

Onderwerp	Masterplan Wilderszijde
Portefeuillehouder	Jan-Willem van den Beukel, Kathy Arends
Registratienummer	BR2000054
Datum Raad	25 juni 2020

Gevraagde beslissing:

1. Het 'Masterplan Wilderszijde 2030, Landschap van ontmoetingen; een masterplan op hoofdlijnen' vast te stellen, met kennisneming van bijbehorende inschatting van de financiële haalbaarheid.
2. Dit Masterplan te hanteren als basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Wilderszijde (incl. landschappelijk en stedenbouwkundig kwaliteitskader); een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.
3. Dit Masterplan te hanteren als basis voor het uitwerken en maken van afspraken en vastlegging daarvan in overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen.
4. Dit Masterplan te hanteren als basis voor het indienen van een aanvraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken voor een financiële bijdrage in het kader van de woningbouwimpuls.

0. Samenvatting

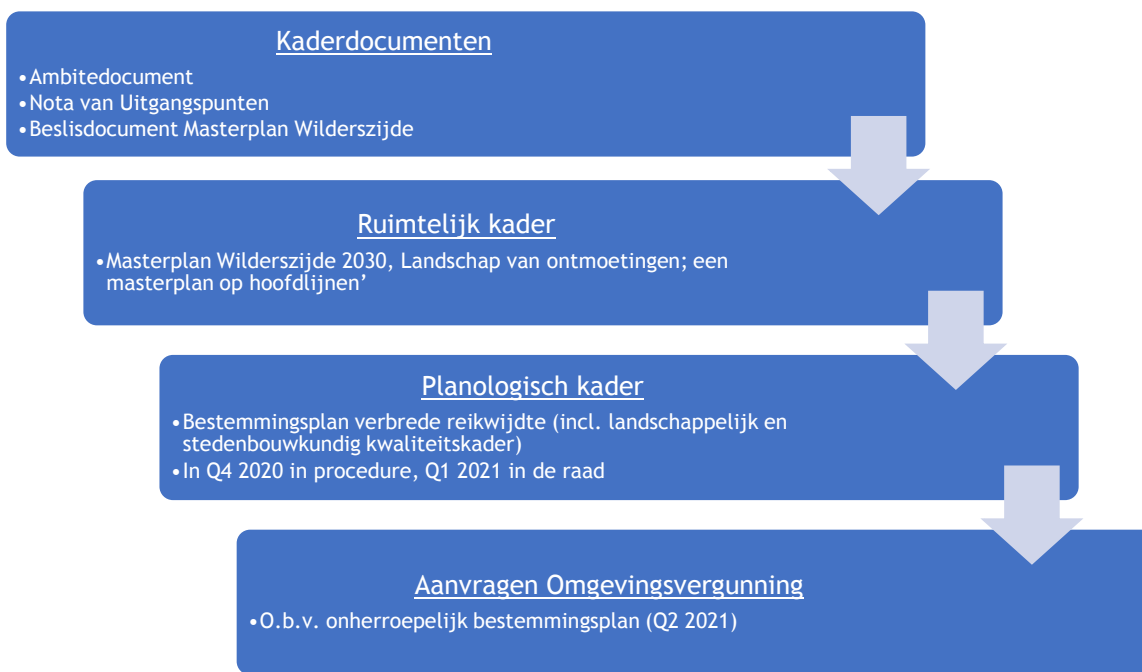
De gebiedsontwikkeling Wilderszijde is een ontwikkeling die al vele jaren loopt. Na de crisis rond 2008 is samen met de betrokken marktpartijen in 2016 een herstart gemaakt met het project. Vanwege vele wijzigingen in beleid, eisen, woningmarkt, wetten en regelgeving moesten de eerdere kaders worden herzien. In de periode 2017-2019 zijn daarom in samenspraak met de marktpartijen een drietal kaderdocumenten vastgesteld. In 2017 het Ambitiedocument (BR1700113), in 2018 de Nota van Uitgangspunten (BW1700571, met oplegnotitie) en vervolgens in 2019 het Beslisdocument Masterplan Wilderszijde (BR1900108). Op basis van deze vastgestelde kaders is vervolgens het voorliggende Masterplan opgesteld. Omdat de ontwikkeling en realisatie van Wilderszijde nog vele jaren (minimaal 10 jaar) in beslag neemt, is in samenspraak met de betrokken marktpartijen een 'Masterplan op hoofdlijnen' (hierna: Masterplan) opgesteld. Dit Masterplan legt de identiteit en de ruimtelijke hoofdstructuur alleen op hoofdlijnen vast, waardoor het plan de flexibiliteit biedt om in te kunnen spelen op (maatschappelijke en economische) ontwikkelingen, trends, innovaties en behoeften op de woningmarkt gedurende de realisatieperiode.

