

Beslisdocument Masterplan Wilderszijde (T19.15526)

(Beleids-)uitgangspunten voor een nadere uitwerking

Achtergrond

Eind 2016 is na jaren van crises de gebiedsontwikkeling Wilderszijde weer herstart. Een herziening van de oude kader-stellende documenten was nodig, aangezien de oude niet meer voldeden aan de huidige eisen, wetten en regelgeving. In 2017 is daarom voor Wilderszijde - in afstemming en in overleg met marktpartijen - het 'Ambitiedocument' opgesteld. Op 26 oktober 2017 is dit vastgesteld door de Gemeenteraad. "Het ambitiedocument legt vast waar partijen naar streven en hoe zij gezamenlijk op toekomstige vraagstukken zullen reageren om de ambities te realiseren. Een gezamenlijke ambitie vereist een gedeelde inspanning- en onderzoekplicht om binnen die ambitie het hoogst haalbare te realiseren. Het zijn geen minimale kaders die bij startbouw al verouderd zijn, maar het zijn continue toe te passen ambities op elke stap, ontwikkeling en bouwhandeling binnen Wilderszijde. Ontwerp-, planning- of bouwproduct dienen op de hierna genoemde vier ambities onderscheidend te zijn en het hoogst haalbare na te streven".

Het Ambitiedocument beschrijft tegen de achtergrond van zowel landelijke-, regionale- als lokale ontwikkelingen en trends, de gewenste onderscheidende identiteit van de wijk en de ambities op het gebied van wonen, voorzieningen, duurzaamheid en mobiliteit. Het document geeft de richting aan waarin we de nieuwe woonwijk in Lansingerland vorm willen geven en bevat de kwalitatieve doelen voor de ontwikkeling.

Eind 2017 is als nadere uitwerking van het Ambitiedocument de 'Nota van Uitgangspunten' verschenen. Op 31 januari 2018 is deze gepresenteerd aan de Gemeenteraad. De Nota van Uitgangspunten vormt een eerste concretisering van het Ambitiedocument en vormt de ondergrens van het ambitieniveau. Het doel van de nota is om het inhoudelijk kader uit te werken waarbinnen de principes voor een integrale ontwikkeling van de wijk worden vastgelegd. De Nota van Uitgangspunten is gehanteerd als kader waaraan de verdere planvorming (zowel het Masterplan als het Bestemmingsplan) wordt getoetst.

In de Nota van Uitgangspunten zijn de identiteit van de wijk, en de uitgangspunten voor de verdere planuitwerking nader geduid op het gebied van wonen, voorzieningen, groen / openbare ruimte, water, energie (transitie), circulariteit en mobiliteit. De nadere invulling en uitwerking op basis van deze uitgangspunten leidt nu tot een aantal keuzes die ruimtelijke consequenties hebben. Daarmee zijn deze keuzes mede bepalend voor de verdere uitwerking van het Masterplan en het nieuwe Bestemmingsplan voor Wilderszijde.

Leeswijzer

Op basis van een nadere afweging van ambities, vigerend en toekomstig beleid, landelijke ontwikkelingen, gedane onderzoeken en overleg en afstemming met marktpartijen en andere stakeholders worden per beleidsveld programmatische keuzes voorgesteld. Deze zijn in dit document nader beschreven en uitgewerkt.

Onder 1 staan de diverse onderwerpen waarvoor een besluit wordt gevraagd. Onder 2 staan de voorgestelde besluiten per beleidsveld aangegeven; de daarbij behorende factsheet is opgenomen in de bijlagen. In de factsheets zijn de voorgestelde besluiten toegelicht, met daarbij de afwegingen die zijn gemaakt. Onder 3 staan de leidende principes voor de verdere planuitwerking. Onder 4 staat een overzicht van het vervolgtraject en onder 5 staat een toetsing van de voorgestelde besluiten aan de bestaande kaders Ambitiedocument en de Nota van Uitgangspunten.

1. Onderwerpen voor besluitvorming

In het uiteindelijk door de gemeenteraad vast te stellen Masterplan en Bestemmingsplan Wilderszijde worden de ruimtelijke en planologische kaders vastgelegd voor de realisatie van Wilderszijde (voor het plangebied, zie bijlage 1). Deze kaders bieden uiteindelijk de planologische ruimte aan (ontwikkellende) partijen om te komen tot een nadere planuitwerking, besluitvorming en realisatie van (woning)bouw en andere voorzieningen in Wilderszijde.

Om dit Masterplan en Bestemmingsplan nu verder te kunnen uitwerken is het noodzakelijk dat alle beleidsuitgangspunten met een ruimtelijke impact worden vastgesteld. Het betreft hier nadrukkelijk geen vaststelling van het Masterplan/bestemmingsplan, geen vaststelling van de GREX en geen investeringsbeslissingen t.b.v. de realisatie van voorzieningen in Wilderszijde.

