

Aan de leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van	Gemeente Lansingerland
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan "Wilderszijde"
Datum	7 juli 2021
Ons kenmerk	U21.04257

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 6 juli 2021 hebben wij besloten om (1) het Ontwerpbestemmingsplan "Wilderszijde" met de bijbehorende (2) Milieueffectrapportage (MER), (3) Beleidsregels voor parkeren, duurzaamheid en natuur-inclusief bouwen en (4) Landschaps- en Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Hoewel het college de voorbereidingen treft en de procedure voert om te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan, stelt de gemeenteraad deze uiteindelijk vast. Hierbij stellen wij u in de gelegenheid vroegtijdig kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft invulling aan het voorkeurs-scenario voor Wilderszijde, dat u op 24 juni jl. in de gemeenteraad heeft vastgesteld. Met deze brief informeren wij u over de periode van de ter inzage legging en de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en aanverwante stukken.

Ter inzage

De ter inzagelegging begint op dinsdag 17 augustus en loopt door tot en met maandag 27 september 2021. Iedereen kan tijdens deze termijn een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan, de beleidsregels, MER en het beeldkwaliteitsplan.

Planomschrijving

Het ontwerpbestemmingsplan Wilderszijde biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van 2.500 tot 3.000 woningen met bijpassende voorzieningen. Het biedt daarnaast kwalitatieve 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, de woningbouw segmentering (25% sociaal, 15% betaalbaar Lansingerland, 60% vrije sector waarbinnen 10% bereikbaar NHG valt) en de minimum hoeveelheid groen (18% in de hoofdstructuur en 9% in de bouwvelden) en water (10%) die moet worden gerealiseerd in het plangebied.

De locatie is geluidsgevoelig, daarom zijn naar aanleiding van akoestisch onderzoek maatregelen opgenomen zoals ruimtelijke maatregelen (afstand houden van de geluidsbron), bronmaatregelen (zoals stil asfalt op de gebiedsontsluitingsweg) en overdrachtsmaatregelen (zoals geluidscherm of ontwerp van de woning). In het bestemmingsplan zijn ook de hogere waarden opgenomen en het gemeentelijk beleid is geborgd (met o.a. de eis van ten minste één geluidsluwe gevel). Verder heeft geluid-adaptief bouwen een plek gekregen in het beeldkwaliteitsplan, dat toetsingskader wordt voor de bouwplannen in Wilderszijde.

Voorgeschiedenis

De ontwikkeling van dit gebied kent een lange geschiedenis. In de afgelopen jaren zijn een Ambitie-document (2017), Nota van uitgangspunten (2018), Beslisdocument (2019) en een (nieuw) Masterplan (2020) door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat geen bijdrage is verkregen vanuit de Woningbouwimpuls, is het plan herijkt binnen de kaders van het Masterplan en heeft de gemeenteraad op 24 juni jl. het terugval-scenario vastgesteld. Met voorliggend bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt de realisatie van dit scenario mogelijk gemaakt.

Het voorontwerpbestemmingsplan en de MER zijn onderdeel geweest van overleg en tussen 9 september en 14 oktober 2020 voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. De overlegreacties hebben niet geleid tot essentiële aanpassingen van het plan. Wijzigingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Juridische aspecten

Bij het bestemmingsplan voor Wilderszijde is gekozen om 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.

In het ontwerpbestemmingsplan 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 (ontwerp)bestemmingsplan. Separate besluitvorming is hierdoor niet nodig.

Het "Landschaps- en stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan Wilderszijde" bevat een inspirerend en toelichtend deel en een toetsingsmatrix die voor 16 onderwerpen welstandseisen regelt voor Wilderszijde. Bij aanvragen voor de omgevingsvergunningen voor bouwwerken in Wilderszijde wordt aan deze beeldkwaliteitsaspecten getoetst.

Planning

Tijdens de periode dat de stukken ter inzage liggen, wordt een online informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden (waarschijnlijk dinsdag 31 augustus 2021). In deze periode van 6 weken is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Na de periode van inzage zullen eventuele zienswijzen worden beantwoord en waar mogelijk verwerkt, net als het advies van de commissie m.e.r.. Vervolgens gaan de stukken in procedure richting commissie en gemeenteraad. De planning voor besluitvorming in de gemeenteraad is december 2021.

Informatie

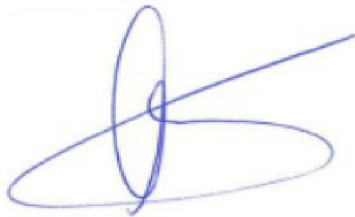
Voorafgaand aan het zomerreces wordt de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende documenten aangekondigd. Op maandag 16 augustus worden de volgende documenten gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl:

1. Ontwerpbestemmingsplan Wilderszijde (Toelichting, Planregels & Verbeelding)
2. Nota overleg en ambtelijke wijzigingen Voorontwerpbestemmingsplan en MER Wilderszijde
3. Milieueffectrapport Wilderszijde
4. Beleidsregels parkeren, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen Wilderszijde
5. Landschaps- en stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan Wilderszijde

Voor eventuele vragen en/of nadere informatie kunt u contact opnemen met de griffie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Lucas Vokurka
Secretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Nadere informatie

Team

Isidoor Hermans

Domein

Gebiedsopgaven

Email

Ruimte & Economie

isidoor.hermans@lansingerland.nl

Telefoon

14 010

Postbus 1

2650 AA Lansingerland

www.lansingerland.nl