



Driehoek Noorpolder

Procedure verkenning woningbouwontwikkeling
Beeldvorming gemeenteraad

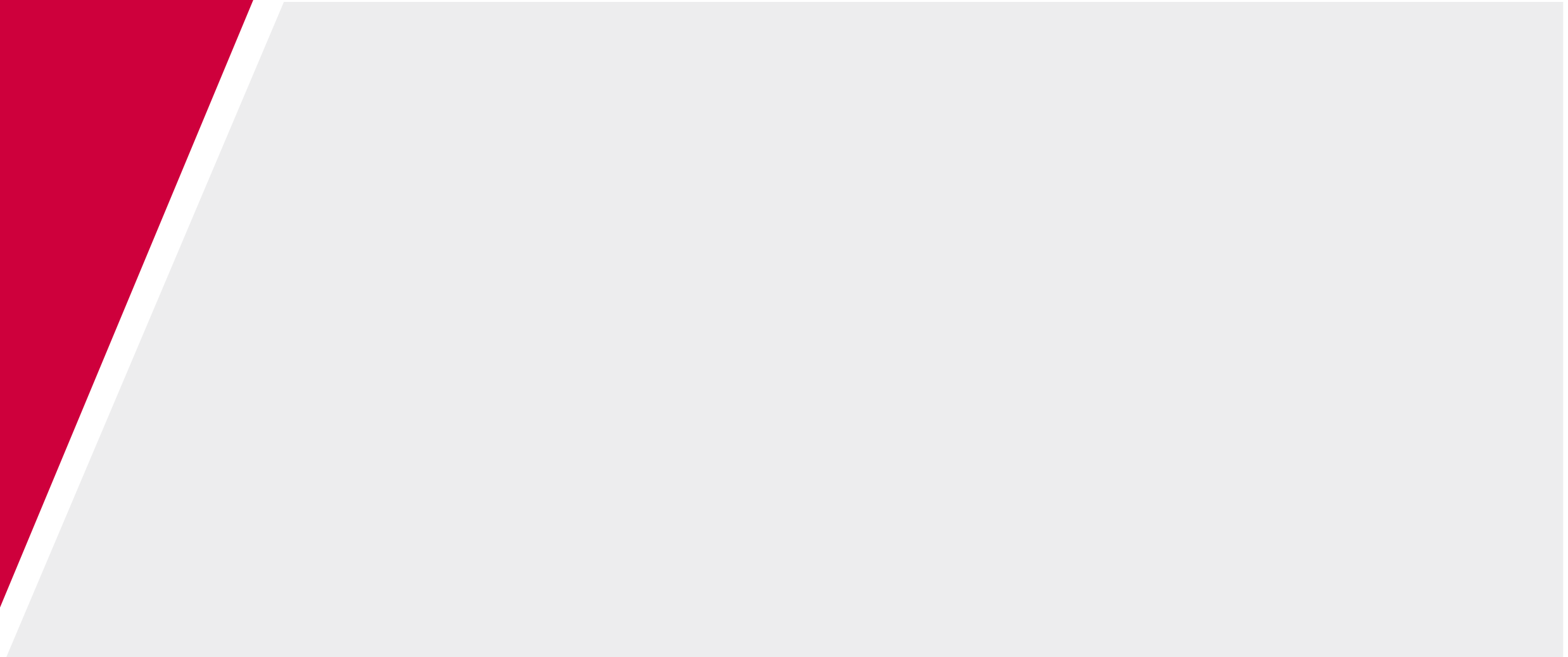
23 juni 2020



ONDERWERPEN

1. Locatie en geschiedenis
2. Actuele uitgangspunten
3. Proces
4. Uw vragen

LOCATIE EN GESCHIEDENIS

A large red triangle is positioned on the left side of the slide, pointing towards the top right. A horizontal red line extends from the right edge of this triangle across the top of the slide.

LOCATIE EN GESCHIEDENIS



LOCATIE EN GESCHIEDENIS

2 eigenaren



LOCATIE EN GESCHIEDENIS

1972

Toelichting bestemmingsplan Noordpolder II



In het kader van het overleg met de Rijkswaterstaat is uit de brief d.d. 22 januari 1970 van de hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat naar voren gekomen dat de voorheen geprojecteerde "Rijksweg 14 bis", waarvan de realisering problematisch was, in gewijzigde vorm het op dat moment bestaande plan zou kunnen door-
kruisen. Uit daarna gevoerde besprekingen bleek dat het noord-oostelijke punt van het plan daardoor diende te vervallen.

LOCATIE EN GESCHIEDENIS

1984

Toelichting bestemmingsplan Noordpolder

Rijksweg A14, omdat
deze rijksweg niet meer voorkomt in het ontwerp-rijkswegenplan en ook
niet in de evaluatienota van het streekplan.