Het voorstel is om ten behoeve van de verdere uitwerking van het Masterplan/bestemmingsplan Wilderszijde akkoord te gaan met dit besluit, waarin voor het netto plangebied (zie bijlage 1) is vastgelegd:

Het Programma

- Het aantal te realiseren woningen in Wilderszijde
- Het aantal betaalbare woningen (sociale huur + huur/koop lage middeninkomens) en het aantal woningen in de overige segmenten
- De omvang van onderwijsvoorzieningen en kinderdagverblijven die in de wijk kunnen worden gerealiseerd
- De omvang van voorzieningen voor gezondheidszorg (t.b.v. huisartsen, apotheek etc.) die in de wijk kunnen worden gerealiseerd
- De omvang van sportvoorzieningen (sporthal en/of gymzalen en/of 'trapveldjes') die in de wijk kunnen worden gerealiseerd
- De omvang van culturele voorzieningen die in de wijk kunnen worden gerealiseerd
- De wijze waarop met veiligheid wordt omgegaan
- De omvang van de commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en kantoren) die in de wijk mag worden gerealiseerd

Duurzaamheid

- De wijze waarop in Wilderszijde met energieneutraliteit wordt omgegaan, met daarbij de keuze voor marktpartijen/ontwikkellende partijen bij het toe te passen energiesysteem per gebouw/woning
- De principes en omvang van klimaatadaptieve maatregelen (groen en water) die in Wilderszijde worden toegepast
- De wijze waarop wordt omgegaan met circulariteit op gebouwniveau en in de openbare ruimte

Mobiliteit & Parkeren

- De wijze waarop de (OV-)mobiliteit en bereikbaarheid is geregeld voor Wilderszijde
- De wijze waarop (bezoekers-)parkeren wordt georganiseerd

Stedenbouw

- De wijze waarop de onderscheidende identiteit van Wilderszijde wordt vastgelegd, met de daarbij behorende stedenbouwkundige ontwerpprincipes

2. Principekeuzes per beleidsveld

2.1 Het Programma

2.1.1 Wonen (zie bijlage 2 voor de toelichting)

2.1.1.1 Aantal en soort woningen Wilderszijde

- In Wilderszijde worden ca. 2.500 tot 3.000 woningen gerealiseerd, waarbij het aantal van 3.000 als richtinggevend wordt beschouwd.
- In Wilderszijde wordt 30 tot 40% van de woningen in de vorm van appartementen/gelijkvloerse woningen gerealiseerd en 60 tot 70% als grondgebonden.

2.1.1.2 Bandbreedte woningen per segment

Segmenten*	Totaal/aantal
Betaalbaar (sociale huur + vrije sector midden huur/koop)	30 tot 40 % = 900 - 1.200
Vrije sector overig (midden-hoog)	60 tot 70 % = 1.800 - 2.100
Totaal	100 % = 3.000

*Over het definitief te realiseren woningbouwprogramma - in samenhang met de duurzame inrichting van de wijk, de (OV)mobilititeit, het parkeren en de voor de wijk benodigde voorzieningen - vindt overleg plaats met Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken

2.1.1.3 Inkomensdoelgroepen & daarvoor bereikbare woningtypen

Doelgroep	Wat kun je kopen o.b.v. actueel prijsniveau Lansingerland (indicatief)? *	Wat kun je huren o.b.v. actueel prijsniveau Lansingerland (indicatief)?
Lage inkomens; sociale sector (< € 37k)	Geen mogelijkheden	Sociale huurwoning
Middeninkomens; vrije sector (€ 37-47k)	Appartement ca. 60 m ² , grondgebonden woning niet mogelijk	Appartement tussen de ca. 50- 70 m ² , grondgebonden woning tot ca. 80 m ²
Hoge inkomens; vrije sector (€ 47-70k)	Grondgebonden woning tot ca. 140 m ² , appartement tot ca. 120-130 m ²	Grondgebonden woning tot ca. 120 m ² , appartement tot ca. 100 m ²
Hoge inkomens; vrije sector (€70-100k)	Ruime keuze, nauwelijks beperkingen	Ruime keuze, nauwelijks beperkingen
Hoge inkomens; vrije sector (€ 100k+)	Geen beperkingen	Geen beperkingen

*De grens voor een 'sociale koopwoning' in een bestemmingsplan wordt landelijk vanaf 2020 gekoppeld aan de NHG-kostengrens. Dit betekent dat koopwoningen gemakkelijker te financieren zijn voor de middeninkomens (€ 37-47k). Deze maatregel wordt opgenomen in de omgevingswet. Bron: Nieuwsbericht Rijksoverheid d.d. 10 oktober 2019.

2.1.1.4 *Woonmilieu*

- In Wilderszijde wordt ingezet op een verschijningsvorm met een dorps karakter, gericht op sociale cohesie en ontmoeting en passend op deze suburbane plek in Lansingerland. In Wilderszijde wordt het dorps karakter gekenmerkt door:
 1. een compacte bebouwing
 2. een grote differentiatie aan segmenten, woontypen en dichtheden
 3. de aanwezigheid van wijkgerichte en kleinschalige voorzieningen in een dorpshart
 4. een goede OV-ontsluiting
 5. veel ruimte, groen en water

2.1.2 *Voorzieningen*

2.1.2.1 *Onderwijs (zie bijlage 3)*

- In Wilderszijde wordt ruimte gereserveerd voor 2 basisscholen. Dit betekent een ruimtereservering van ca. 5.200m² - optioneel verdeeld over meerdere verdiepingen - en incl. 420m² BSO. Daarbij wordt ca. 1200m² gereserveerd voor (groenblauw) schoolplein = totaal ca. 6.400m²
- In Wilderszijde wordt ruimte gereserveerd voor 4 kinderdagverblijven of peuterspeelzalen. Totaal ca. 1.000m²

2.1.2.2 *Gezondheid (zie bijlage 4)*

- In Wilderszijde wordt ruimte gereserveerd voor één eerstelijns gezondheidscentrum; met disciplines als huisartsenzorg, apotheek, fysiotherapie, tandzorg en met enkele spreekkamers. Totaal ca. 1.100 m²

