

# Raadsvoorstel



Datum Raad  
28 november 2019

Portefeuillehouder  
Albert Abee, Kathy Arends

Registratienummer  
BR1900108

Onderwerp  
Vaststellen beleidsuitgangspunten Masterplan & Bestemmingsplan Wilderszijde

---

## Gevraagde beslissing

De beleidsuitgangspunten voor de verdere uitwerking van het Masterplan en Bestemmingsplan Wilderszijde, zoals opgenomen in de bijlage “Beslisdocument Masterplan Wilderszijde - (beleid)uitgangspunten voor een nadere uitwerking” (T19.15526, met bijlagen T19.15527) vast te stellen.

## Samenvatting

Eind 2016 is na jaren van crisis de gebiedsontwikkeling Wilderszijde weer herstart. Een herziening van de oude kaderstellende 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 (T17.11612)’ opgesteld. Op 26 oktober 2017 is dit vastgesteld door de Gemeenteraad. 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. 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 medebepalend voor de verdere uitwerking van het Masterplan en het nieuwe Bestemmingsplan voor Wilderszijde.

Het voorstel is om ten behoeve van de verdere uitwerking van het Masterplan en Bestemmingsplan Wilderszijde akkoord te gaan met de uitgangspunten voor het programma en de aspecten duurzaamheid, mobiliteit/parkeren en stedenbouw zoals beschreven in de bijlage beslisdocument.

## Financiële consequenties

Het gaat hier expliciet om vast te stellen beleidsuitgangspunten, zonder dat er een investeringsbeslissing wordt gevraagd. Hier vloeien dus geen directe financiële consequenties uit voort. De uitgangspunten krijgen uiteindelijk hun neerslag in de grondexploitatie (GREX). Ze geven daarmee een eerste invulling van de parameters voor de GREX. Daaruit volgt een eerste financieel beeld op hoofdlijnen. Een besluit over de GREX en daarmee over de financiële haalbaarheid volgt bij vaststelling van het bestemmingsplan in 2020. De uitwerking van het Masterplan en Bestemmingsplan wordt gedekt uit het voorbereidingskrediet voor Wilderszijde. Het voorbereidingskrediet voor Wilderszijde wordt met de vaststelling van de Zomerrapportage (Raadsbesluit BR1900111) opgehoogd. Het voorbereidingskrediet wordt bij vaststelling van de GREX voor Wilderszijde in de GREX opgenomen.

### **Verdere procedure**

De noodzaak van de woningbouwopgave in de gemeente Lansingerland wordt onderschreven. In gezamenlijkheid met Rijk en provincie Zuid-Holland wordt gewerkt aan versnelling. Bij de aanpak om te komen tot het uiteindelijk doel van dit besluit, de start van de bouw van de woningen in Wilderszijde, hoort daarom een ambitieuze planning:

De bijlage beslisdocument komt als Raadsvoorstel na behandeling in de Commissie Ruimte op 14 november 2019 ter vaststelling in de gemeenteraad op 28 november 2019. Vervolgens worden de vastgestelde uitgangspunten verwerkt in het Masterplan en bestemmingsplan voor Wilderszijde. Vaststelling van het Masterplan door de raad is nu voorzien voor Q2 2020. De vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, inclusief vaststelling GREX, is op dit moment voorzien in Q4 2020. Dit is de meest snelle, maximaal haalbare planning.

### **Juridische aspecten**

Niet van toepassing.

### **Extern draagvlak/burgerparticipatie**

- De uitgangspunten zijn intern opgesteld door het ambtelijk 'Kernteam Wilderszijde', met daarin op elk beleidsveld een betrokken specialist van de gemeente. Waar nodig is aanvullende kennis extern ingewonnen, bijvoorbeeld op het thema wonen en het thema duurzaamheid zijn onderzoeken gedaan door adviesbureaus.
- De uitgangspunten zijn gedeeld, besproken en vastgesteld in de 'Stuurgroep Wilderszijde', met daarin alle bij het project betrokken marktpartijen.
- Over het definitieve programma (wonen en voorzieningen) vindt overleg plaats met de provincie Zuid-Holland in de projectgroep 'Versnellingslocatie Wilderszijde', ingesteld in het kader van de Woondeal Zuidelijke Randstad.
- De uitgangspunten m.b.t. duurzaamheid, en meer specifiek de aspecten 'water en groen' zijn gedeeld en besproken met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het Hoogheemraadschap kan zich vinden in de uitgangspunten.
- Bij nadere uitwerking van het Masterplan en Bestemmingsplan wordt de omgeving (bewoners en ondernemers) betrokken. In Q1 2020 wordt in dat kader een informatiemarkt gehouden, waarbij geïnteresseerden nader worden geïnformeerd en worden geïnspireerd om mee te denken over de verdere planuitwerking. Een voorstel hiervoor volgt in januari 2020. Tijdens de bestemmingsplanprocedure (vanaf ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan) gelden verder de gebruikelijke momenten waarbij bewoners zienswijzen kunnen indienen en eventueel in beroep kunnen gaan.