LOCATIE EN GESCHIEDENIS

2005

Toelichting bestemmingsplan Berkel-Noord

Deelgebied 2: Edelsteenwijk

Deze wijk, in het noordoostelijke deel van het plangebied, dateert uit de jaren '70. Zij wordt gekenmerkt door een stedenbouwkundige opzet, waarbij een groot aantal hofjes en woonerven in het groen aansluiten op een centrale ontsluitingsroute, die slingerend door de wijk loopt. De wijk wordt gekenmerkt door een ruim opgezette groenstructuur en een besloten karakter.

Aan de noordzijde van deze wijk ligt een onbebouwde zone van 80 m, als bufferzone tussen de woonwijk en het kassengebied Noordpolder. In deze bufferzone ligt een ondergrondse brandstofleiding van de Defensie Pijplijn Organisatie (DPO) van het Ministerie van Defensie.

Aan de oostzijde van de bufferzone, tussen de Edelsteenwijk en de gemeentegrens ligt een driehoekig gebied zonder bebouwing. Voorlopig houdt dit gebiedje nog een agrarische functie maar kan in de toekomst, mogelijk, worden bebouwd met woningen. Voor de ruimtelijke aspecten van deze woningbouw wordt verwezen naar paragraaf 3.3. "Ruimtelijke en functionele aspecten".

LOCATIE EN GESCHIEDENIS

2005

Toelichting bestemmingsplan Berkel-Noord

De nu nog onbebouwde driehoek aan de zuidoostzijde van de bufferzone, tussen de Edelsteenwijk en de gemeentegrens, dat een agrarische functie heeft, zal mogelijk in de toekomst worden bebouwd.

Alhoewel er thans geen concreet woningbouwprogramma bekend is wordt voor dit gebied, via een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, uitgegaan van een woningdichtheid van ten hoogste 25 woningen per hectare, waarbij ten hoogste 25% gestapelde woningen zullen worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een hoogte van maximaal zes lagen, al dan niet met kap.

Het gebied zal voor de auto ontsloten worden via de Smaragd, terwijl de ontsluiting voor het langzaam verkeer zal plaatsvinden via de Smaragd en via aan de noord- en oostzijde gelegen en geprojecteerde langzaamverkeersverbindingen.

Tenslotte kan worden vermeld dat voor de toe te passen parkeernorm uitgegaan wordt van ten minste 1,8 parkeerplaats per woning.

LOCATIE EN GESCHIEDENIS

2005

Uitwerkingsregels bestemmingsplan Berkel-Noord

- a. voor het gebied dient een dichtheid te worden aangehouden van ten minste 15 en ten hoogste 25 woningen per ha;
- b. van het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 25% worden gebouwd als gestapelde woningen, de overige woningen zullen bestaan uit eengezinswoningen;
- c. de gestapelde woningen dienen te worden gesitueerd aan de noordzijde van het bestemmingsvlak;
- d. de afstand van de woningen tot de zuidwestelijke bestemmingsgrens zal ten minste 8 m dienen te bedragen;
- e.
 - 1. voor de gestapelde woningen wordt uitgegaan van bebouwing in ten hoogste zes lagen al dan niet met kap;
 - 2. voor de eengezinswoningen wordt uitgegaan van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap;in plaats van een kap mag ook een substituuutlaag worden gebouwd op voorwaarde dat deze past binnen het profiel van een kap;
- g.
 - 1. de verkeersontsluiting voor auto's zal geschieden vanuit het aangrenzende woongebied waarbij in eerste instantie wordt uitgegaan van een ontsluiting via de Smaragd;