2.1.2.3 *Sport en Spel (zie bijlage 5)*

- In Wilderszijde wordt ruimte gereserveerd voor een sporthal ter grootte van ca. 1.000m², die ten behoeve van het sporten in het basisonderwijs kan worden verdeeld in 3 zaaldelen
- In Wilderszijde worden in de openbare (groen)structuur sport- en beweegplekken gemaakt
- In Wilderszijde worden (groen & watergebonden) open speel- en chillplekken gerealiseerd
 - Voor peuters en kleuters speelplekken binnen een straal van 100m van de woning
 - Voor kinderen 6-12 jaar speelplekken in de buurt
 - Voor tieners chillplekken in de wijk

2.1.2.4 *Kunst & Cultuur (zie bijlage 6)*

- In Wilderszijde wordt ruimte gereserveerd voor een (sociaal-cultureel) ontmoetingscentrum ter grootte van ca. 500m², evt. in samenhang met horeca en kleinschalige economische initiatieven.
- In Wilderszijde wordt ruimte gereserveerd voor (functionele) kunst in de openbare ruimte

2.1.2.5 *Veiligheid (zie bijlage 7)*

- In Wilderszijde wordt het politiekeurmerk 'veilig wonen' gehanteerd
- In Wilderszijde wordt de openbare ruimte fysiek en sociaal veilig ingericht; met aandacht voor voldoende verlichting, het vermijden van donkere hoeken en doodlopende steegjes etc.

2.1.2.6 Commerciële Voorzieningen (zie bijlage 8)

- In Wilderszijde zijn commerciële voorzieningen uitsluitend op de wijk zelf gericht; ze hebben geen aantrekkende werking uit andere wijken
- In Wilderszijde zijn commerciële voorzieningen geclusterd in een kleinschalig centrum
- In Wilderszijde wordt ruimte gereserveerd voor maximaal 5.000m² aan commerciële voorzieningen, waaronder:
 - Kleinschalige detailhandel; buurtsuper, gemakswinkel, bakker, tijdschriftenwinkel, kapper etc.
 - Kleinschalige horeca; snackbar, koffiebar, theetuin etc.
 - Kleinschalige overige diensten; sportschool, makelaar etc.

2.2 Duurzaamheid

2.2.1 Energie (zie bijlage 9)

- In Wilderszijde wordt energieneutraliteit vastgesteld op gebouw- of woningniveau. Daarbij kunnen ontwikkelende partijen kiezen voor het bouwen van energieneutrale gebouwen/woningen (=nul-op-de-meter; incl. prestatiegarantie), óf voor het bouwen van gebouwen/woningen met een gemiddelde GPR-score van ten minste 8 - 8,5 (bij oplevering en incl. GPR-certificaat). Hiermee kunnen enerzijds de verschillende doelgroepen worden bediend, en wordt anderzijds ontwerpruimte aan de ontwikkelende partijen geboden voor creativiteit en optimalisatie
- In de openbare ruimte van de wijk wordt door de gemeente ingezet op het waar mogelijk kiezen van ontwerp oplossingen (bijvoorbeeld: centrale oplaadvoorzieningen/energieverdelingspunten voor auto's/motoren/fietsen etc., openbare verlichting) die bijdragen aan de energieneutraliteit in de buurt of voor de wijk als geheel

2.2.2 Klimaatadaptatie (zie bijlage 10)

Wilderszijde wordt gerealiseerd als een klimaatadaptieve wijk met een groenblauwe structuur die de wijk dooradert. Er wordt ontworpen vanuit de gedachte 'van dakgoot tot sloot' en 'van park tot voordeur'. Uitgangspunten hierbij zijn:

- 10% oppervlaktewater
- Het watersysteem als ecologisch netwerk, met zoveel als mogelijk natuurvriendelijke oevers
- Hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar de watergangen via een bovengronds systeem of oppervlakte, of via een infiltratieriool. Bij (piek)buien wordt het hemelwater in de openbare ruimte bovengronds afgevoerd
- Een bandbreedte van minimaal 20 % tot 25 % groen van het netto plangebied
- De groenstructuur is aaneengesloten en komt tot minimaal 50 meter van elke voordeur.
- Buurtgroen bedraagt minimaal 11 % bij bouwvelden >1ha
- Voor voorzieningen als scholen en sporthallen worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast zoals groene daken en een groenblauwe inrichting
- Bij de ontwerpuitwerking en inrichting van de wijk wordt rekening gehouden met het planten van 2.500 - 3.500 bomen in het openbaar gebied ter voorkoming van hittestress
- Waar mogelijk wordt dubbel ruimtegebruik gecreëerd door groen en water(berging) te combineren met recreatie, sport en/of spelen
- Op basis van de stedenbouwkundige ontwerpen en het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte wordt een stresstest gedaan om de hittestress en evt. wateroverlast op basis van het ontwerp in kaart te brengen. Naar aanleiding van de resultaten wordt het ontwerp mogelijk aangepast.

2.2.3 Circulariteit (zie bijlage 11)

- In Wilderszijde wordt circulariteit als volgt ingevuld:

FACTOREN			AANPAK		
Eigenaar	Object	Levensduur	Duurzame materialen	Eenvoudige transformatie	Demontabel
PARTICULIER	woning	> 120 jaar	✓	□	□
• SOCIALE HUISVESTING	Woning	30-50 jaar	✓	✓	□
• MAATSCHAPPELIJK	School				
• COMMERCIEEL	Winkel				
GEMEENTE	weg of brug	30-50 jaar	✓	□	✓

LEGENDA
✓ = INZET | □ = OVERWEEG

o G
ebouw en worden gerealiseerd met duurzame

materialen en hebben een lage CO2-footprint; hierop wordt gestuurd op basis van GPR (gemeente praktijk richtlijn), behalve bij de Nul-op-de-meter-woningen.

