorming. Daarom is het fijn dat die verkenning is geweest, zodat je nu weet wat de voor- en nadelen zijn en welke zaken nog onderzocht moeten worden. Dat is heel waardevol.

Er is niet gekozen voor een bepaalde variant. Wat staat er dan wel in de NvU mbt verkeer?

De randvoorwaarden zijn benoemd. Waar een ontsluiting van de DRIEHOEK NOORDPOLDER aan zal moeten voldoen.

1. Resultaten van de werkgroep verkeer vormen de basis voor de planuitwerking
2. Verkeersveilige situatie. We realiseren ons dat het gevolgen heeft voor het woongenot van de bewoners van de Edelsteenbuurt, daarom staat veiligheid voorop
3. Geen sluipverkeer door de Edelsteenbuurt
4. Het uitwerken van minimaal 2 varianten in samenhang met het ontwerp
5. In ieder geval een ontsluiting aan de Berkel kant
6. Minimale aantasting van het groen
7. Het betrekken van een klankbordgroep met de bewoners bij het vervolg

Vragen vanuit bewoners:

Is de A variant via de Smaragd te zien als een wenselijke ontsluiting?

Nee, dat is nu te vroeg.

Een van de voorwaarden is ontsluiting aan de kant van Berkel. Is het niet zinvol om ook een ontsluiting richting Bergschenhoek te onderzoeken?

Suggestie wordt op prijs gesteld. De wijk moet ook een logische ontsluiting bij Berkel hebben. Het ligt ook aan de Berkel kant.

Thema 3: Stedenbouw, landschap duurzaamheid en milieu

Zijn nu bij elkaar gevoegd, maar in de NvU zijn deze allemaal apart benoemd.

Wat valt er te zeggen over de nieuwe woonbuurt?

Het zal zich voegen met het omliggende gebied, de Edelsteenbuurt. Een groen karakter en geen afwijkende buurt. Ook verbonden met Annie M.G Schmidtpark en OV.

Welke aspecten staan er in de NvU over duurzaamheid en milieu, hoe er gebouwd moet worden?

Een van de uitgangspunten is natuurinclusief bouwen. Zodanig bouwen dat de natuur er ook baat bij heeft. Ook ambitie om de woningen energiezuinig te bouwen en de uitdaging hoe we met klimaatverandering omgaan. Extreme weersomstandigheden kunnen leiden tot wateroverlast, terwijl je het water ook wil vasthouden om droogte tegen te gaan.

Vragen vanuit bewoners:

Hoeveel procent groen is er opgenomen?

15%.

Staat er iets in de NvU over hoogbouw?

Er staat niets over hoogbouw, we kunnen ons wel voorstellen dat er appartementen komen. Maar niet in flats, wel in appartementenblokjes. In het coalitieakkoord is maximaal 15 meter hoog opgenomen. Qua stedenbouw moet het aansluiten bij de Edelsteenbuurt. Als er iets in hoogte wordt gebouwd, dan zal worden bekeken waar dat dan het beste kan worden geplaatst. Dus niet aan de kant van de Edelsteenbuurt.

Thema 4: participatie

Wat zal het vervolg zijn tot en met principebesluit?

Het leeft erg in de wijk. Er is een goed beeld van de zorgen. Werkgroep is afgerond, nu reacties verzamelen na webinar. Het is voor de wethouder ook een belangrijk moment, want de werkgroep verkeer en dit webinar is een belangrijke stap in het proces naar besluitvorming over de NvU.

Stel je wilt invloed uitoefenen als bewoner op dat besluit, welke mogelijkheden heb je dan?

Je kunt de Raadsvergaring bijwonen en je kunt inspreken bij de Commissie Ruimte. De Raadsvergadering is openbaar. Dit is beschreven op de website van de gemeente. Ook zijn nu, tijdens het webinar, opmerkingen en vragen te uiten.

Hoe ziet het vervolg eruit na het principebesluit?

Als er een positief besluit volgt vanuit de Raad, dan volgt een uitnodiging voor de bewoners om deel te nemen aan een klankbordgroep om te adviseren bij de ontwikkeling inclusief ontsluitingsvarianten. Het initiatief hiertoe ligt bij de ontwikkelaars. De gemeente is dan niet de leider, maar volgt wel. De gemeente borgt de participatie. Omdat de gemeente geen grond in eigendom heeft, is dit een gebruikelijke procedure.

Vragen vanuit bewoners:

Wanneer komt het in de Raad?

Naar verwachting in juni 2021.

Gaat de ontwikkelaar de bewoners actief benaderen?

Ja, na een eventueel positief principebesluit, maken zij een participatieplan waarin dit staat beschreven wie ze gaan betrekken, met welk doel en hoe. Dit zullen zij vooraf indienen bij de gemeente.

Kunt u nog iets zeggen over de relatie tussen omgevingswet en dit gebied?

Op participatiegebied heeft het zeker invloed. Omdat van tevoren geïnventariseerd wordt wat er met de reacties vanuit de bewoners wordt gedaan. Reacties zichtbaar in beeld brengen, ook al zijn we het niet met elkaar eens.

Het is nu zo dat de gemeente niet meer verantwoordelijk is voor gebieden, maar dat de ontwikkelaars de lakens uitdelen?

Als de gemeente grond heeft in een plangebied, kan de gemeente meer sturing geven. In dit geval is de gemeente geen eigenaar en is dan meer faciliterend. De gemeente verdient er dus niets aan. De proceskosten worden betaald door de initiatiefnemer. De gemeente heeft wel een kaderstellend instrument, maar ook bij het aanpassen van het bestemmingsplan en bij het verlenen van een omgevingsvergunning heeft de gemeente een instrument om te sturen.

Hoe nu verder? Wat is de planning?

Planning wordt getoond. Lichtgrijs is reeds gedaan. Waar we nu staan, is rood. Naar verwachting is er in mei behandeling in het College, dan commissie Ruimte en eind juni principebesluit in de Raad. De terugkijktlink van dit webinar wordt ook ter beschikking gesteld aan de leden van de Raad en is terug te vinden op de website van de gemeente.

Er kunnen nu nog vragen gesteld worden via de chat of via de mail. Deze vragen worden gebundeld in één document die met alle deelnemers wordt gedeeld inclusief beantwoording op de gestelde bewonersvragen.

De NvU en de beoordelingsmatrix van de werkgroep verkeer zijn op te vragen via chat of mail.

Ons kenmerk

Om 20:15 uur is het webinar afgesloten.