LOCATIE EN GESCHIEDENIS

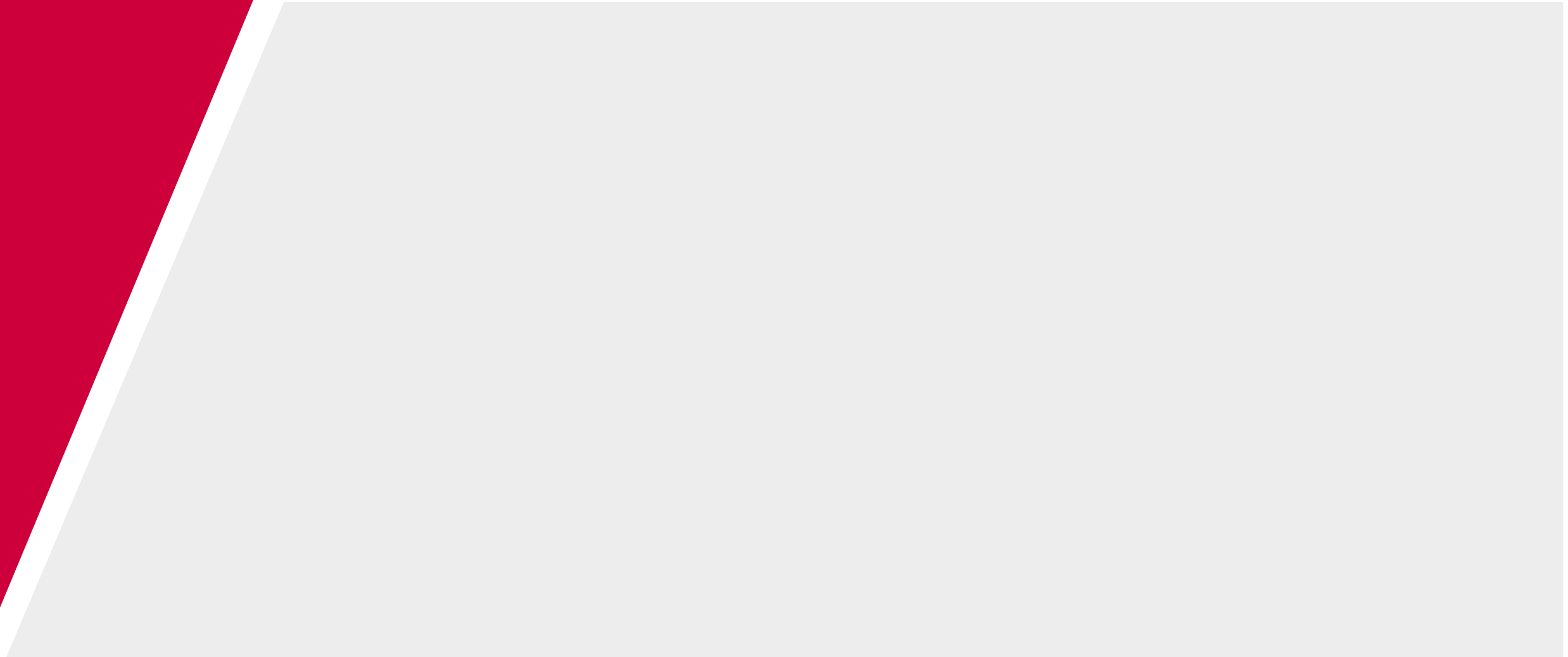
Concepten van Blauwhoed

- 2001: idee voor 30 woningen in parkachtige setting op grote kavels waaronder één appartementenblok (op informatieavond met omwonenden besproken)
- 2016: schetsplan met 100% huurwoningen, deels sociaal en deels vrije sector (niet gecommuniceerd)

Beide verkend.

Beide niet officieel in procedure gebracht.

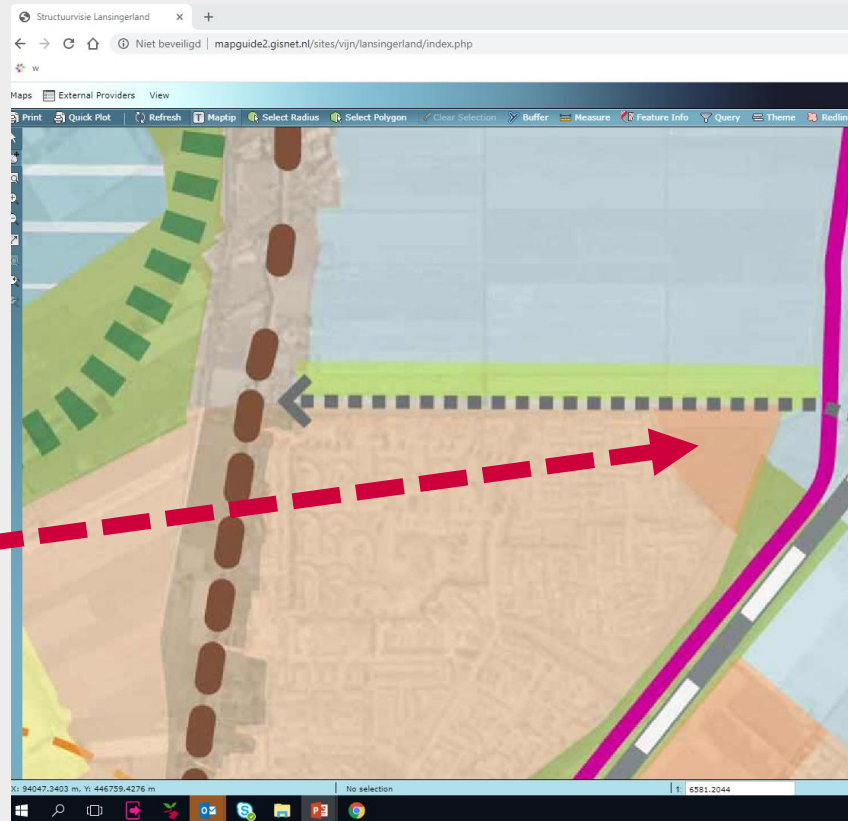
ACTUELE UITGANGSPUNTEN

The slide features a decorative design on the left side consisting of a large red triangle pointing downwards and a smaller white triangle pointing upwards, both overlapping the red triangle. A horizontal red line extends from the right edge of the white triangle across the top of the slide.