De hoofdstructuur in het Masterplan bestaat uit een ontsluitingsstructuur (wijkontsluitingsweg en hoofdfietsroutes), een water- en groenstructuur en een centrale parkzone. Het Masterplan wordt na vaststelling planologisch uitgewerkt in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (incl. een daarin opgenomen landschappelijk- en stedenbouwkundig kwaliteitskader). Binnen de hoofdstructuur en binnen de kaders van Masterplan en bestemmingsplan vindt vervolgens de verdere planuitwerking door (markt)partijen plaats, gericht op de realisatie van woningen, voorzieningen en bijbehorende openbare ruimte. Flexibiliteit, om te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden gedurende de realisatieperiode van dit plan, is daarbij uitgangspunt.

Het Masterplan Wilderszijde 2030 maakt een gefaseerde en flexibele ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Wilderszijde mogelijk, waaronder:

- De realisatie van een duurzame, klimaatadaptieve hoofdstructuur met daarin voldoende groen en water.
- De realisatie van duurzame gebouwen en een duurzame inrichting van de openbare ruimte
- De realisatie van een goed ontsloten wijk (voor auto, fiets en OV) met autoluwe woonstraten, waarin door bewoners wordt geparkeerd op eigen terrein en door bezoekers aan de randen van woonbuurten en zo min mogelijk in de woonstraten.
- De gefaseerde ontwikkeling en realisatie van 2.500 - 3.000 woningen:
 - 30 - 40% appartementen & 60 - 70% grondgebonden woningen, met een mix van huur- en koopwoningen.
 - Voor verschillende doelgroepen, waaronder gezinnen, starters, ouderen en bijzondere doelgroepen.
 - Onder voorbehoud van het verkrijgen van rijksbijdrage in het kader van de woningbouwimpuls, wordt 50 % van de woningen in Wilderszijde gerealiseerd in het betaalbare segment zoals dat door het ministerie van Binnenlandse Zaken is gedefinieerd (<€310.000 koop en <€1.000/mnd huur).
 - Te allen tijde, dus ongeacht rijksbijdrage, wordt conform het door de raad vastgestelde programma 30 tot 40 % van de woningen gerealiseerd binnen het betaalbare segment van de gemeente Lansingerland.
- De ontwikkeling van 14.500 m² aan voorzieningen;
 - 10.000 m² voor twee à drie basisscholen, een sporthal en een sociaal-cultureel ontmoetingscentrum.
 - Max. 4.500 m² voor kleinschalige, wijkgerichte commerciële voorzieningen, waaronder een gezondheidscentrum.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn



Vaststelling van het Masterplan is:

- Een voorwaarde om Wilderszijde als versnellingsproject in het kader van de woondeal te kunnen blijven beschouwen. De woondeal heeft als doelstelling 100.000 woningen te realiseren voor 2025; Wilderszijde is daarbij door het ministerie van Binnenlandse Zaken en de Regio Zuidelijke Randstad aangemerkt als versnellingsproject.
- Een noodzakelijke voorwaarde om een aanvraag in te kunnen dienen bij het ministerie van Binnenlandse Zaken voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls. Deze bijdrage is noodzakelijk om de realisatie van Wilderszijde met het programma zoals dat wordt voorgestaan, financieel haalbaar te maken.
- Een noodzakelijke stap voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Wilderszijde (incl. landschappelijk-en stedenbouwkundig kwaliteitskader)
- Noodzakelijk voor het maken van afspraken met marktpartijen, vast te leggen in overeenkomsten tussen gemeente en marktpartijen in Q4 2020.