- Per gebouw wordt een materialenpaspoort gevraagd.
- Bij de aanleg en inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte worden alle objecten circulair ontworpen en gerealiseerd. Ook zijn objecten demontabel. Bij aanbestedingen wordt gekeken naar de totale levenscyclus (Milieu Kosten Indicatie) van de objecten.

2.3. Mobiliteit en parkeren (zie bijlage 12)

2.3.1 Mobiliteit

- In Wilderszijde is de auto te gast en hebben fietsers en voetgangers voorrang. Via hoofdfietsroutes is de wijk direct verbonden met de centra van Berkel en Bergschenhoek, met de OV-haltes aan de ZoRo-buslijn (Metrostation Rodenrijs - treinstation Lansingerland-Zoetermeer) en de buslijn Station Rotterdam Noord - Delft, en met het Metrostation Rodenrijs.
- In Wilderszijde wordt gemotoriseerd verkeer ontsloten via de 2 bestaande rotondes aan de Boterdorpseweg. De ontwerpsnelheid voor deze wijkontsluitingsweg is 50 km/u. De overige wegen en straten in Wilderszijde hebben een ontwerpsnelheid van 30 km/u. De wegen en straten worden zo ingericht dat de daadwerkelijke snelheid lager ligt. De straten in de buurten hebben het karakter van woonstraten; er kunnen geen auto's worden geparkeerd.
- In Wilderszijde kent de wijkontsluitingsweg een wisselende, groene profilering variërend tussen 15 en 23 meter met te allen tijde 2 rijstroken van elk 3,5 meter.
- In Wilderszijde zijn de woonstraten (twee richtingen) 12 meter breed. Een woonstraat met eenrichtingsverkeer is in totaal 11 meter breed.
- In Wilderszijde zijn de hoofdfietsroutes (hieronder in rood weergegeven) die nieuw worden aangelegd 4,5 meter breed. Bestaande hoofdfietsroutes blijven gehandhaafd of worden verlengd conform bestaande profilering.

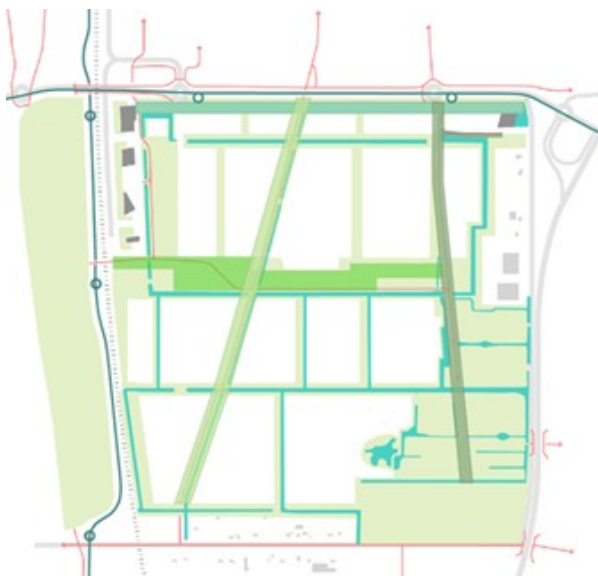


2.3.2 Parkeren

- In Wilderszijde vindt het parkeren bij vrijstaande woningen en 2^e1 kapwoningen op eigen terrein plaats
- In Wilderszijde vindt het parkeren voor rijwoningen en appartementen in parkeerkoffers of in een gebouwde voorziening plaats
- Voor Wilderszijde wordt onderzocht om in afwijking van de binnen de gemeente geldende parkeernorm voor appartementen een lagere parkeernorm te hanteren
- In Wilderszijde vindt het bezoekers-parkeren geclusterd plaats, in parkeerkoffers nabij de wijkontsluitingsweg en verspreid over de wijk

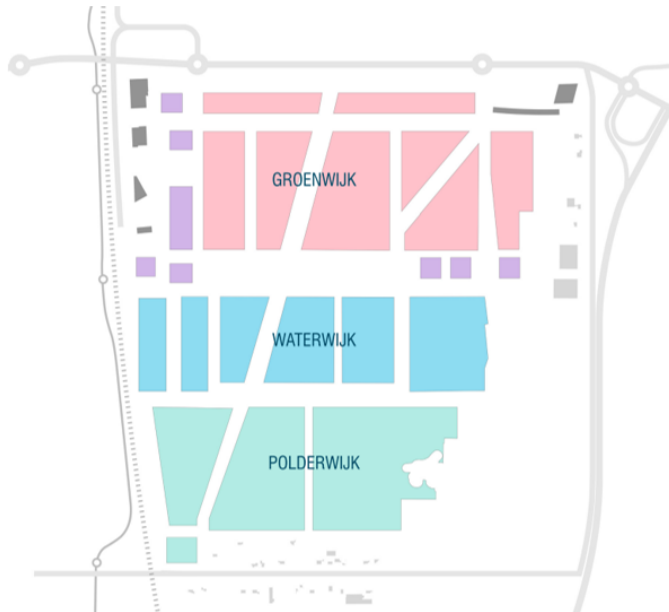
2.4 Stedenbouw (zie bijlage 13)

- Wilderszijde wordt uitgewerkt op basis van de 5 volgende stedenbouwkundige thema's:
 1. Groen raamwerk als sfeermaker
De groenstructuur in Wilderszijde is herkenbaar en verbindt de buurten in de wijk en de wijk met de omgeving