ACTUELE UITGANGSPUNTEN

2010

Structuurvisie Lansingerland



Beleid

Op de door u aangegeven locatie is het volgende beleid van toepassing:

Structuurvisieplangebied

- [structuurvisie Lansingerland \(document\)](#)

Structuurvisiegebied

- [GB-3-1-03 nieuw stedelijk gebied](#)

Thema's

Op de door u aangegeven locatie zijn de volgende thema's van toepassing:

- [aantrekkelijk subuurbaan wonen, leefbaar en zorgzaam](#)

ACTUELE UITGANGSPUNTEN

2010

Structuurvisie Lansingerland

1.9

Naam	E	Nieuw stedelijk gebied Driehoek Noordpolder
Beschrijving project/ nieuwe functie		Bouw van circa 75 woningen.
Fasering/prioriteit		Middellange termijn
Status		Planvorming
Trekker/betrokken partijen		Ontwikkelaar, gemeente
Relatie met andere pro- jecten		Zie confrontatietabel
Gemeentelijke kosten		0
Financiering		Ontwikkelaar

ACTUELE UITGANGSPUNTEN

2016

Toelichting bestemmingsplan Berkel I

Ook de Edelsteenwijk grenst aan de groene overgangszone naar het kassengebied Noordpolder. Ten zuiden van deze groene buffer en ten oosten van de Edelsteenwijk, ligt een driehoekig gebied zonder bebouwing. Voorlopig houdt dit gebied nog een agrarische functie. Mogelijk komt dit gebied in de toekomst in aanmerking voor woningbouw. Vooralsnog is dit niet aan de orde. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen dient een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld.

ACTUELE UITGANGSPUNTEN

2016

Raadsvoorstel bestemmingsplan Berkel I

3.2 Enkele ontwikkelingen en nieuwe regels zijn opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheden uit de geldende plannen ten behoeve van woningbouw bij enkele bestemmingen/locaties zijn niet overgenomen. Enerzijds omdat de meeste in de planperiode niet zijn geëffectueerd. Er is één locatie, de (agrarische) noordoosthoek van het plangebied, waar een ontwikkelaar momenteel plannen voor ontwikkelt. Die kan echter in een separate procedure worden bestemd. Dan kunnen de onderzoeken die nodig zijn beter worden afgestemd op het concrete initiatief. De ontwikkeling was op dit moment onvoldoende concreet om goede kaders van de wijzigingsbevoegdheid te genereren.

ACTUELE UITGANGSPUNTEN

November 2018

Motie gemeenteraad

“De Raad stelt de kaders”

(In te vullen door de griffier)

M 2018-031

D66

LANSINGERLAND
Wij



GROENLINKS
ZIN IN DE TOEKOMST

MOTIE VREEMD AAN DE ORDE “De raad stelt de kaders”

Keuze(*):

- Naar aanleiding van agencapunt van de raad nr: , onderwerp:
- Motie over een niet op de agenda opgenomen onderwerp; motie vreemd aan de orde

Onderwerp:

De raad in staat stellen vroegtijdig kaders te stellen bij ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen

De Raad van de gemeente Lansingerland;
In vergadering bijeen d.d. 29 november 2018

Gemeente Lansingerland
03 Interne Documenten d.d. 30/11/2018

Gehoord de beraadslaging,



T18-15613

Overwegende dat:

1. Bij een ontwikkelingsgericht plan de raad een kaderstellende rol heeft;
2. De vaststellingsfase van het bestemmingsplan de raad onvoldoende ruimte biedt om kaders te stellen;
3. Bij verschillende ruimtelijke plannen in de vaststellingsfase discussie is ontstaan tussen college en raad over de kaders die de raad wil stellen, zoals in het verleden bij de Klapwijkse Pier en meer recent bij herontwikkeling van de Maalderij en uitbreidingsplan Berkel centrum;
4. Het college geen financiële of ruimtelijke afspraken dient te maken met ontwikkelaars die de bevoegdheid van de raad op voorhand beperken;
5. Inspraak van omwonenden en andere belanghebbenden door de raad serieus afgewogen moet kunnen worden en vooraf helder moet zijn hoe het participatieproces wordt ingericht;

Roept het college op:

1. De raad in staat te stellen de kaders of uitgangspunten voor ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen te bepalen;
2. Hiertoe de procedures te herzien, zodat:
3. Bij ieder ontwikkelingsgericht bestemmingsplan vóór de voorbereidingsfase de raad te informeren over de visie, uitgangspunten of een ander kader die als basis kan dienen;
4. De raad in een globaal bestemmingsplan of nota van uitgangspunten de kaders te laten geven waarbinnen het college het plan verder mag invullen of uitwerken;
5. Niet eerder afspraken te maken met ontwikkelaars voordat de raad deze kaders heeft vastgesteld;
6. Omwonenden en andere belanghebbenden al in de voorbereidingsfase gelegenheid te bieden tot inspraak en vooraf de verwachtingen duidelijk zijn hoe het participatieproces is vormgegeven.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Michiel Muis, D66

Sjoelie Gabin, GL

Jan Jurgens, WJL

(In te vullen door de griffier)

Aangenomen/ ~~veroordeeld~~ (*) door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering

van 29 november 2018
de griffier

drs. Marijke Walhout

* in onderhandelingen met ontwikkelaars aan te geven dat afspraken over schijflijnen van kaders worden gemaakt

ACTUELE UITGANGSPUNTEN



April 2019

Nota Grondbeleid

“Voor nieuwe ontwikkelingen kiezen wij dan ook in de basis voor een faciliterend grondbeleid. Hierbij beperken wij ons tot het stellen van kaders via onder meer het bestemmingsplan en het sluiten van (privaatrechtelijke) overeenkomsten.

De Wet ruimtelijke ordening ondersteunt deze keuze met onder meer de mogelijkheid tot het afdwingbaar verhalen van onze gemeentelijke kosten en het stellen van locatie eisen (over bijvoorbeeld woningbouwcategorieën en fasering). Ook de nieuwe Omgevingswet die in 2021 in werking treedt, biedt deze mogelijkheden (zie ook paragraaf 7.2).”

Nota Grondbeleid
2019-2022



ACTUELE UITGANGSPUNTEN

Juli 2019

Motie gemeenteraad

“Alle seinen op groen voor sneller bouwen”

