

Datum vergadering 22 mei 2025
Tijdstip vergadering 9.00 uur t/m 10.00 uur
Locatie vergadering Gemeentehuis, Kamer Wethouder Cnossen

Onderwerp Project Driehoek Noordpolder

Registratienummer T25.03434

Aanwezig

Namens Gemeente Wethouder Cnossen, (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e) en (5.1)(2)(e)

Namens Kalliste (5.1)(2)(e) en (5.1)(2)(e)

Namens Blauwhoed (5.1)(2)(e), (5.1)(2)(e) en (5.1)(2)(e)

1. Opening

Wethouder Cnossen opent de vergadering en heet iedereen welkom.

2. Vaststelling agenda

Agenda ongewijzigd vastgesteld.

3. Mededelingen

Vanaf 2 juni 2025 neemt (5.1)(2)(e) het project over van (5.1)(2)(e). Zij blijft echter op de achtergrond beschikbaar voor ondersteuning.

4. IOK 3B Wonen

Op 29 april 2025 is de IOK ondertekend tussen de ontwikkelaars en 3B Wonen. De wethouder geeft aan dat de gemeente onderzoekt of het mogelijk is om bij woningbouwprojecten extra bouwlagen toe te voegen. Dit onderwerp wordt besproken met de gemeenteraad, evenals de parkeernorm die Lansingerland hanteert.

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (NvU) in 2023 heeft de raad aangegeven dat een bouwlaag van vijf niet wenselijk is en dat het maximum op vier moet blijven. De ontwikkelaars vinden een extra bouwlaag echter wel interessant, omdat dit ten goede zou komen aan het stedenbouwkundig plan. Op dit moment telt het plan 168 woningen, maar in de NvU is vastgelegd dat het er maximaal 175 mogen zijn. Een extra bouwlaag zou dus kunnen.

5. Proces & Planning project

a. Omgevingsplan

(5.1)(2)(e) had gehoopt dat we de planning van het omgevingsplan konden halen, zodat het plan in december 2025 door de raad vastgesteld kon worden. Dit lijkt niet langer haalbaar.

Bureau Mees heeft de opmerkingen van de gemeente nog steeds niet verwerkt en de gemeente heeft er geen vertrouwen in dat dit op korte termijn gaat lukken. De gemeente merkt ook op dat de samenwerking tussen bureau Mees en de gemeente, eenzijdig lijkt. Er zal dus nog een extra toetsingsronde moeten komen om dit plan te beoordelen.

De wethouder en ambtelijke opdrachtgever geven aan dat tijdens het vorige bestuurlijke overleg ook op dit punt is gewezen en zorgen zijn geuit.

De ontwikkelaars begrijpen niet precies waar het mis is gegaan, maar willen graag de planning halen. Zij vragen of het mogelijk is dat de RO-jurist, in samenwerking met Bureau Mees, het plan in de komende dagen alsnog kan afronden.
Dit kan niet worden toegezegd door de gemeente en zal bekeken moeten worden.

b. Stedenbouwkundigplan

De gemeente zal het stedenbouwkundigplan als bijlage toevoegen aan de AOK. Daarbij wordt vermeld dat dit plan als vertrekpunt dient voor de verdere uitwerking. Meerdere opmerkingen van de gemeente zijn op dit moment nog niet verwerkt, maar die kunnen dan in de volgende fase worden verwerkt.

Daarnaast zal de raad geïnformeerd worden d.m.v. een raadsinformatiebrief waar een beknopte versie voor het bestuur van het stedenbouwkundigplan wordt toegevoegd. Deze versie zal 5 a 10 pagina's bevatten, dus niet de volledige 70 pagina's. Deze versie wordt ook vastgesteld door het college.

6. **AOK**

De gemeente geeft aan dat het opstellen van AOK nog onvoldoende ver is en nog tijd vraagt, waardoor we nu niet kunnen tekenen. Er zijn nog teveel punten, die nog onderzocht en uitgelopen moeten worden, o.a.:

- Riolering
- Kostenramingen
- Smaragd (dit moet omgezet worden naar een erftoegangsweg)
- Bankgarantie

Volgende week staat er een overleg gepland en gaan we het over de civiele zaken hebben, waaronder het riool. Ook wat betreft de AOK wordt gekeken of nog versneld kan worden.

7. **Rondvraag**

Geen rondvraag.

8. **Sluiting**

Wethouder Cnossen sluit de vergadering.