

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan “Wilderszijde”**

Portefeuillehouder Jan-Willem van den Beukel

Registratienummer BR2100113

Datum Raad 23 december 2021

Gevraagde beslissing

De gemeenteraad wordt gevraagd om op basis van voorliggende stukken:

1. Het bestemmingsplan Wilderszijde met in de regels hiervan opgenomen het hogere waarden besluit, met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0189-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie met datum 8 mei 2020, gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen en staat van wijzigingen.
2. Beleidsregels voor parkeren, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen Wilderszijde ongewijzigd vast te stellen;
3. Het Landschaps- en stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitplan (BKP) Wilderszijde ongewijzigd vast te stellen waarbij BKP het toetsingskader voor welstand gaat vormen;
4. Het Milieueffectrapport (MER) Wilderszijde gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen en staat van wijzigingen;
5. De oplegnotitie bij het MER Wilderszijde vast te stellen;
6. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan en MER Wilderszijde vast te stellen.

0. Samenvatting

Op 6 juli 2021 informeerden wij u per brief over het ontwerpbestemmingsplan Wilderszijde. Het ontwerpbestemmingsplan, de beleidsregels, MER en het Landschaps- en stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan lagen van 17 augustus tot en met 27 september 2021 ter inzage. In die periode zijn 8 zienswijzen ingediend door 7 partijen. Tevens heeft de Commissie m.e.r. op 2 november jl. advies uitgebracht over de milieueffecten van het plan. De zienswijzen en het advies hebben geleid tot een oplegnotitie bij het MER en een aantal, niet-essentiële, wijzigingen van het plan dat nu ter besluitvorming voor u ligt.

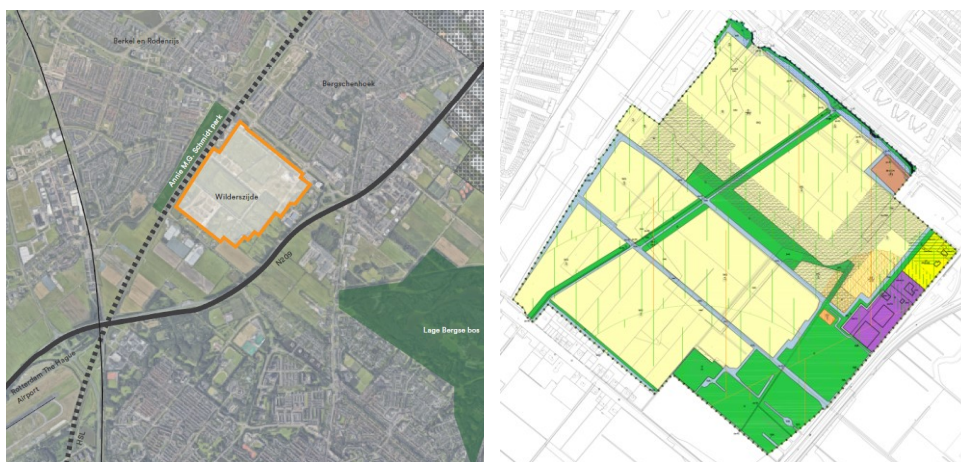
Planbeschrijving

Het plangebied voor de gebiedsontwikkeling Wilderszijde ligt aan de zuidzijde van Bergschenhoek en ten oosten van Berkel en Rodenrijs, zie afbeeldingen 1 (ligging) en 2 (verbeelding). Het bruto projectgebied is ca. 133 ha groot. Binnen het gebied zijn en worden reeds enkele deelgebieden ontwikkeld met bebouwing of natuur. De overige 96,6 ha is gekenmerkt als netto plangebied voor een nog te ontwikkelen woonwijk.

Het bestemmingsplan Wilderszijde biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van 2.500 tot 3.000 woningen met bijpassende voorzieningen. Het biedt daarnaast een

kwantitatieve invulling voor Wilderszijde, passend binnen de landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsdoelstellingen en voorziet in de woningbehoefte van gemeente Lansingerland en de regio.