### **Duurzaamheid**

In de bestaande kaders, Ambitiedocument en Nota van Uitgangspunten, wordt Wilderszijde een duurzame en toekomstbestendige wijk. Ook in de uitwerking van de kaders is deze ambitie vastgehouden. Voor drie hoofdthema's, te weten energie, klimaatadaptatie en circulariteit worden uitgangspunten vastgesteld die ervoor zorg dragen dat Wilderszijde het predicaat 'duurzame, klimaatadaptieve wijk' verdient. Zo worden alle woningen duurzaam gebouwd, kan de wijk perioden met piekbuien, droogte en hitte weerstaan (klimaatadaptief) en wordt er gebouwd met circulaire materialen. Dit alles komt ten goede aan de duurzaamheid van de wijk. In de bijlage beslisdocument is uitgebreid toegelicht wat de voorgestelde beleidsuitgangspunten voor duurzaamheid zijn.

### **Bijlagen**

T19.15526 "Beslisdocument Masterplan Wilderszijde - (beleid)uitgangspunten voor een nadere uitwerking"

T19.15527 Bijlagen bij beslisdocument

## **Toelichting**

### **Beoogd maatschappelijk effect**

Het waarmaken van de ambities voor Wilderszijde zoals beschreven in het Ambitiedocument en de Nota van Uitgangspunten voor Wilderszijde, en daarmee de realisatie van een duurzame en toekomstbestendige nieuwe woonwijk als 'landschap van ontmoetingen' waar het prettig wonen is.

### **Argumenten**

1. *Voor de uitwerking van het Masterplan en bestemmingsplan is het noodzakelijk dat er beleidsuitgangspunten worden vastgesteld.*  
Alle voorgestelde uitgangspunten hebben een bepaalde ruimtelijke impact wat betreft maatvoering en ruimtelijke inpassing. Zonder deze uitgangspunten is er geen verdere integrale stedenbouwkundige en planologische uitwerking mogelijk en komt de ontwikkeling stil te liggen.
2. *Om vervolgspraken te kunnen maken met marktpartijen over de verdere planuitwerking en de realisatie van een programma is het noodzakelijk dat er beleidsuitgangspunten worden vastgesteld.*  
Marktpartijen zijn samen met de gemeente verantwoordelijk voor verdere planuitwerking en de realisatie van een integraal samenhangend programma binnen een nader vast te stellen stedenbouwkundige hoofdopzet in het Masterplan. Ook voor marktpartijen is het noodzakelijk vast te leggen aan welke eisen de verdere planuitwerking moet voldoen. Zonder deze eisen kan door marktpartijen geen invulling worden gegeven aan een nadere (stedenbouwkundige) planuitwerking, kan de samenhang ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit niet worden bewaakt en kan er niet op solide basis gewerkt worden aan nadere afspraken voor samenwerking en ter vastlegging in overeenkomsten.

### **Kanttekeningen**

1. *Het moet nog blijken of de voorgestelde beleidsuitgangspunten ook financieel haalbaar zijn.*  
De vast te stellen beleidsuitgangspunten krijgen uiteindelijk hun neerslag in de grondexploitatie (GREX). Ze geven daarmee een eerste invulling van de parameters voor de GREX. Daaruit volgt een eerste financieel beeld op hoofdlijnen. Een besluit over de GREX en daarmee over de financiële haalbaarheid volgt bij vaststelling van het bestemmingsplan in 2020.

# Raadsbesluit



Datum Raad  
28 november 2019  
Registratienummer  
BR1900108

Onderwerp  
Vaststellen beleidsuitgangspunten Masterplan en bestemmingsplan Wilderszijde

---

De raad van de gemeente Lansingerland;  
gelezen het voorstel

*Overwegende dat*

- concretisering van de bestaande kaders nodig is om tot uitwerking en uiteindelijke vaststelling van een Masterplan en bestemmingsplan (incl. GREX) te komen;
- concretisering van de bestaande kaders nodig is om tot afspraken met marktpartijen te komen;
- het Ambitiedocument (T17.11612) daarom nader is uitgewerkt en geconcretiseerd tot een document “Beslisdocument Masterplan Wilderszijde - (beleid)uitgangspunten voor een nadere uitwerking” (T19.15526, met bijlagen T19.15527), dat recht doet aan de ambities in het Ambitiedocument;
- het beslisdocument zorgvuldig en met draagvlak tot stand is gekomen;
- Wilderszijde op basis van het beslisdocument kan worden uitgewerkt in een Masterplan en bestemmingsplan waarin de ambities voor de wijk worden waargemaakt;
- Wilderszijde op basis van het beslisdocument een duurzame en toekomstbestendige nieuwe woonwijk wordt als ‘landschap van ontmoetingen’ waar het prettig wonen is.

*Gelet op*

- de kaderstellende bevoegdheid van de raad.

*Besluit*

De beleidsuitgangspunten voor de verdere uitwerking van het Masterplan en Bestemmingsplan Wilderszijde, zoals opgenomen in de bijlage “Beslisdocument Masterplan Wilderszijde - (beleid)uitgangspunten voor een nadere uitwerking” (T19.15526, met bijlagen T19.15527) vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 november 2019,

de griffier,

*drs. Marijke Walhout*