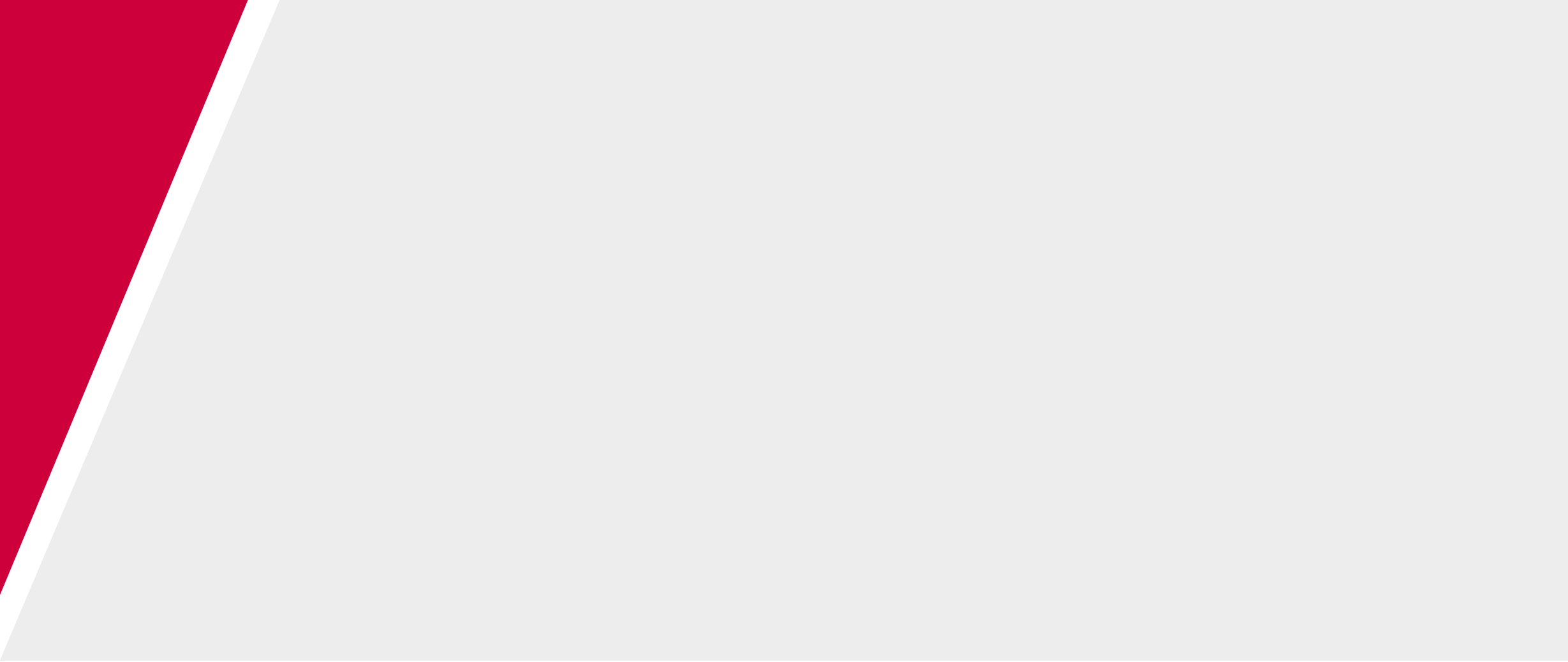
M 2019 - 022

MOTIE ALLE SEINEN OP GROEN VOOR SNELLER BOUWEN

  Gemeente Lansingerland
03 interne Documenten d.d. 12/07/2019
T19.11824

Voorstelnummer:
Onderwerp: Alle seinen op groen voor sneller bouwen in Lansingerland
De Raad van de gemeente Lansingerland, in vergadering bijeen d.d. 11 juli 2019. Gehoord de beraadslaging.
Overwegende dat: - In 2018 er slechts 191 woningen werden opgeleverd in plaats van de geplande 350 - Er voor de komende jaren per jaar 350-400 nieuwe woningen in de pijplijn zitten; - Lansingerland nog een nieuwbouwpoging kent van zo'n 4000-5000 nieuwe woningen - Er lokaal en regionaal een grote vraag naar nieuwe woningen is voor specifieke doelgroepen als mensen met een laag en middeninkomen, kleine huishoudens, starters en ouderen en Lansingerland hierin ook haar bijdrage wil leveren; - Het gebrek aan nieuwe woningen voor vele inwoners van onze gemeente en regio een groot maatschappelijk probleem is; - Het bouwtempo van nieuwe woningen aanzienlijk moet worden verhoogd; - Er allerlei uitdagingen liggen bij sneller bouwen van woningen; - Sneller bouwen van woningen in een evenwichtige mix voor verschillende doelgroepen heel belangrijk wordt gevonden door het college en de raad;
Spreekt als raad uit dat: De raad aan het college alle noodzakelijke steun zal geven bij het daadkrachtig uitvoering geven aan de wens om de productie van woningen in een evenwichtige mix voor verschillende doelgroepen te versnellen; en gaat over tot de orde van de dag.
Ondertekening en naam: Petra Verhoof, PvdA Marko Ruijtenberg, GroenLinks
(In te vullen door de griffier) Aangenomen/afgevoerd door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 11 juli 2019 de griffier d/s. Marijke Walhout

PROCES



PROCES

Aanleiding

- Blauwhoed: verkenning / concept verkaveling

2018/2019

- Gesprekken over ambities en kaders
- Voor gehele driehoek
- Procesafspraken



PROCES

- Voorbereiden principebesluit gemeenteraad
- Bij medewerking; kaders door gemeenteraad
 - Differentiatie
 - Dichtheid
 - Landschappelijke inpassing
 - Stedenbouwkundige inpassing
 - Verkeersontsluiting
 - Parkeren
 - Duurzaamheidsniveaus
 - Participatie