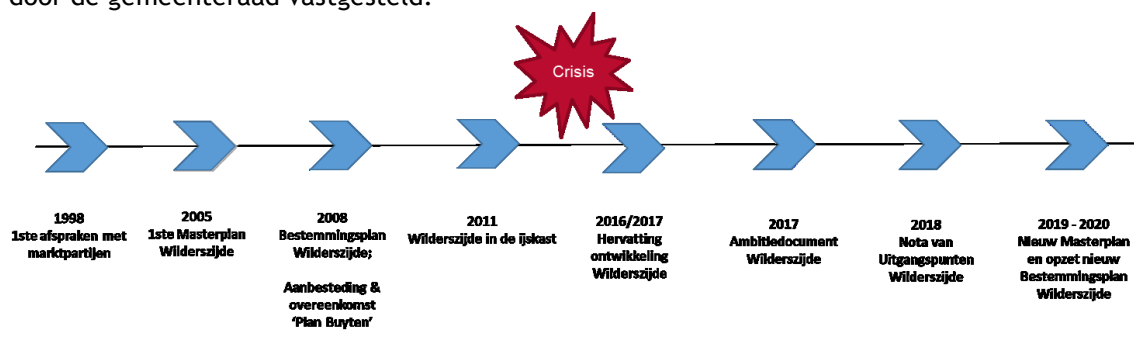
Het plan borgt o.a. de maximum bouwhoogtes, het maximaal te ontwikkelen programma, de woningbouw segmentering (25% sociaal, 15% betaalbaar Lansingerland, en 60% vrije sector waarbinnen 10% bereikbaar NHG valt), de hoofdstructuur voor groen en water en ontsluiting van de wijk, en de en de minimum hoeveelheid groen (18% in de hoofdstructuur en 9% in de bouwvelden) en water (10%) die moet worden gerealiseerd in het plangebied.



Afbeelding 1: Ligging van plangebied & Afbeelding 2: Verbeelding Wilderszijde

1. Aanleiding en proces

De ontwikkeling van dit gebied kent een lange geschiedenis. In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) uit 1991 is Wilderszijde reedsopgenomen als woningbouwlocatie. Eind 2016 is na jaren van crisis de planontwikkeling weer opgestart. In de tussentijd is er qua (gemeentelijk) beleid en wet- en regelgeving veel veranderd en herzien, vandaar dat ervoor is gekozen de bestaande kaders te vernieuwen. In de afgelopen jaren zijn een Ambitiedocument (2017), Nota van uitgangspunten (2018), Beslisdocument (2019) een nieuw Masterplan (2020), door de gemeenteraad vastgesteld.



In september 2020 stemde het College in met het *voorontwerpbestemmingsplan* en de MER, en startte het wettelijk vooroverleg. Omdat geen bijdrage is verkregen vanuit de Woningbouw-impuls van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, is het plan herijkt binnen de kaders van het Masterplan en heeft de gemeenteraad op 24 juni jl. het terugvalscenario vastgesteld (nr. BR2100052).

Deze herijking, de overlegreacties en gesprekken met overige stakeholders (waaronder de betrokken marktpartijen) zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Dit ontwerpplan, met bijbehorende beleidsregels, MER, beeldkwaliteitplan en nota overlegreacties is op 17 augustus jl. voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de zienswijzeperiode is er een online informatieavond voor betrokkenen georganiseerd en is de mogelijkheid geboden voor het stellen van vragen per mail en op afspraak. Op 2 november jl. heeft de Commissie m.e.r. advies uitgebracht over het MER. De zienswijzen en het advies hebben geleid tot een oplegnotitie bij het MER en een aantal, niet-essentiële, wijzigingen van het ontwerpbestemmingplan en MER, resulterend in het definitieve bestemmingsplan.

2. Maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan borgt de kwalitatieve invulling voor Wilderszijde, passend binnen de landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsdoelstellingen en voorziet in de woningbehoefte van gemeente Lansingerland en de regio.

3. Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan past binnen de gemeentelijke beleidskaders zoals structuurvisie, de ontwerp omgevingsvisie en de kaders van het Masterplan.