2. Maatschappelijk effect

Het Masterplan dat nu wordt vastgesteld maakt de realisatie van de ruim 20 jaar geleden in gang gezette ontwikkeling van de woonwijk Wilderszijde mogelijk en is gebaseerd op de actuele beleidsinzichten op het gebied van wonen, mobiliteit, duurzaamheid en veiligheid. Met de realisatie van de wijk wordt voorzien in de woningbehoefte van de gemeente Lansingerland,

waarbij inwoners altijd komen te wonen in een groene, toekomstbestendige woonwijk voor alle doelgroepen.

3. Argumenten

1.1 *Het Masterplan is in lijn met de gestelde kaders.*

Het Masterplan is de vereiste basis voor het bestemmingplan en voor de verdere planuitwerking met marktpartijen. Doordat het plan in lijn is met de gestelde kaders kan het Masterplan nu ter besluitvorming worden voorgelegd en kunnen deze vervolgstappen in gang worden gezet.

1.2 *Het Masterplan is met draagvlak tot stand gekomen.*

Zie onder punt 8: Extern draagvlak / burgerparticipatie.

2.1 *In een nieuw bestemmingsplan wordt de realisatie van de wijk planologisch mogelijk gemaakt.*

Voor de realisatie van Wilderszijde is een nieuw bestemmingsplan benodigd. De ruimtelijke kaders uit het Masterplan zijn de basis voor het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan, waarin de planologische kaders voor Wilderszijde publiekrechtelijk worden vastgelegd.

Door een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, zijn deze planologische kaders flexibel en aanpasbaar zonder het bestemmingsplan als geheel te wijzigen. Dit biedt (ontwikkel)zekerheid voor de toekomst.

3.1 *Een vastgesteld Masterplan biedt de ruimtelijke kaders voor de planuitwerking van de bouwvelden (deelplannen) door marktpartijen.*

Met de vaststelling van het Masterplan wordt de hoofdstructuur vastgelegd. Hieruit volgen diverse bouwvelden. Over de nadere uitwerking van de bouwvelden moeten (financiële) afspraken worden gemaakt met marktpartijen, die uiteindelijk worden vastgelegd in overeenkomsten. Het vaststellen van het Masterplan is nodig als basis voor deze afspraken.

4.1 *Een vastgesteld Masterplan is een belangrijke succesfactor voor het verkrijgen van een bijdrage uit de woningbouwimpuls.*

Om de kans op toekenning van een bijdrage vanuit de woningbouwimpuls te vergroten, is een vastgesteld (ruimtelijk) plan met een planning die resulteert in planrealisatie op korte termijn nadrukkelijk een succesfactor. De woningbouwimpuls is bedoeld om op zo kort mogelijke termijn veel woningen te bouwen. Belangrijkste criterium om in aanmerking te komen is het realiseren van 50% van de woningen in het betaalbare segment (cf. definitie BZK; <€1000/mnd huur of <€310.000 koop). Een bijdrage uit woningbouwimpuls heeft een significant positief effect op de grex (zie onder punt 5). Naast deze aanvraag in het kader van de woningbouwimpuls wordt in lijn met de motie “Streven naar optimaal totaalpakket Wilderszijde” (M2019-049) nog steeds ingezet op een totaaldeal voor Wilderszijde, waarbij de insteek is gezamenlijk met het ministerie van Binnenlandse Zaken en provincie Zuid-Holland in te zetten op een verbetering van de bereikbaarheid (met fiets en OV) en de duurzame inrichting van de wijk.

4. Kanttekeningen

1.1 *De financiële haalbaarheid kan slechts op hoofdlijnen in kaart worden gebracht.*

De financiële haalbaarheid van de realisatie van de gekozen programmatische invulling van het Masterplan wordt bepaald door de inzet op 50% betaalbare woningen, een mogelijk mede daarop gebaseerde bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls en een inschatting van de kosten en opbrengsten op dit moment. Het is goed om te beseffen dat dit een eerste inschatting betreft wat betreft kosten en opbrengsten. Deze is nog niet gebaseerd op een in een ontwerp uitgewerkt plan en op met marktpartijen overeengekomen grondwaardes. Ook de in de inschatting opgenomen bijdrage vanuit de woningbouwimpuls berust op dit moment op een aanname. De kosten en opbrengsten zijn nu mede ingeschat op basis van een taxatie van de proefverkaveling van het Masterplan en kunnen - gegeven de huidige fase van planuitwerking - worden gezien als een eerste goede indicatie.