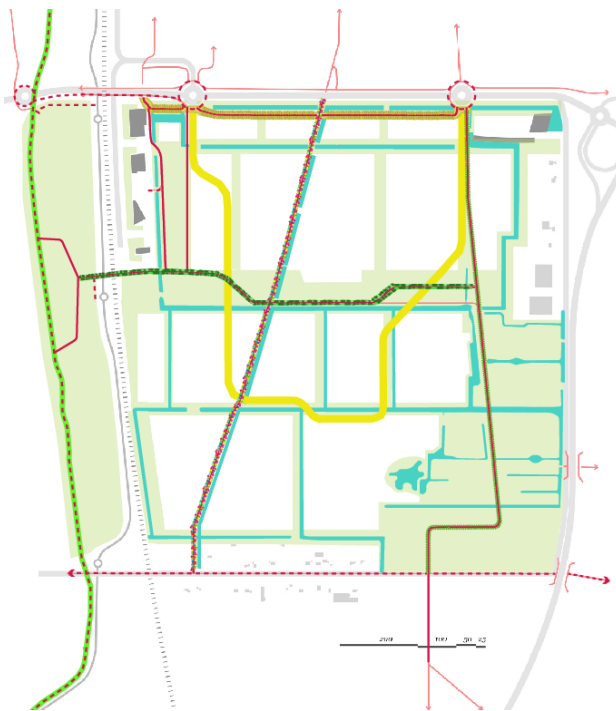
2. Ruimtelijk herkenbare clusters

Wilderszijde wordt uitgewerkt in 3 herkenbare landschappelijke clusters: Groenwijk, Waterwijk en Polderwijk (werknamen)

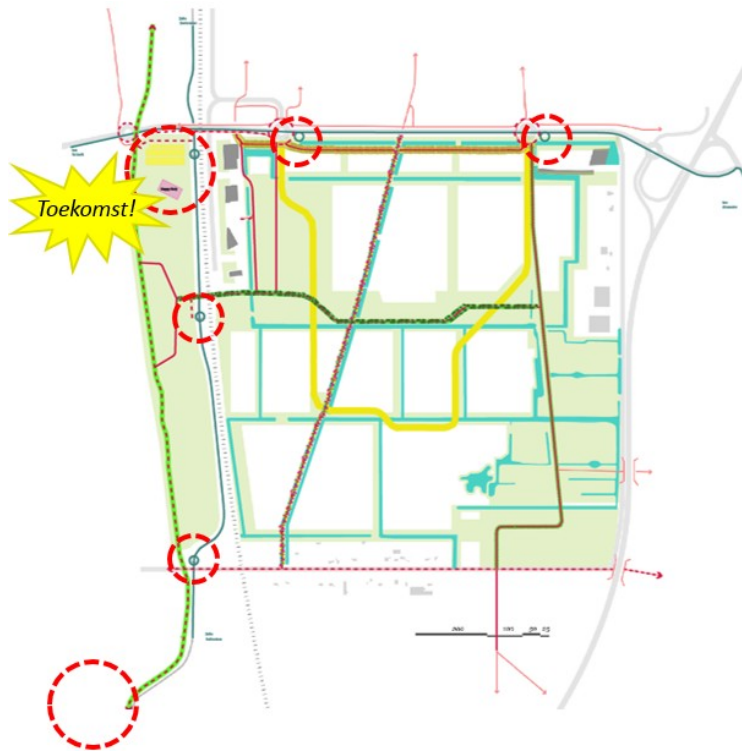


3. Autoluwe wijk

In Wilderszijde wordt uitgegaan van een voor Lansingerland innovatief mobiliteitsconcept. Wilderszijde is goed bereikbaar voor iedereen en met alle modaliteiten. Om gebruik van fiets en OV te faciliteren en stimuleren is de auto te gast. Lopen, fietsen en samen reizen dragen allen bij aan ‘het landschap van ontmoetingen’



Ontvlechting GOW (geel) en LV-routes (rood met arcering)



Zichtbaar en bereikbaar OV

4. Gedifferentieerde opbouw

Wilderszijde heeft variatie in woningdichtheid en bouwhoogten. Dit draagt bij aan de ruimtelijke en woonkwaliteit;



Verkleuring van hogere dichtheden en hogere bebouwing (donkerrood) naar lagere dichtheden en lagere bebouwing (lichtrood)

5. Voorzieningen

Voorzieningen in Wilderszijde:

- Zijn goed bereikbaar met fiets, OV en auto;
- Verhogen de gebruikswaarde van groen;
- Zijn een bronpunt voor ontmoetingen.



Principe-ordening van de voorzieningen



Een eerste inpassing van de voorzieningen in het Landschap van ontmoetingen

3 Leidende principes bij de verdere planuitwerking

3.1 Planning en fasering

Het realiseren van een leefbare wijk (ook als deze nog deels in aanbouw is) met een duidelijke identiteit is een van de belangrijkste ambities voor de wijk. Daarom wordt bij de verdere planuitwerking als uitgangspunt gehanteerd dat:

- De hoofdstructuur (water met langs-liggend groen, de hoofdfietsroutes en de wijkontsluitingsweg) zoveel als mogelijk vooruitlopend op de woningbouw en in samenhang met de integrale planning en bouw-logistieke fasering wordt gerealiseerd.
- Bij de realisatie van woningen altijd sprake is van een mix voor verschillende doel- en inkomensgroepen
- Aansluitend bij de behoefte van op de markt wordt gestart met vooral grondgebonden woningen
- Bij de realisatie van mogelijke voorzieningen (maatschappelijk en commercieel) wordt geanticipeerd op de oplevering van woningen en het aantal bewoners

3.2 Borging stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit

Bij de verdere uitwerking naar een nieuw Masterplan en Bestemmingsplan voor Wilderszijde worden de hiervoor beschreven beleidsuitgangspunten als kader meegenomen. Vervolgens vindt na vaststelling door de gemeenteraad binnen en de ruimtelijke en planologische kaders van het Masterplan en Bestemmingsplan Wilderszijde de verdere planuitwerking plaats.