- Er wordt een groene, klimaatadaptieve wijk gerealiseerd -passend binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid Duurzame Gebieds Ontwikkeling (DGO)- met tenminste 10% water, tenminste 18% groen (excl. Park de Polder) in het netto plangebied (in de hoofdstructuur), en tenminste 9% groen in de buurten.
- De ontsluiting van Wilderszijde voor autoverkeer vindt plaats via de twee rotondes in de Boterdorpseweg en secundair via De Zijde, voor fietsverkeer wordt met de hoofdfietsroutes aangesloten op de bestaande fietsroutes in het regionale fietsnetwerk, en er is een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van mobiliteits-hubs; een en ander zoals opgenomen in het Masterplan.
- Binnen het plan is realisatie mogelijk van maximaal 3.000 woningen, maximaal 10.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen, en maximaal 4.015 m² aan commerciële voorzieningen (kleinschalige detailhandel en horeca).
- Het Masterplan gaf een bandbreedte aan voor realisatie van 30-40% van de woningen in het betaalbare segment. Dit is in het bestemmingsplan ingevuld met 25% sociale woningbouw, en 15% betaalbaar Lansingerland. Hier bovenop komt nog 10% bereikbare woningen tot de NHG-grens.
- Woningen en gebouwen in Wilderszijde worden gerealiseerd met nul-op-de-meter-g en/of met een GPR-score van tenminste gemiddeld 8.

1.2 Het amendement derde ontsluitingsweg (A2019-020) is verwerkt.

De ontsluiting voor autoverkeer wordt primair mogelijk gemaakt door middel van de aansluiting van de wijkonsluitingsweg op de rotondes in de Boterdorpseweg, en secundair door een verbinding vanuit/langs de te realiseren woonbuurt nabij de Zijde.

1.3 Het bestemmingsplan sluit aan op het raadsbesluit over het voorkeurscenario met amendement Extra 5% bereikbare woningen Wilderszijde (A2021-012).

Het plan borgt in de bestemmingsplanregels de woningbouw segmentering van 25% sociale huurwoningen, 15% betaalbaar Lansingerland woningen en 60% vrije sector woningen waarbinnen de 10% bereikbaar NHG valt. Deze 10% bereikbaar NHG, net als de overige segmenten, is privaatrechtelijk in afspraken met ontwikkelende partijen vastgelegd.

1.4 De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende beleidsregels, MER en het beeldkwaliteitsplan en de toetsing en advies van Commissie m.e.r. leiden niet tot essentiële aanpassingen van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend door 7 partijen. Verder zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze wijzigingen betreffen een actualisatie en komen mede voort uit het advies van de Commissie m.e.r. en voortschrijdend inzicht. De zienswijzen en het advies leiden tot (1) een oplegnotitie bij het MER waarin een aantal onderwerpen nader worden toegelicht en (2) een aantal (niet-essentiële) aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan en MER. De grootste aanpassingen in het bestemmingsplan zijn: het opnemen van een minimum bouwhoogte langs de HSL-lijn als geluid reducerende maatregel, het opnemen van een akoestisch expert in het Q-team dat advies uitbrengt voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst; en het vrijlaten van het aantal scholen in het plangebied waarbij het oppervlakte en locaties behouden blijven. Deze en overige wijzigingen zijn in de bijgevoegde Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan en MER Wilderszijde beschreven. De nota maakt deel uit van dit raadsvoorstel en de te nemen besluiten.

1.5 Met een nieuw bestemmingsplan wordt niet alleen de realisatie van de wijk planologisch mogelijk gemaakt, maar kan daarna ook zo snel als mogelijk worden gestart met de verdere planuitwerking gericht op de bouw van (betaalbare) woningen waaraan veel behoefte is in de gemeente en ook regio.

De behoefte aan (betaalbare) nieuwe woningen in de gemeente Lansingerland is groot. Met de realisatie van Wilderszijde kan op korte termijn invulling worden gegeven aan deze behoefte.

1.6 Realisatie en ontwikkeling op basis van het bestemmingsplan is financieel-economisch haalbaar

Er is een gebiedsexploitatie en grondexploitatie voor Wilderszijde opgesteld op basis van De uitgangspunten zoals verwerkt in voorliggend bestemmingsplan en in de afspraken met marktpartijen. De afspraken met marktpartijen zijn afgerond door middel van de ondertekening van een anterieure overeenkomst, en de ondertekening van een samenwerkings-

overeenkomst incl. financiële afspraken Hiermee is, waar mogelijk, in kostenverhaal voorzien en kan naar huidig inzicht de gebiedsontwikkeling met een positief financieel resultaat worden gerealiseerd. Daarbij wordt in het weerstandsvermogen rekening gehouden met mogelijke toekomstige project (overstijgende) risico's. De gemeenteraad stelt de gebieds- en grondexploitatie separaat en vooruitlopend op dit raadsvoorstel vast.