Komende maand(en) worden de kosten voor de gemeente op basis van het Masterplan nauwkeuriger bepaald. In overleg met marktpartijen zal er een betere inschatting kunnen worden gegeven voor de opbrengsten en de risico's daarbij. Bij het vaststellen van de GREX - op het moment dat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld (Q1 2021) - ligt er een kosteninzicht waarbij de onzekerheidsmarge is verkleind. Op dat moment is er ook zekerheid over (de hoogte van) een bijdrage vanuit de woningbouwimpuls, waardoor duidelijkheid ontstaat over welk financieel en programmatisch scenario (zie onder punt 5) van toepassing is.

2.1 *In het bestemmingsplan worden onderwerpen uit het Masterplan nader geconcretiseerd.*

Bij de uitwerking van het Masterplan naar een bestemmingsplan moeten nog nadere keuzes worden gemaakt over de omvang en aard van de op te nemen bestemmingen, als ook over de plan- en beleidsregels die de (bouw)activiteiten op basis van het bestemmingsplan gaan sturen. Deze nadere uitwerking heeft effect op de mogelijkheden bij de planrealisatie en is daarmee een concretisering van de invulling van het Masterplan.

3.1 *De afspraken met marktpartijen liggen nog niet vast.*

Het Masterplan legt de identiteit en structuur voor Wilderszijde op hoofdlijnen vast. De nadere afspraken met marktpartijen zijn gericht op de uitwerking daarvan. Op dit moment liggen deze afspraken nog niet vast. Daardoor is de uiteindelijk te realiseren programmatische invulling door hen, zowel wat betreft proces, inhoud als financiën nog niet helder.

4.1 *De kans op en de hoogte van een mogelijke rijksbijdrage uit de woningbouwimpuls is niet te voorspellen.*

Op dit moment is de indicatie van een bijdrage van het Rijk in het kader van de woningbouwimpuls gebaseerd op de toepassing van de criteria in de concept-regeling, het conceptaanvraag-formulier en op de eerste gesprekken met het Rijk over de eerste invulling daarvan. Naar verwachting is de definitieve regeling met beoordelingscriteria in de 2^e helft van mei 2020 beschikbaar. Dan wordt de aanvraag opnieuw beschouwd, wat kan leiden tot een ander financieel plaatje. Los daarvan is de kans op een bijdrage (gezien de concurrentie met andere projecten in het land) en de hoogte van een bijdrage (voor de eerste tranche is landelijk € 250 miljoen euro beschikbaar) niet in te schatten.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Ten behoeve van een inschatting van de financiële haalbaarheid bij planrealisatie, is op basis van het Masterplan een proefverkaveling gemaakt in afstemming met marktpartijen.

Op basis van het Masterplan zijn 3 scenario's inpasbaar, waarbij ieder van de scenario's wordt gekenmerkt door een afwijkende woningbouwprogrammering. De overige programmatische uitgangspunten gebaseerd op het Beslisdocument d.d. 28 november 2019 zijn in alle scenario's gelijk:

		1		2		3	
		BZK [basis]		Terugval scenario		Terugval scenario	
UITGANGSPUNTEN	Programma						
	Aantal woningen	2.600		2.600		2.600	
	Sociaal	25%	650	25%	650	20%	520
	Betaalbaar < 225.000 / 900/mnd	15%	390	15%	390	15%	390
	Betaalbaar < 310.000 / 1.000/mnd	10%	260	5%	130	5%	130
	Vrije sector > 310.000	50%	1.300	55%	1.430	60%	1.560
	Grondgebonden	60%	1.560	60%	1.560	60%	1.560
	Gestapeld	40%	1.040	40%	1.040	40%	1.040
	Koop	60%	1.560	60%	1.560	60%	1.560
	Huur	40%	1.040	40%	1.040	40%	1.040
	Maatschappelijke voorzieningen						
	Basisscholen	2 stuks	2 x 2.600 m²bvo	2 stuks	2 x 2.600 m²bvo	2 stuks	2 x 2.600 m²bvo
	Sportthal	1 stuk	1.000 m²bvo	1 stuk	1.000 m²bvo	1 stuk	1.000 m²bvo
	Sociaal/cultureel-ontmoetingscentrum	1 stuk	500 m²GO	1 stuk	500 m²GO	1 stuk	500 m²GO
	Commerciële voorzieningen	3.900 m² bvo		3.900 m² bvo		3.900 m² bvo	
	Kinderdagverblijf / peuterspeelzaal	4 stuks	750 m² bvo	4 stuks	750 m² bvo	4 stuks	750 m² bvo
	Gezondheidscentrum	1 stuk	1.100 m² bvo	1 stuk	1.100 m² bvo	1 stuk	1.100 m² bvo
	Detailhandel	1 stuk	2.050 m² bvo	1 stuk	2.050 m² bvo	1 stuk	2.050 m² bvo