Ten behoeve van de verdere planuitwerking na vaststelling van Masterplan en Bestemmingsplan, en de borging van de stedenbouwkundige- en ruimtelijke kwaliteit, wordt voor het project Wilderszijde een voorstel uitgewerkt dat ten tijde van de vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad beschikbaar zal zijn.

3.3 Financiën

Bovenstaande beleidskeuzes krijgen uiteindelijk hun neerslag in de grondexploitatie (GREX). Ze geven daarmee een eerste invulling van de parameters voor de GREX.

Bij de verdere planuitwerking geldt dat:

- De voorgestelde beleidskeuzes worden uitgewerkt naar een ontwerp en een raming die zullen worden vertaald in een opzet voor- en de nader vast te stellen grondexploitatie (GREX)
- Voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen wordt daarbij alleen de betreffende grondwaarde in de GREX opgenomen en in het bestemmingsplan worden deze voorzieningen alleen planologisch mogelijk gemaakt; d.w.z. de investeringskosten worden niet opgenomen in de GREX, en zijn geen onderdeel van de economische haalbaarheid bij het bestemmingsplan
- Gronden binnen het plangebied, en nodig voor de planuitwerking, die niet ontwikkeld worden door derden, en niet in eigendom zijn van de gemeente worden zo nodig tegen marktwaarde verworven
- Met (ontwikkende) marktpartijen worden voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan overeenkomsten ondertekend waarin de realisatie-afspraken worden gemaakt.

3.4 Flexibiliteit

Bij de planuitwerking en realisatie van Wilderszijde wordt geanticipeerd op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de samenleving en op de woningmarkt.

Door voor Wilderszijde een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen kan worden gewerkt met globale- en dubbelbestemmingen als ook met een juridisch kader dat -aan de hand van evt. toekomstige ontwikkelingen- door nadere invulling met gewijzigde beleidsregels kan worden aangepast en/of gepreciseerd.

Ook het Masterplan zal op hoofdlijnen worden vastgesteld waardoor bij de stedenbouwkundige uitwerking deze gebiedsontwikkeling kan meebewegen met vraag- en aanbod op de woning en bouwmarkt als ook met veranderend beleid, wet- en regelgeving.

4 Vervolgtraject

4.1 Besluitvorming, participatie en inspraak

Globale kalender

	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Beleidsuitgangspunten	Vaststelling door Gem. raad								
Masterplan		Burger participatie	Vaststelling door Gem. raad						
Ontwerp Bestemmingsplan			Besluitvorming B&W	Inspraak; fase zienswijzen					
Overeenkomsten Marktpartijen				Besluitvorming B&W					
Definitief Bestemmingsplan						Vaststelling Gem. raad	Inspraak; beroeps-fase		
Vaststellen & openen GREX							Vaststelling Gem. raad		
Start bouw o.b.v. nieuw bestemmingsplan								Gemeente & Marktpartijen	

5 Toetsing aan Ambitiedocument en Nota van Uitgangspunten

5.1 Toetsing aan de adviezen opgenomen in het Ambitiedocument

Zorg voor herkenbare drager

Werk in het masterplan het “Landschap van ontmoetingen” uit tot een dragende structuur. Deze drager borgt de kwaliteit van het geheel en kan de verschillen in dichtheid, architectuur en kwaliteit per deelgebied ondervangen. De structuur moet bij aanvang van de ontwikkeling ontworpen zijn om een kader te bieden voor de deelgebieden. De structuur kan vervolgens gefaseerd gerealiseerd worden. Deze drager is naast de structuur ook het visitekaartje van de wijk en zal mensen verleiden om er te gaan wonen.

- ✓ *Het Landschap van Ontmoetingen kent als drager het polderlandschap, waarbij de groenstructuur de waterstructuur volgt, met een verbindende groenzone tussen het A.M.G. Schmitpark en Park de Polder*

Maak buurten af

Probeer te ontwikkelen in buurten van elk 250 tot 350 woningen. Partijen committeren zich eraan om buurten waar aan begonnen is af te maken, teneinde een versnipperde ontwikkeling tegen te gaan. Met als grootste belang het woonklimaat van de nieuwe bewoners.

- ✓ *De bouwvelden worden in overleg met marktpartijen gedefinieerd in eenheden van ca. 150-350 woningen, waarbij het uitgangspunt een leefbare wijk is*

Faseer om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in mobiliteit en de markt

Met name op het gebied van de mobiliteit valt er de komende jaren veel ontwikkeling te verwachten. Bovendien zal in de context van Wilderzijde vanuit mobiliteit ook veel veranderen of duidelijk worden, zoals de aanleg van de verlengde A16 en de omgang met het ZoRo tracé. De fasering kan inspelen om de ontwikkelingen optimaal te benutten. Begin met woonmilieus die een meer traditionele focus hebben (lees: ook goede bereikbaarheid met de auto en parkeermogelijkheden aan huis) en werk toe naar de wijken die geënt zijn op de toekomstige ontwikkeling van de mobiliteit.

- ✓ *Er wordt gefaseerd van Zuid-Zuid/oost naar Noord/Noord West; d.w.z. van (vrijstaand) grondgebonden woningbouw naar (meer) gestapelde woningbouw*

Haal het landschap naar voren

De realisatie van landschap en nieuwe openbare ruimte is een dure opgave als deze per direct volwassen moet ogen. Geef de natuur de ruimte zelf volwassen te worden. Daarmee wordt de aanleg betaalbaar en is bij het woonrijp maken sprake van een volwassen groene situatie. Benut daarvoor ook de reeds in het gebied aanwezige natuur en watergangen met natuurvriendelijke oevers.