2.1 Het parkeerbesluit conform aangenomen amendement (A2019-019) is verwerkt.

De beleidsregels parkeren geven invulling aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten over parkeernormen met een bijgestelde (verlaagde) parkeernorm voor appartementen, bufferplaatsen voor sociale appartementen, monitoring van bufferplaatsen en een definitieve aanleg of transformatie naar groen.

2.2 De beleidsregels maken eventueel noodzakelijke aanpassingen op de onderwerpen 'parkeren', 'duurzaamheid' en 'natuurinclusief bouwen' in de toekomst mogelijk, zonder dat het bestemmingsplan herzien of gewijzigd moet worden.

De ontwikkeling en invulling van Wilderszijde zal een periode van circa 10 jaar in beslag nemen. Het plan moet zich daarom kunnen aanpassen aan veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden. Om dit mogelijk te maken, bevat het bestemmingsplan zgn. open normen voor de onderwerpen 'parkeren', 'duurzaamheid' en 'natuurinclusief bouwen'. Die open normen zijn uitgewerkt in separate beleidsregels. De beleidsregels zijn het toetsingskader voor vergunningaanvragen. De gemeente Lansingerland mag de beleidsregels aanpassen gedurende de planperiode van het bestemmingsplan, zonder dat hiervoor het plan zelf hoeft te worden herzien of gewijzigd. Zo kan ingespeeld worden op de actualiteit.

De bevoegdheid voor het wijzigen van de beleidsregel parkeren ligt bij de gemeenteraad ten aanzien van de parkeernormen en bij het college ten aanzien van de uitvoering van de monitoring van de gerealiseerde bufferparkeerplaatsen. Wijzigingen van de beleidsregel duurzaamheid moeten door de gemeenteraad worden vastgesteld. Wijzigingen van de beleidsregel natuurinclusief bouwen kunnen door het college worden vastgesteld.

3.1 Het "Landschaps- en stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan Wilderszijde" vervangt het gemeentelijk welstandsbeleid voor Wilderszijde en borgt de ruimtelijke kwaliteit van het bestemmingsplan.

Het onderdeel "toetsingsmatrix" uit het "Landschaps- en stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan Wilderszijde" dient op het gebied van landschap en stedenbouw als beeldkwaliteitplan en daarmee als toetsingskader. De overige onderdelen dienen als inspiratiedocument voor de verdere planuitwerking, met daarin een duidelijke beschrijving van de kwaliteit die beoogd wordt. In een toetsingsmatrix zijn voor 16 onderwerpen welstandeisen voor Wilderszijde beschreven. Bij aanvragen voor de omgevingsvergunning voor de bouw van gebouwen in Wilderszijde wordt aan deze beeldkwaliteitsaspecten getoetst. In de beeldkwaliteit wordt gestreefd naar eigenheid per wijkdeel, met andere woorden: Groenwijk krijgt een eigen karakter t.o.v. Waterwijk of Polderwijk. De hoofdstructuur waarin ook groen en

water de boventoon voeren, vormt 'het cement van de wijk' en zorgt voor eenheid op wijkniveau.

De ontwikkeling van Wilderszijde wordt op een dusdanige manier ingepast, dat de reeds bestaande landschappelijke structuren en verkavelingspatronen behouden blijven. Tevens sluit de bebouwingshoogte en -dichtheid aan op de directe omgeving.

4.1 en 5 De gebiedsontwikkeling heeft beperkte effecten op het milieu.

In het MER Wilderszijde zijn de milieueffecten van de gebiedsontwikkeling onderzocht en beschreven. Uit de effectbeoordeling blijkt dat de ontwikkeling van Wilderszijde niet leidt tot (zeer) negatieve effecten op de leefomgeving. Dit is bevestigd door de onafhankelijke toetsing en het advies van de Commissie m.e.r. op 2 november jl.