Tabel 1. Gehanteerde programmatische (beleids-)uitgangspunten bij scenarioberekening

Het Basis-scenario (of BZK scenario) gaat ervan uit dat voor het project een aanvraag wordt gedaan bij het ministerie van Binnenlandse Zaken voor een bijdrage vanuit de woningbouw-impuls en dat deze ook wordt verkregen. Voor de terugvalscenario's geldt dat hier niet met een bijdrage wordt gerekend, omdat op basis van het daarin gehanteerde woningbouwprogramma niet wordt voldaan aan de criteria die worden gehanteerd voor het kunnen indienen van een aanvraag.

Met als basis de hierboven beschreven programmatische uitgangspunten, als ook de overige beleidsuitgangspunten die door de gemeenteraad op 28 november 2019 zijn vastgesteld, is per scenario een eerste inschatting gemaakt voor het te verwachten resultaat van de GREX (tabel 2 op de volgende pagina).

Daarbij is gekeken naar mogelijke planoptimalisatie. Op dit moment kan worden vastgesteld dat een verlaging van de parkeernorm bij de te realiseren appartementen - in afwijking van de vastgestelde beleidsuitgangspunten door de gemeenteraad - niet alleen leidt tot een groenere en leefbaardere wijk met mogelijk meer woningen, maar ook tot een financiële besparing. De inschatting van deze besparing is ook in kaart gebracht (NB. Besluitvorming hierover vindt separaat plaats).

NB. Door de provincie Zuid-Holland is in het kader van de woningbouwontwikkeling recent aandacht gevraagd om te kijken naar optimalisatiemogelijkheden m.n. door te kijken naar de mogelijkheden voor het toepassen van lagere parkeernormen.

Nadrukkelijk geldt dat de raming van alle kosten en opbrengsten op dit moment gebaseerd zijn op eerste schattingen m.n. op basis van kentallen; en een taxatie. Overleg, ontwerp en onderhandeling met marktpartijen loopt nog.

Scenario's	1	2	3
Resultaat GREX	- € 48,4	- € 46,3	-€ 41,4
Optimalisatie P-norm appartementen	+ € 5,0	+ € 5,1	+ € 4,6
Resultaat GREX na optimalisatie	- € 43,4	- € 41,2	-€ 36,8

Tabel 2. Indicatieve berekening GREX-resultaat per scenario.

Ten behoeve van een aanvraag voor een bijdrage van het Ministerie kan naast optimalisatie-mogelijkheden ook nog de onrendabele top voor overige publieke investeringen in een businesscase worden aangereikt. Het gaat hier dan om overige investeringen (voor Wilderszijde ten bedrage van € 14,2 mln netto) voor (bovenwijkse) voorzieningen. In deze gaat het om 2 basisscholen, een sporthal en een sociaal-/cultureel centrum; allen ook opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde beslisdocument. Dit resulteert voor scenario 1 in een saldo van de businesscase van -€62,6 mln (tabel 3).

	(in miljoenen)
Resultaat businesscase	- € 62,6
Optimalisatie P-norm appartementen	+ € 5,0
Resultaat na optimalisatie	- € 57,6
50% bijdrage woningbouwimpuls (aanvraag)	€ 28,8

Tabel 3. Mogelijke bijdrage vanuit de woningbouwimpuls op basis van geoptimaliseerde businesscase scenario 1

De verwachte en gewenste bijdrage vanuit de woningbouwimpuls leidt tot een resultaatverbetering, maar het verwachte saldo van de GREX blijft op basis van de huidige inschattingen negatief (tabel 4).