- ✓ *De hoofdstructuur wordt wat betreft water, groen en hoofdfietsroutes (fietsroutes noord-zuid en oost-west) zoveel als mogelijk als eerste aangelegd. Wat betreft planrealisatie (woningbouw en voorzieningen) wordt gefaseerd van Zuid-Zuid/oost naar Noord/Noord West d.w.z. van (vrijstaand) grondgebonden woningbouw naar (meer) gestapelde woningbouw waarbij ook de benodigde wijkontsluiting eerst aan de oostzijde en later ook aan de westzijde komt.*

Langzame verkeersstructuren gaan voor

De langzaam verkeersverbindingen voor de wijk zijn essentieel. Er is reeds een fietspad beschikbaar van gemeentehuis naar Rotterdam-Hillegersberg. Koppel dit met de fietspaden naar de brug over het ZoRo tracé naar het Annie M.G. Schmidt park en naar het viaduct Boterdorpseweg.

- ✓ *De hoofdstructuur wordt wat betreft water, groen en hoofdfietsroutes (fietsroutes noord-zuid en oost-west) zoveel als mogelijk als eerste aangelegd*

Programmeer (tijdelijk) om de wijk identiteit te geven (Placemaking)

Benut de langzaam verkeersstructuren en het nieuwe landschap om het gebied tijdelijk te programmeren. Trek de gewenste leefstijlen naar de wijk toe met activiteiten en tijdelijke functies.

- ✓ *De hoofdstructuur wordt wat betreft water, groen en hoofdfietsroutes (fietsroutes noord-zuid en oost-west) zoveel als mogelijk als eerste aangelegd. Bij Park de Polder wordt in aansluiting op de fietsroutes reeds in de eerste fase een cultureel paviljoen gerealiseerd dat voor ontspanning en scholing gebruikt kan worden*

Laat stakeholders zo vroeg mogelijk meedenken

Er zit veel inspiratie, innovatie en ambassadeurschap bij stakeholders. Benut hen zo vroeg mogelijk in het proces om verder te innoveren en draagvlak te vergroten.

- ✓ *Marktpartijen, Rotta, Provincie Zuid Holland, MRDH en Hoogheemraadschap van Schieland doen mee in deze fase van planuitwerking*

5.2 Toetsing aan de Nota van Uitgangspunten

	Nota van Uitgangspunten
Wonen	✓ Marktconform; passend bij behoefte gemeente ✓ Meer woningen voor ouderen en starters ✓ Meer kleine huur en appartementen ✓ Minimaal 2400; MER geeft bovengrens ✓ Complementair op bestaand aanbod ✓ Ca. 30-40% in betaalbare segment ✓ Menging woontypes en alternatieve vormen ✓ Diversiteit in woonmilieus ✓ Relatie tussen woonmilieu & mobiliteit ✓ Zoveel mogelijk wonen in- en aan het groen
Voorzieningen	✓ Gevarieerd en levendig beeld, menging wonen en niet-woonfuncties passend bij dichtheid ✓ Ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen (verschillende leeftijdsgroepen) op max. 100 meter ✓ 2 basisscholen, 2 gymzalen en een buitenspeelsterrein ✓ Kleinschalige commerciële functies o.b.v. lokaal ondernemerschap ✓ Woningen i.c.m. bedrijfsactiviteiten; bv. zorg ✓ Goede bereikbaarheid naar al aanwezige (sport)voorzieningen ✓ Bij positionering voorzieningen rekening houden met hinderafstanden en afstand tot OV ✓ Zorg ook voor levendigheid buiten werk- en schooltijden
Groen & openbare ruimte	✓ Aansluiting op Park de Polder, Triangelpark en de Vlinderstrik ✓ Groene 'door-adering' in de wijk i.c.m. water en infra ✓ Groen op loopafstand woningen (<500m) ✓ Grote biodiversiteit ✓ Groenstructuur en klimaat-adaptieve maatregelen ook op privaat terrein; groene daken, (collectieve) tuininrichting (w.o. voedselproductie) en waterretentie ✓ Herkenbare, groene en structurerende publieke ruimtes in samenhang met voorzieningen ✓ Groene inpassing nutsgebouwen/-voorzieningen ✓ Voldoende sociale controle
Water	✓ Voldoende waterberging en maximale buffering ✓ Geen stilstaand water, tenminste 1m diep en één peil en toegankelijk voor onderhoud ✓ Gescheiden stelsel HWA en DWA ✓ Overstroom-zones, en waar mogelijk waterdoorlatende materialen ✓ Richtlijn duurzame gebiedsontwikkeling; tussen minimaal en verbeterd niveau ✓ Water als verbindend element; groene 'door-adering' in de wijk i.c.m. water en infra, als één samenhangend geheel met zoveel als mogelijk bochtige oevers ✓ Water met recreatieve mogelijkheden; spelen, varen en vissen
Energie(transitie)	✓ Gasloos; d.w.z. inzetten op zonne-energie en andere duurzame energie-opwekking w.o. warmtenet ✓ Smart-oplossingen; w.o. lokaal elektriciteit opslaan en gebruiken ✗ Energie-neutrale verlichting en (voldoende) laadpalen; voor zover ruimtelijk inpasbaar ✓ Richtlijn duurzame gebiedsontwikkeling; tussen minimaal en verbeterd niveau