De Commissie m.e.r. concludeert dat het MER goed leesbaar is en een heldere opzet heeft. Het MER brengt goed in beeld dat er (licht) negatieve effecten te verwachten zijn voor de leefbaarheid in Wilderszijde, vooral vanwege de geluidsbronnen in de omgeving. De Commissie signaleert bij de toetsing van het MER dat het rapport nog onvoldoende inzicht geeft in hoe het plan aan de eigen gemeentelijke ambities voor toekomstbestendigheid, groen en wonen en toegankelijkheid kan voldoen. Hierop is besloten een oplegnotitie op te stellen waarin extra toelichting wordt gegeven op:

- Onderbouwing van het percentage benodigde waterberging;
- Het voorkomen van toekomstige geluidhinder;
- Parkeernormen (i.r.t. het STOP-principe);
- Microsimulatie en robuustheidsanalyse i.h.k.v. verkeersveiligheid en de bepaling van effectscores;
- Adviezen voor broedvogels.

Zie hiervoor verder de Oplegnotitie bij het MER, welke onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel en de te nemen besluiten.

6 De zienswijzen en het advies van Cie m.e.r. leiden niet tot essentiële wijzigingen

In de Nota zienswijzen wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. In de staat van wijzigingen is beschreven hoe hier verder mee is omgegaan. De zienswijzen en het advies van de Cie m.e.r. hebben geleid tot een oplegnotitie bij het MER en een aantal, niet essentiële, wijzigingen van het ontwerpbestemmingplan en MER, resulterend in het definitieve bestemmingsplan en MER. Met het vaststellen van deze Nota en staat wijzigingen worden indieners van zienswijzen en de Cie m.e.r. geïnformeerd over de doorgevoerde wijzigingen.

4. Kanttekeningen

4.1 *Het plangebied is een geluidgevoelige locatie*

Het gebied is ingesloten tussen infrastructuur en bevindt zich in de nabijheid van Rotterdam The Hague Airport en is daardoor een geluidgevoelige locatie. Met de realisatie van Wilderszijde is er sprake van geluidbelasting op woningen door het wegverkeer, spoorwegverkeer, luchtvaartverkeer en industrie. Als gevolg hiervan dienen hogere waarden voor geluid vastgesteld te worden en wordt hierbij een afweging gemaakt over de ontwikkeling van dit gebied tot woningbouwlocatie. De bouwvlakken met hogere waarden zijn in het bestemmingsplan opgenomen (Artikel 19 van de Planregels).

Bij het vaststellen van hogere waarden wordt getoetst aan de Beleidsnota Hogere Waarden van de gemeente Lansingerland. Dit beleid is geborgd via de regels in het bestemmingsplan. Vanwege de systematiek van flexibel bestemmen, worden de hogere waarden als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld en is een separaat besluit niet nodig (zie ook de paragraaf “Juridisch”).

De MER en onderliggend akoestisch onderzoek tonen aan dat de geluidsgevoeligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits de juiste geluidreducerende maatregelen getroffen worden. De geluidbelasting op de woningen kan verminderd worden door afstand te houden tot de bron, het realiseren van geluidafschermdende bebouwing (ruimtelijk, en nu geborgd in het bestemmingsplan), de toepassing van bronmaatregelen (maatregelen aan de betreffende geluidsbron; bijvoorbeeld ‘stil asfalt’) en overdrachtsmaatregelen (maatregelen in het gebied tussen de geluidsbron en de woning; bijvoorbeeld geluidsschermen) om de geluidbelasting te verminderen. Tevens kunnen er stedenbouwkundige maatregelen genomen worden om de geluidbelasting te verminderen, door geluid-adaptief te bouwen; bijvoorbeeld door het realiseren van geluidsluwe zijde(n) aan gebouwen en woningen. De hiervoor genoemde maatregelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan (op de verbeelding en in de regels) en het Landschaps- en stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan.

De akoestisch matige omgeving en daarmee samenhangende beleving wordt verder deels gecompenseerd door andere kwaliteiten van de locatie, zoals de grote hoeveelheid groen die bij de inrichting is voorzien. De hinderbeleving wordt beperkt door de hoeveelheid groen rond de woningen en het aantal nieuw te planten bomen.

Verder is heldere communicatie over het akoestisch klimaat van Wilderszijde belangrijk en kunnen toekomstige bewoners de locatie bezoeken om een de geluidsbelasting van deze locatie te ervaren.