	(in miljoenen)
Resultaat GREX	- € 48,4
Optimalisatie P-norm appartementen	+ € 5,0
Resultaat GREX na optimalisatie	- € 43,4
Bijdrage woningbouwimpuls <i>(aanvraag o.b.v. € 57,6 mln)</i>	€ 28,8
Restant tekort GREX voor gemeente	- € 14,6
Overige investeringen gemeente	- € 14,2

Tabel 4. Indicatie saldo GREX voor scenario 1 o.b.v. gevraagde bijdrage woningbouwimpuls, en indicatie overige investeringen gemeente in plangebied

De saldi voor scenario 2 en 3 - de scenario's waarvoor niet is gerekend met een bijdrage vanuit de woningbouwimpuls - bedragen na optimalisatie op basis van huidige inschatting respectievelijk: -€41,2 mln (scenario 2), en -€36,8 mln (scenario 3). Daarnaast moet de gemeente in de scenario's 2 en 3 ook te allen tijde de overige investeringen ten bedrage van € 14,2 mln doen. Het Masterplan heeft nog niet de status van een bestemmingsplan met een bijbehorende grondexploitatie. Dit volgt, zoals uit dit voorstel blijkt, pas in een later stadium. Zodra de raad het bestemmingsplan en de grondexploitatie heeft vastgesteld, wordt formeel een grondexploitatie geopend en dient, als dan nog sprake is van een tekort, een voorziening te worden getroffen voor het tekort.

Een eventueel tekort wordt, conform de nota reserves en voorzieningen, gedekt ten laste van de algemene reserve. Nu het Masterplan en de bijbehorende eerste indicaties van de tekorten op de grondexploitatie Wilderszijde bekend zijn, wordt hiervoor in de risicoparagraaf van de jaarstukken een risico opgenomen. Dit risico wordt ingeschat op € 43,4 miljoen, waarbij rekening wordt gehouden met een positief risico van 50% op het ontvangen van de Stimuleringsbijdrage Woningbouw van € 28,8 miljoen. Op deze manier wordt op een behoudzame wijze in het weerstandsvermogen alvast geld gereserveerd voor een mogelijk tekort op Wilderszijde.

6. Juridische aspecten

Het Masterplan wordt in het vervolgtraject als bijlage opgenomen zowel bij het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) als bij de met de (ontwikkende) partijen te sluiten overeenkomsten gericht op de realisatie van het woningbouwprogramma in het plangebied (privaatrechtelijk).

7. Duurzaamheid

Met het Masterplan wordt invulling gegeven aan de ambitie om Wilderszijde als een nieuwe duurzame wijk op de kaart te zetten;

- De wijk wordt volledig klimaatadaptief ingericht. In het Masterplan is een robuuste water- en groenstructuur opgenomen die voor wat betreft de bouwvelden verder wordt uitgewerkt met aansluitend buurtgroen. 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 of met een minimale GPR-gebouw score van gemiddeld 8. In de openbare ruimte van de wijk wordt ingezet op ontwerp-oplossingen die bijdragen aan de energieneutraliteit in de buurt of voor de wijk als geheel.
- Voor circulariteit staat een aanpak centraal die uitgaat van de levensduurbenadering. Elk type gebouw of object heeft een eigen levensduur en eigenaar op basis waarvan verschillende keuzes zijn gemaakt. In Wilderszijde wordt o.a. uitgegaan van een lage CO₂-footprint voor alle gebouwen. Voorzieningen als scholen en winkels worden dusdanig ingericht dat ze gemakkelijk transformeerbaar zijn naar een andere functie. Infrastructuur wordt gebouwd met duurzame materialen en bruggen zijn aan het einde van de levensduur demontabel. Er wordt altijd een gangbaar materialenpaspoort gehanteerd.