PROCES

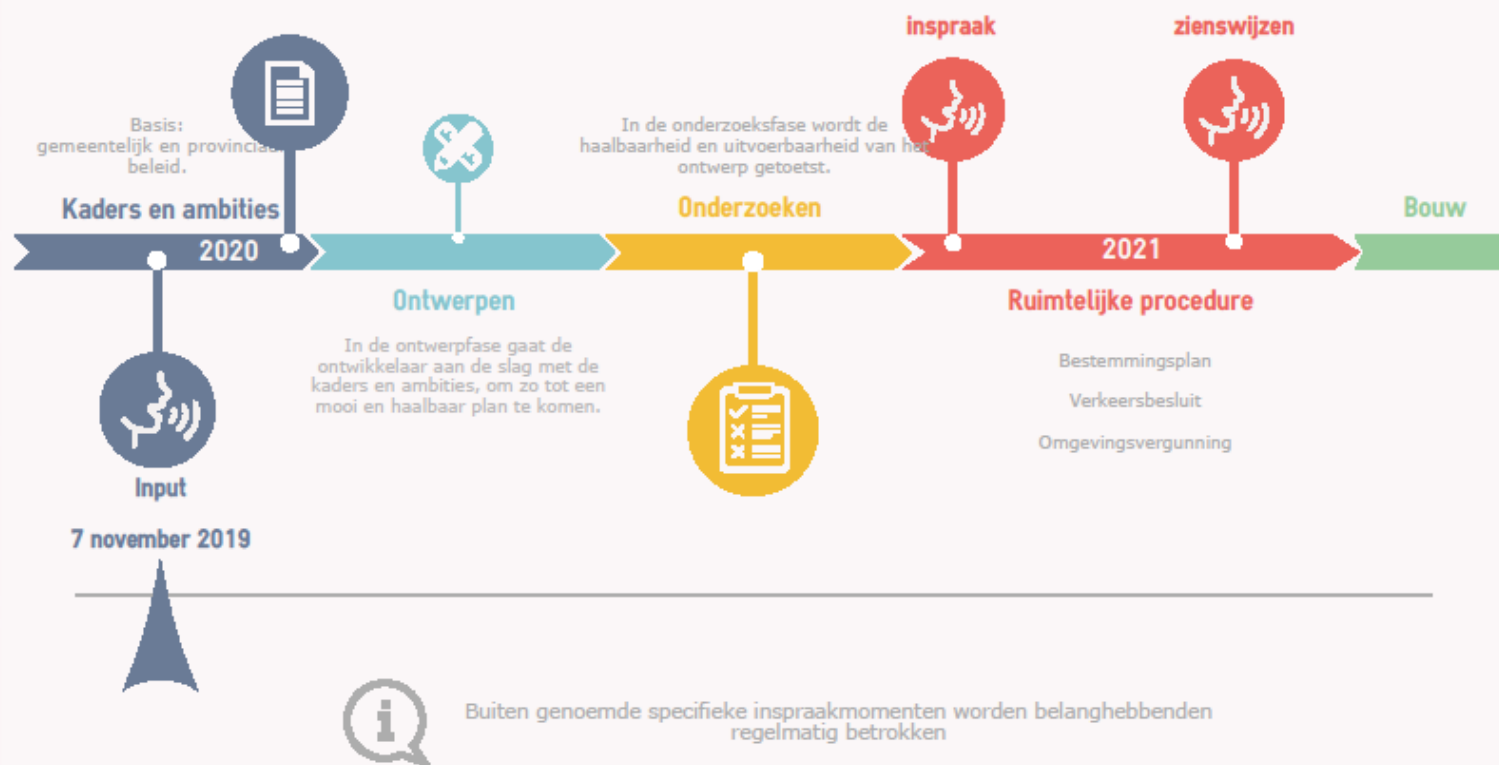
- Raad: principebesluit & kaders
- Ontwerpen, uitwerking & onderzoeken
- Ruimtelijke procedure
- Raad: bestemmingsplan/omgevingsplan
- Benodigde vergunningen / ontheffingen

P
a
r
t
i
c
i
p
a
t
i
e



PROCES

Ruimtelijke procedure Driehoek Noordpolder



PROCES

Inspraak tot nu toe

- Informatiemarkt (11 september 2019)
- Webformulier Blauwhoed (doorlopend)
- Inloopavond (7 november 2019)
- Persoonlijke gesprekken en contacten
 - zowel één op één als met de bewonerscommissie

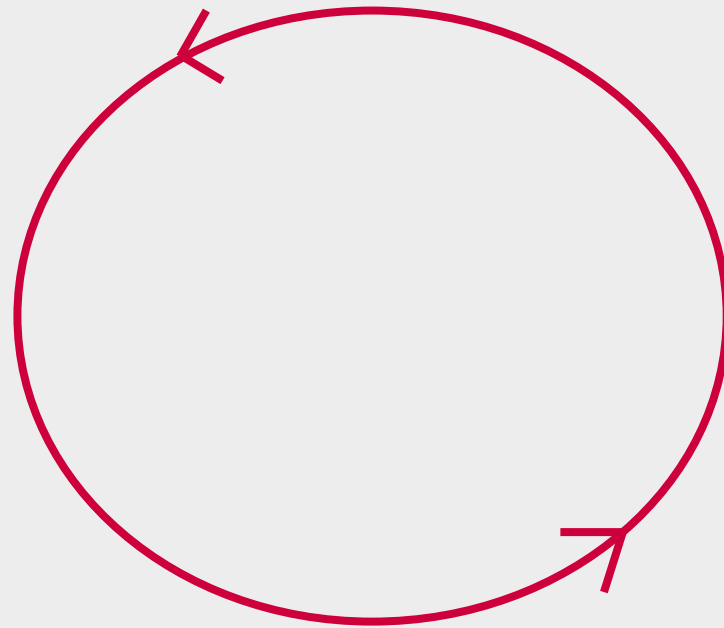
PROCES

Vragen uit de omgeving

- Primair: houd Driehoek Noordpolder groen
- Secundair:
 - Locatiekeuze
 - Verkeer / parkeren
 - Aantal, soorten en hoeveelheid woningen
 - Mate van participatie
 - Mate van onderzoek
 - Groen, water, klimaatadaptatie
 - Milieuaspecten

PROCES

Principebesluit ja/nee

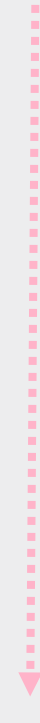


Verkeersontsluiting mogelijk?