4.2 *Nieuwe manier van werken met de Crisis- en herstelwet (Chw)*

Het werken met beleidsregels is een nieuwe mogelijkheid die de Crisis- en herstelwet biedt. Dit betekent dat er ervaring opgedaan kan worden hoe de beleidsregels in de praktijk uitwerken en dat deze op basis van monitoring en/of nieuwe beleidsuitgangspunten in de toekomst aangepast kunnen worden. De Crisis- en herstelwet anticipeert op de komst van de

Omgevingswet. De ervaring die nu wordt opgedaan, is dan ook nuttig voor het in de toekomst werken met de Omgevingswet.

4.3 Betaalbaar en bereikbaar houden van woningen

In de motie (T2021-019, d.d. 24 juni 2021; wat betaalbaar en bereikbaar is, moet betaalbaar en bereikbaar blijven) aangenomen door de gemeenteraad inzake het zo lang mogelijk betaalbaar en bereikbaar houden van woningen, ook in Wilderszijde, wordt gevraagd aan het college hier onderzoek naar te doen, en met voorstellen te komen om dit te financieel en juridisch te borgen.

Voor Wilderszijde zijn vooruitlopend op de resultaten van dit onderzoek nu al -niet in voorliggend bestemmingsplan- maar juist in de privaatrechtelijke afspraken met marktpartijen instrumenten opgenomen om de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de huurwoningen ook voor de toekomst te borgen:

- Sociale huur; beschikbaar gedurende minimaal 25 jaar na start eerste bewoning (huidig grondbeleid is 20 jaar);
- Huurwoningen Betaalbaar Lansingerland en Bereikbaar NHG; beschikbaar gedurende minimaal 15 jaar na oplevering (het huidige grondbeleid kent deze categorieën niet);
- Afspraken over maximale indexatie huurprijzen betaalbare en bereikbare woningen;
- Zelfbewoningsplicht koopwoningen betaalbare en bereikbare segment; verhuren mag niet gedurende 3 jaar na inschrijving op adres (effectief 5 jaar na koop woning);
- Anti-speculatie gedurende 3 jaar na inschrijving op adres (effectief 5 jaar na koopwoning).

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Er is een gebiedsexploitatie voor Wilderszijde opgesteld. De afspraken met marktpartijen zijn afgerond door middel van de ondertekening van respectievelijk een anterieure overeenkomst en een samenwerkingsovereenkomst. Hiermee is in het kostenverhaal voorzien.

Daarnaast zijn privaatrechtelijke afspraken in een vergevorderd stadium met het Loonbedrijf Van der Spek aan de Schiebroekseweg over de realisatie en instandhouding van het geluidscherm.

De gebieds- en grondexploitatie exploitatie wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan, maar via een separaat raadsvoorstel met registratienummer BR2100111, ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

6. Juridische aspecten

De beoogde gebiedsontwikkeling Wilderszijde is niet volledig mogelijk binnen de vigerende juridisch-planologische kaders, daarom is het bestemmingsplan Wilderszijde opgesteld. De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit

ruimtelijke ordening. De raad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan, MER, beeldkwaliteitplan en beleidsregels vast te stellen.

Bij het bestemmingsplan voor Wilderszijde is gekozen een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' op te stellen zodat de flexibiliteit die de Crisis- en herstelwet (Chw) en het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (BuChw) benut kunnen worden.

Op 9 december 2019 is door de Minister voor Milieu en Wonen besloten het plangebied Wilderszijde op te nemen in artikel 3.1, eerste lid, van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (derde tranche). Zo wordt er met dit plan de mogelijkheid benut om, in voorbereiding op de Omgevingswet, gebruik te maken van beleidsregels voor open normen en worden beleidsregels opgesteld voor de onderwerpen parkeren, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen.

Het bestemmingsplan vervangt onderstaande planologische regimes (op chronologische volgorde):

- Wilderszijde I (vastgesteld op 3 januari 2008);
- Wilderszijde II (vastgesteld op 27 november 2008);
- Wilderszijde II Afwijking 4 (vastgesteld op 14 december 2009);
- Wilderszijde II Afwijking 4 (vastgesteld op 28 juli 2009);
- Geluidzones rond het luchtvaartterrein Rotterdam The Hague Airport (vastgesteld op 5 juli 2012);
- Uitwerkingsplan brug Wilderszijde (vastgesteld op 5 januari 2016);
- Omgevingsvergunning Schiebroekseweg 20 (vastgesteld 7 juli 2016);
- Parapluzienormering parkeernormering Lansingerland (vastgesteld op 30 maart 2017);
- Wijzigingsplan Wilderszijde II, voortgezet onderwijs (vastgesteld op 11 september 2018).