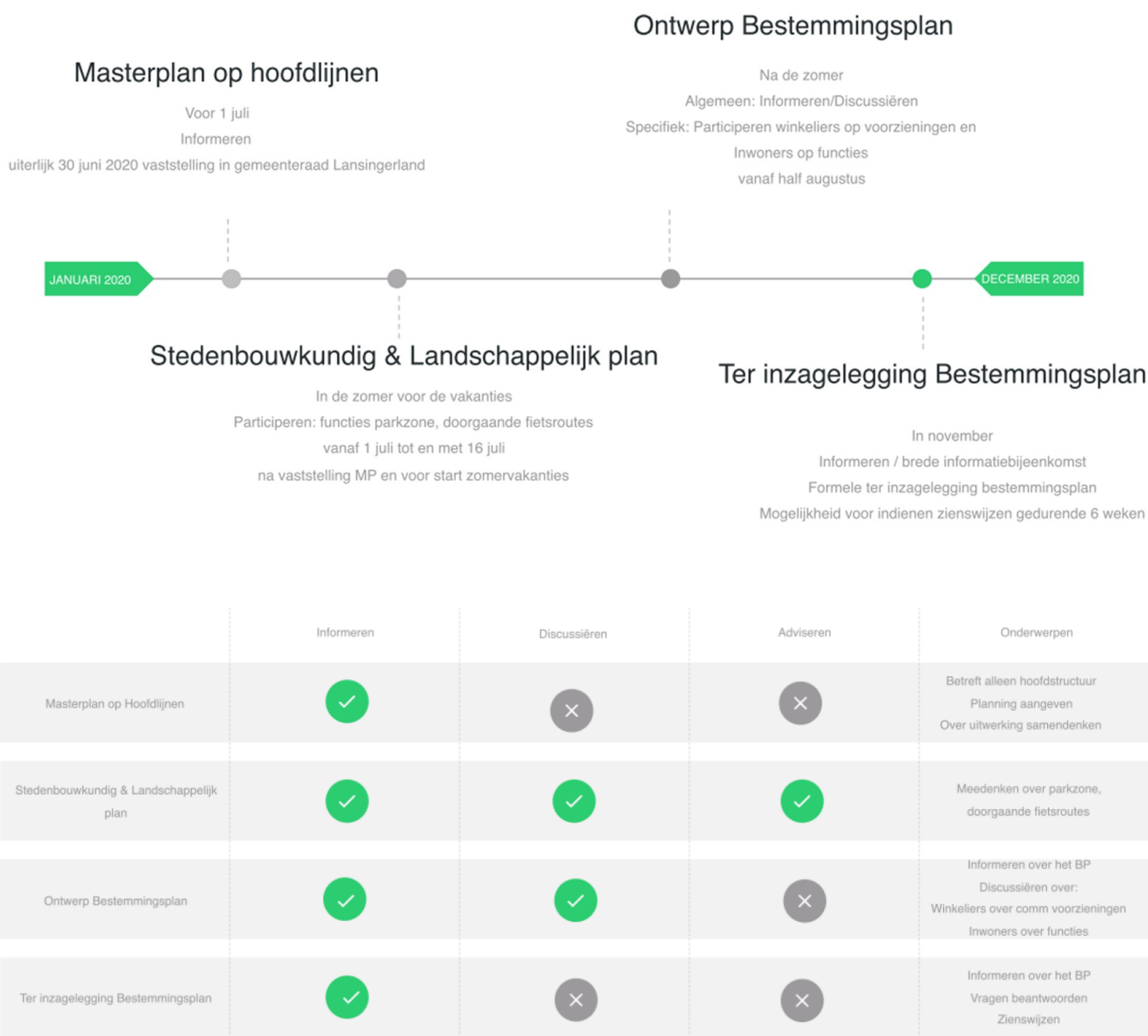
8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Het concept-Masterplan (of onderdelen daarvan) is sinds de vaststelling van de beleids-uitgangspunten voor het Masterplan Wilderszijde in november 2019 besproken met:

- Marktpartijen; betrokken marktpartijen hebben input geleverd en zijn akkoord met het masterplan als ruimtelijk kader voor de verdere planuitwerking.
- Provincie Zuid-Holland; met de provincie is overleg gevoerd over het woningbouw-programma, over voorzieningen en over parkeren. De provincie kan zich vinden in de uitgangspunten zoals nu gehanteerd. Een formele reactie volgt in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is de provincie betrokken bij de aanvraag voor een bijdrage vanuit de woningbouwimpuls. Naar verwachting ondersteunt de provincie de aanvraag van Wilderszijde middels een formele provinciale steunverklaring.
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK); met het HHSK is overleg gevoerd over de klimaatadaptieve inrichting van de wijk en de vereiste wateropgave. Het HHSK heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de gehanteerde uitgangspunten. Een formele reactie volgt in het kader van de bestemmingsplanprocedure.
- MRDH Detailhandel-Cie; er heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van de Cie. Op basis van de concept-rapportage (STEC, januari 2020) over o.a. de te realiseren commerciële voorzieningen in Wilderszijde is aangegeven dat het gehanteerde uitgangspunt van maximaal 4.500 m² bij de realisatie van 3.000 woningen reëel lijkt. Op 15 juni 2020 wordt de rapportage ambtelijk besproken in de werkgroep, en op 15 juli 2020 in de bestuurs-Cie.
- Ondernemers/winkeliers; met hen is overlegd over het te realiseren commerciële programma (maximaal 4.500 m² bij 3.000 woningen). Zij hebben aangegeven dat zij

begrijpen dat er in Wilderszijde lokaalgerichte commerciële voorzieningen moeten komen om de leefbaarheid in de wijk te vergroten. Afsproken is om vanaf augustus 2020 nader overleg te voeren over de omvang van het programma en de nadere segmentering dat uiteindelijk in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

- Het verdere participatietraject, waarbij naast de hiervoor genoemde partijen expliciet ook (direct) omwonenden en andere geïnteresseerde inwoners van de gemeente worden betrokken, ziet er als volgt uit:



9. Verdere procedure

- Behandeling Masterplan in Cie Ruimte op 8 juni 2020
- Behandeling en besluitvorming over Masterplan in gemeenteraad op 25 juni 2020
- Brede informatieronde over vaststelling Masterplan Wilderszijde in 1e helft juli 2020
- Participatie in het kader van Landschappelijk en stedenbouwkundig kwaliteitsplan in 1e helft juli 2020, waaronder met belanghebbenden over inrichting centrale parkzone en hoofdfietsroute(s)
- Uitwerken en indiening aanvraag Woningbouwimpuls bij Ministerie van BZK begin juli 2020
- Nadere uitwerking Bestemmingsplan en Landschappelijk en Stedenbouwkundig plan t/m Q3 2020
- Participatie in het kader van bestemmingsplan; Q3 2020, waaronder met ondernemers/winkeliers over invulling commerciële voorzieningen in 2e helft augustus 2020
- Duidelijkheid van Ministerie van BZK over een bijdrage vanuit de woningbouwimpuls in september 2020
- Beeldvormende avond bestemmingsplan Q3/Q4 2020
- Brede informatieronde bij ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan in Q4 2020
- Behandeling en besluitvorming bestemmingsplan Q1 2021
- Start bouw (vroegst mogelijk) op basis van onherroepelijk bestemmingsplan eind 2021

Bijlagen

1. Masterplan (T20.05833)

Datum Raad 25 juni 2020

Registratienummer BR2000054

Onderwerp Masterplan Wilderszijde

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

Op basis van de argumenten

- het Masterplan is in lijn met de gestelde kaders;
- het Masterplan is met draagvlak tot stand gekomen;
- in een nieuw bestemmingsplan wordt de realisatie van de wijk planologisch mogelijk gemaakt;
- een vastgesteld Masterplan biedt de ruimtelijke kaders voor de planuitwerking van de bouwvelden (deelplannen) door marktpartijen;
- een vastgesteld Masterplan is een belangrijke succesfactor voor het verkrijgen van een bijdrage uit de woningbouwimpuls.

Rekening te houden met

- de inschatting van de financiële haalbaarheid.

Besluiten

1. Het 'Masterplan Wilderszijde 2030, Landschap van ontmoetingen; een masterplan op hoofdlijnen' vast te stellen, met kennisneming van bijbehorende inschatting van de financiële haalbaarheid.
2. Dit Masterplan te hanteren als basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Wilderszijde (incl. landschappelijk en stedenbouwkundig kwaliteitskader); een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.
3. Dit Masterplan te hanteren als basis voor het uitwerken en maken van afspraken en vastlegging daarvan in overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen.
4. Dit Masterplan te hanteren als basis voor het indienen van een aanvraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken voor een financiële bijdrage in het kader van de woningbouwimpuls.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 25 juni 2020,

de griffier,

drs. Marijke Walhout