PROCES

- Werkgroep Verkeer
- Raad: principebesluit & kaders
- Ontwerpen, uitwerking & onderzoeken
- Ruimtelijke procedure
- Raad: bestemmingsplan/omgevingsplan
- Benodigde vergunningen / ontheffingen

P
a
r
t
i
c
i
p
a
t
i
e



PROCES

- **Werkgroep verkeer**
 - Eigenaren
 - Gemeente
 - Bewoners
 - Niveau: raadplegen (studie in coproductie)
 - Inhoud: alle afwegingen verkeersvarianten
 - Resultaat: input voor principebesluit en kaders (raad)

PROCES

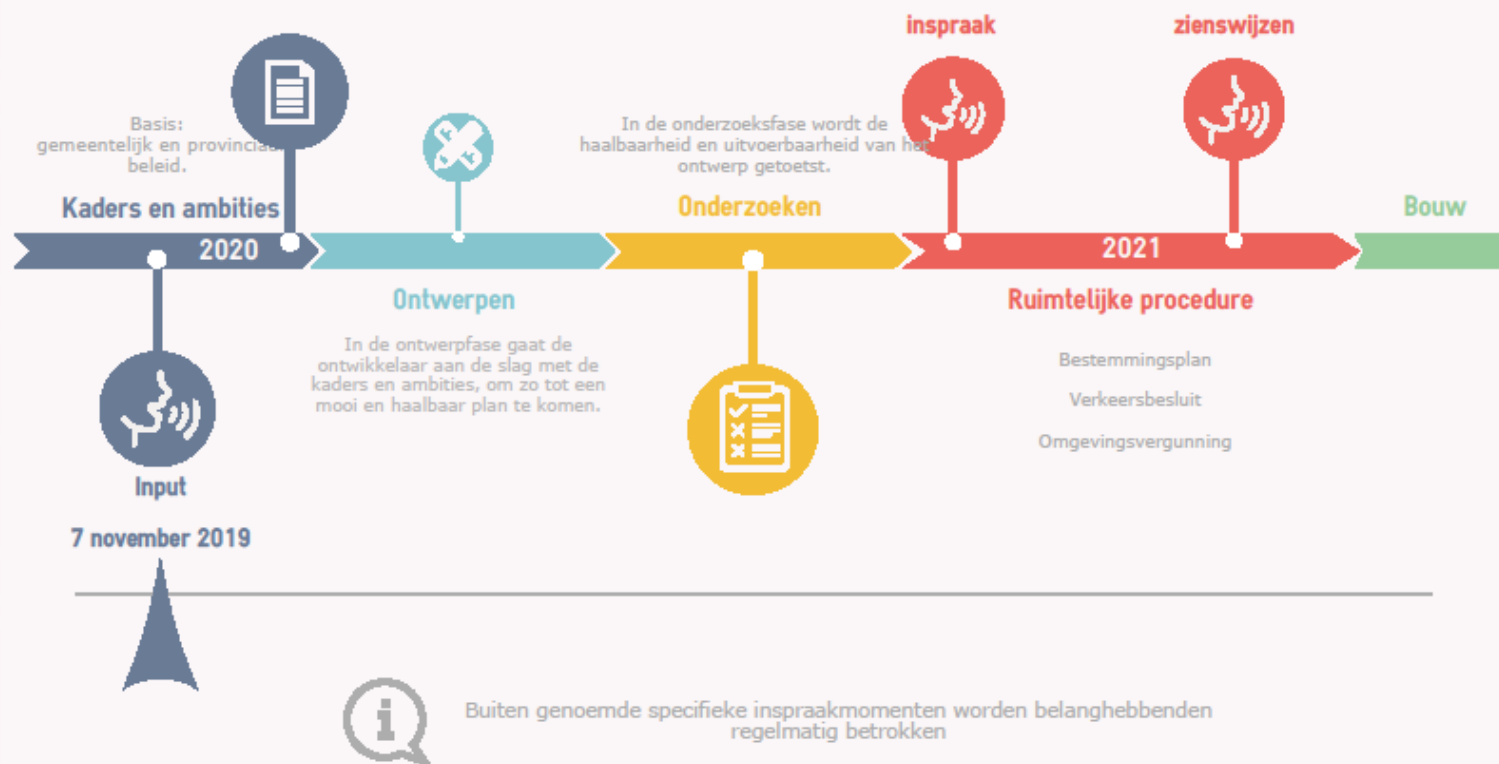
- Werkgroep verkeer

- Starten
- Verkennen
- Structureren
- Oordelen
- Afronden

Na de zomer: terugkoppelen / presenteren aan
omgeving & raad

PROCES

Ruimtelijke procedure Driehoek Noordpolder



PROCES

Participatie:

- Werkgroep verkeer
- Groen
- Speelplek
- Et cetera



Dank voor uw aandacht.

Vragen?