In het bestemmingsplan zijn voor bepaalde bouwvlakken hogere geluidsnormen opgenomen. Deze zijn opgenomen in de planregels onder Artikel 19. In het specifieke geval van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden de hogere waarden door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan. Separate besluitvorming is hierdoor niet nodig.

7. Duurzaamheid

Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de ambitie om Wilderszijde als een nieuwe duurzame wijk te ontwikkelen;

- De wijk wordt volledig klimaatadaptief ingericht. In het bestemmingsplan is een robuuste water- en groenstructuur opgenomen op de verbeelding en zijn de minimum oppervlaktes in de regels geborgd. Hiermee wordt hittestress zoveel als mogelijk tegengegaan en wordt wateroverlast vermeden.

- Voor Wilderszijde wordt uitgegaan van energieneutraliteit op gebouwniveau. D.w.z. dat alle gebouwen worden gerealiseerd als nul-op-de-meter en/of met een minimale GPR-gebouw score van gemiddeld 8. Dit is in de beleidsregel duurzaamheid geborgd.
- Via de toepassing van GPR wordt gestuurd op circulariteit op gebouwniveau, en bij het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte worden circulaire materialen toegepast. Dit wordt geborgd via de beleidsregel duurzaamheid.
- Ieder bouwplan zorgt voor inpassing van maatregelen die bijdragen aan natuur inclusieve ontwikkeling. Deze maatregelen worden door de initiatiefnemer op basis van een ecologisch plan bepaald en dienen door de gemeentelijke deskundige te worden goedgekeurd. Dit is via de beleidsregel natuurinclusief bouwen geborgd.

8.Extern draagvlak / burgerparticipatie

Wilderszijde wil een breed draagvlak voor de plannen creëren en aansluiten bij de wensen van de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied. Met als doel dat in Wilderszijde zich vanaf het begin een echte gemeenschap vormt, steeds met oog voor aansluiting bij de bestaande omgeving en gebiedseigenschappen; een ‘landschap van ontmoetingen’.

In de planfase is uitgebreid gecommuniceerd zodat betrokkenen weten wat de plannen voor Wilderszijde inhouden, waar ze informatie kunnen vinden en hoe ze hun inbreng kunnen leveren. Er heeft over de uitwerking van het masterplan en bestemmingsplan participatie plaatsgevonden over o.a. de invulling van de commerciële voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, en over de invulling van onder meer de centrale parkzone en hoofdfietsroutes in Wilderszijde. Hierover is de raad o.a. geïnformeerd tijdens de beeldvormende avond op 20 april 2021.

Tijdens de terinzagelegging is op 31 augustus 2021 een (online) informatiebijeenkomst voor betrokkenen georganiseerd. Het betrof een openbaar webinar waar deelnemers via de chat vragen konden stellen. Het bestemmingsplan, de beleidsregels, MER en beeldkwaliteitsplan zijn hier gepresenteerd en toegelicht, en was er veel ruimte voor vragen en antwoorden. Het webinar is online terug te kijken.

Doorlopend zijn er verschillende overleggen geweest met directe burens en grondeigenaren langs de Schiebroekseweg en langs de Wildersekade over het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan en de invulling van het plan afgestemd met betrokken marktpartijen.

Voor formele inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan aan de vooroverlegpartners voorgelegd en heeft het ontwerpbestemmingsplan tussen 17 augustus en 27 september voor 6 weken ter inzage gelegen. Het definitieve bestemmingsplan ligt na vaststelling door de raad (23 december) wederom 6 weken ter inzage voor eventuele beroepen of voorlopige voorzieningen. Indien er geen beroepen worden ingediend en/of voorlopige voorzieningen worden gevraagd, kan het bestemmingsplan in het beste scenario in februari 2022 onherroepelijk zijn.

9. Communicatie

Voorafgaand aan het zomerreces is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de informatiebijeenkomst aangekondigd via:

- Lokale- regionale- en social media;
- Mailing aan betrokkenen en diverse participatiewerkgroepen;
- Een huis-aan-huis brief is bij direct omwonenden en aanwonenden van de Boterdorpseweg.