Circulariteit	✖ Building Circularity Index; toepassingsbereik is te gering ✓ Duurzame inrichting openbare ruimte (DIOR) ✖ Zoveel mogelijk cradle to cradle (min. 80 % hergebruik) voor gebouwen als publieke ruimte; wordt nog nader uitgewerkt in ontwerptraject ✓ Materialenpaspoort per gebouw ✓ Flexibele en levensloopbestendige gebouwen ✓ Deeleconomie (deel-auto's etc.)
Mobiliteit	✓ Voet- en fietspaden als dragers voor wijk en voorzieningen, en waar mogelijk geconcentreerd voor doorgaand verkeer ✓ Prominente fietsinfrastructuur (incl. stallingen oplaadpunten) die is aangesloten op utilitair regionaal netwerk en OV, met (separate) ruimte voor speedbikes ✓ 3 OV-lijnen als dragers; E-lijn, buslijn Delft-Rdam en ZoRo-lijn. ZoRo op termijn met hogere frequentie en ook als railverbinding ✓ Toegang Wilderszijde via 2 rotonden Boterdorpseweg. Op de gebiedsontsluitingsweg na in de wijk max. snelheid 30km/u, en auto is te gast ✓ Kruisingen snel-/langzaam verkeer zoveel als mogelijk vermijden ✓ Inzet op deelauto's, parkeeroplossing passend per woonmilieu, meervoudig parkeergebruik en collectief waar het kan, rekening houdend met andere functie in de toekomst ✓ Kiss & ride functie bij publieksfuncties (bv. scholen)
Identiteit en stedenbouwkundige kwaliteit	✓ Bepaal op strategische locaties beeldbepalende elementen; zowel op gebouwniveau (architectonisch) als in de publieke ruimte ✓ Definiëring van beeldkwaliteit moet ruimte laten voor flexibiliteit en architectonische uitwerking m.b.t. oriëntatie gebouwen, relatie met publieke ruimte en parkeeroplossingen ✓ Grote publieke structuren moeten leesbaar blijven als geheel; daarbinnen kan een gedifferentieerd beeld bestaan passend bij onderscheiden woonmilieus ✓ Ontwikkelbare entiteiten van 250-300 woningen

5.3 Toetsing aan Coalitieakkoord, gericht op Wilderszijde

Woningbouw

- ✓ Groen opgezette wijk, met doorzicht, klimaat-adaptief en gevarieerd
- ✓ Max. bouwhoogte 15m; m.u.v. accenten vanuit stedenbouwkundig perspectief en/of als drager voor het Openbaar Vervoer
- ✓ Mix van woningen voor diverse leeftijdsgroepen; m.n. voor starters en ouderen
- ✓ Inzet op woningen voor lagere inkomens, en ook ouderen, jongeren en starters
- ✗ 20% Sociale woningbouw, en bouwen voor eigen behoefte met respect voor de regionale afspraken; overleg hierover met Provincie en Ministerie van Binnenlandse zaken vindt plaats
- ✓ Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap
- ✗ Een sluitende businesscase/GREX; voorziening zoals reeds opgenomen in de begroting lijkt zeker nodig

Bereikbaarheid

- ✓ Tijdige ontsluiting is leidend bij de planontwikkeling
- ✓ Het voorkomen van knelpunten voor minder validen
- ✗ Versterken van het OV binnen- en tussen de kernen en het versterken van (inter)regionaal openbaar vervoer (ZoRo-lijn/RandstadRail); overleg hierover met Provincie vindt plaats
- ✓ Optimaliseren bereikbaarheid en parkeervoorzieningen bij OV-knooppunten
- ✓ Veilige fietsroutes naar scholen

Leefomgeving

- ✓ De buitenruimte is toekomstbestendig en klimaatadaptief
- ✓ Open groene buitenruimtes passend in een dorpse verschijningsvorm en met aandacht voor de versterking van de inheemse biodiversiteit
- ✓ Heldere bebording ten behoeve van het gebruik van de openbare voorzieningen en openbare ruimte
- ✓ De leefomgeving wordt samen gemaakt met bewoners, bedrijven en organisaties

Zorg en Ouderen

- ✓ Het realiseren van levensloopbestendige woningen voor senioren
- ✓ Ontmoetingsruimtes voor senioren
- ✓ Aandacht voor een dementievriendelijke inrichting van Wilderszijde

Jeugd en Onderwijs

- ✓ Realiseren van voldoende aanbod voor buitenhuis activiteiten voor kinderen en veilige ontmoetingsplekken voor jongeren
- ✓ Aandacht voor verkeersveiligheid bij scholen

Cultuur en Sport

- ✓ Faciliteren van ontmoetingen en bewonersinitiatieven in combinatie met andere voorzieningen
- ✓ Sportvoorzieningen zijn voldoende om de bevolkingsgroei te kunnen opvangen

Duurzaamheid

- ✓ Gasloos bouwen op nieuwbouwlocaties
- ✓ De investeringen in de openbare ruimte worden afgewogen op de bijdrage aan duurzaamheid. Er wordt expliciet aandacht gegeven aan klimaatadaptatie en de doelen van onze lokale klimaatopgave

6 Bijlagen

Plangebied

- Bijlage 1: Bruto en netto plangebied

Factsheets Programma

- Bijlage 2: Wonen
- Bijlage 3: Voorzieningen, onderwijs
- Bijlage 4: Voorzieningen, gezondheid & participatie
- Bijlage 5: Voorzieningen, sport
- Bijlage 6: Voorzieningen, kunst, cultuur en ontmoeting
- Bijlage 7: Voorzieningen, Veiligheid
- Bijlage 8: Voorzieningen, commercieel

Factsheets Duurzaamheid

- Bijlage 9: Energie
- Bijlage 10: Klimaatadaptatie
- Bijlage 11: Circulariteit

Factsheet Mobiliteit en Parkeren

- Bijlage 12: Mobiliteit en parkeren

Factsheet Stedenbouw

- Bijlage 13: Stedenbouw