De stukken zelf zijn op 16 augustus gepubliceerd in het Gemeenteblad en waren vanaf 17 augustus voor iedereen in te zien op de landelijke pagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast heeft de gemeente de stukken ook via haar eigen website gedeeld om ze makkelijker vindbaar te maken.

De gemeentelijke pagina is getransformeerd tot projectpagina om informatie beter toegankelijk te maken. Naast de ter-inzage gelegde stukken, is ook een formulier toegevoegd om zienswijzen digitaal in te kunnen dienen, evenals een uitgebreid veel gestelde vragen-onderdeel.

Na de informatiebijeenkomst is de mogelijkheid geboden voor een openbare Vraag & Antwoord sessie voor verdiepende vragen, dit bleek echter niet nodig. Een aantal van de geïnteresseerden hebben we één-op-één gesproken om specifieke vragen te beantwoorden.

10. Verdere procedure

De stukken worden op 29 december gepubliceerd en vervolgens liggen het definitieve (gewijzigde) bestemmingsplan “Wilderszijde”, het Milieueffectrapport (MER) met oplegnotitie, de Beleidsregels voor parkeren, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen, het Landschaps- en stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen vanaf 30 december gedurende 6 weken ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl. De beroepstermijn loopt van 31 december 2021 tot en met 10 februari 2022.

Als er geen wordt beroep ingediend of voorlopige voorziening wordt aangevraagd, dan is het bestemmingsplan na afloop van deze termijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Wilderszijde (T21.09010 / T21.09011 / T21.09013 / T21.09008 / T21.09020)
2. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan en MER Wilderszijde (T21.08948)
3. Milieueffectrapport (MER) Wilderszijde (T21.09014)
4. Beleidsregels parkeren, duurzaamheid en natuur-inclusief bouwen Wilderszijde (T21.09018)
5. Advies Commissie m.e.r. Wilderszijde (I21.19346)
6. oplegnotitie bij het MER Wilderszijde (T21.09012)
7. Landschaps- en stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan Wilderszijde (T21.09019)
8. Zienswijzen I21.16316, I21.17147, I21.17322, I21.14635, I21.17148, I21.15922, I21.17339, I21.17340 (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland

| | |
|-------------------|--|
| Datum Raad | 23 december 2021 |
| Registratienummer | BR2100113 |
| Onderwerp | Vaststelling bestemmingsplan “Wilderszijde” |

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

Op basis van de argumenten

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan “Wilderszijde” van 17 augustus 2021 t/m 27 september 2021 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- dat de terinzagelegging op 16 augustus 2021 in het Gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend/ontvangen en dus in behandeling zijn genomen;
- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan en MER, een en ander zoals verwoord in de “Nota zienswijzen en staat van wijzingen bestemmingsplan en MER Wilderszijde”;
- wijzigingen op basis van ambtshalve beoordeling en advies van de Commissie m.e.r. van het ontwerpbestemmingsplan en het milieueffectrapport “Wilderszijde” in de als bijlage opgenomen “Nota zienswijzen en staat van wijzingen bestemmingsplan en MER Wilderszijde” en de “Oplegnotitie bij het MER” zijn weergegeven;
- de “Beleidsregels voor parkeren, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen Wilderszijde” en het “Landschaps- en stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitplan (BKP) Wilderszijde” ongewijzigd zijn;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- de gebiedsexploitatie gelijktijdig, maar separaat, aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd;

- het bestemmingsplan “Wilderszijde” conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Rekening te houden met

- artikelen 3.1 en verder en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluiten(en)

1. Het bestemmingsplan “Wilderszijde” met in de regels hiervan opgenomen het hogere waarden besluit, met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0189-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie met datum 8 mei 2020, gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen en staat van wijzigingen.
2. De beleidsregels voor parkeren, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen Wilderszijde ongewijzigd vast te stellen.
3. Het Landschaps- en stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitplan (BKP) Wilderszijde ongewijzigd vast te stellen waarbij BKP het toetsingskader voor welstand gaat vormen.
4. Het Milieueffectrapport (MER) Wilderszijde gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen en staat van wijzigingen;
5. De oplegnotitie bij het MER Wilderszijde vast te stellen.
6. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan en MER Wilderszijde vast te stellen.

Dit raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 23 december 2021,

de griffier,



drs. B. Schouten