

GEMEENTE



Lansingerland

Agenda beeldvormende avond Wilderszijde

Dinsdag 20 april 2021

1. Gebiedsontwikkeling Wilderszijde, hoe verder?
2. Landschaps- en Stedenbouwkundigplan Wilderszijde
3. Ontwerpbestemmingplan en MER Wilderszijde

Gebiedsontwikkeling Wilderszijde

Hoe verder?

Geen Bijdrage Woningbouwimpuls

Hoe verder?

Evaluatie aanvraag Tranche 2 Woningbouwimpuls & ingediend bezwaarschrift

- Evaluatie; meer verdichting nodig voor een kansrijke aanvraag; is strijdig met ambitie groene wijk dorpse verschijningsvorm
- Bezwaarschrift; gericht op onderbouwde en uitgebreide schriftelijke motivatie voor de afwijzing van de aanvraag
- Vraag is of bezwaarschrift zal leiden tot herziening van het besluit om geen bijdrage toe te kennen
- Reactie op bezwaarschrift afwachten leidt tot minimaal een extra vertraging van ½ tot 1 jaar

Doelstellingen gemeente bij vervolgtraject gebiedsontwikkeling Wilderszijde:

1. Het realiseren van een kwalitatief goede wijk; zoveel mogelijk aansluitend op behoefte woningmarkt en bij de vastgestelde kwalitatieve ambities
2. Betaalbaar voor de gemeente Lansingerland (o.b.v. Businesscase; resultaat GREX + som voor bovenplanse investeringen)
3. Het Vaststellen definitief bestemmingsplan door de gemeenteraad in 2021

4 Scenario's voor verdere planuitwerking en realisatie nu geen bijdrage wordt ontvangen vanuit de Woningbouwimpuls:

- I. Huidig plan zelf financieren
- II. Herijking binnen kaders vastgesteld Masterplan; optimalisatie GREX
- III. Herijking buiten kaders vastgesteld Masterplan; optimalisatie GREX
- IV. Niets doen; geen nieuw bestemmingsplan

Nadere uitwerking scenario's

1. Scenario onafhankelijke bijstellingen;
 - Maart 2021; Grondprijzenbrief d.d. 16 maart 2021
 - Maart 2021; Bijstelling VON-prijzen
 - Juni 2021: Bijstelling lopende GREX en parameters in MPG 2021
2. Scenario I; ongewijzigd plan zelf financieren
3. Scenario II; herijking uitgangspunten binnen Masterplan
4. Scenario III; herijking uitgangspunten buiten Masterplan
5. Scenario IV; Geen nieuw bestemmingsplan;
 - A. Realisatie GREX 1 op basis van vigerend bestemmingsplan
 - Plan Buyten, vrije kavels en Wolfert Lansing
 - Aankoop gronden voor ontsluiting
 - Realisatie wijkontsluiting
 - B. Overig gedeelte plangebied Wilderszijde
 - Wel ontwikkelingen op private eigendom op basis van vigerend bestemmingsplan
 - Afwaardering grond/boekwaarde gemeente

Realistisch???

Herijking Uitgangspunten scenario II + III

Afwegingen:

Knop 1: woningbouwprogramma; % sociale- , % betaalbare/financiële bereikbare en % vrije sectorwoningen;

- Behoeftte woningbouwmarkt vs. financiële optimalisatie

Knop 2a: Klimaat-adaptieve inrichting; % groen hoofdstructuur;

- klimaat-adaptieve inrichting en leefbaarheid vs. uitgeefbaarheid t.b.v. woningbouw

Knop 2b: Klimaat-adaptieve inrichting; % buurtgroen;

- klimaat-adaptieve inrichting en leefbaarheid vs. uitgeefbaarheid t.b.v. woningbouw

Knop 3; Energiesysteem woningen; GPR 8 en/of Nul-op-de-meter (alleen bij herijking buiten Masterplan);

- Toekomstambitie vs. aansluiting bij huidige norm bouwbesluit

Knop 4; Wijk-ontsluitings-weg; profilering en snelheid (snelheid; alleen bij herijking buiten Masterplan);

- Groene profilering ,gebruikswaarde en 'duurzaam veilig' vs. uitgeefbaarheid t.b.v. woningbouw

Knop 5: optimalisatie woonvelden;

- Bestaande structuur gebied vs. efficiency uitgeefbaarheid t.b.v. woningbouw

Knop 6; Parkeervisie en parkeernormen (alleen bij herijking buiten Masterplan)

- Autoluwe woonstraten en leefbaarheid vs. efficiency uitgeefbaarheid t.b.v. woningbouw

Knop 7: 'boven-planse' investeringen (niet opgenomen in Masterplan);

- Verkeers- ,sociale-veiligheid en comfort vs. financiële optimalisatie

Herijking uitgangspunten ('Knoppen')	Uitgangspunten Masterplan	Scenario I Huidig plan zelf financieren	Scenario II Herijking Binnen Masterplan Voorkeurs-scenario	Scenario III Herijking Buiten Masterplan	Opmerkingen & vragen
1. Woningbouwprogramma	30-40% betaalbare woningen	50% betaalbaar BZK: 25% sociaal huur 15% betaalbaar LsL (254k) 10% bereikbaar NHG (254 – 325k- 344,5k)* *=325k indien indiening Tranche 3 WI	40% betaalbaar LsL: • 25% sociaal • 15% betaalbaar LsL (254k) 5% bereikbaar NHG (254 - 344,5k) NB. Voldoet niet aan criteria Woningbouwimpuls BZK	% betaalbaar • % sociaal • % betaalbaar LsL (254k) • % bereikbaar NHG (254 - 344,5k) NB. Voldoet niet aan criteria Woningbouwimpuls BZK	- Provincie zet in op 30% sociaal; <25% sociaal naar verwachting geen goedkeuring PZH 225k (p.p. 2019); geïndexeerd naar 254k, incl. duurzaamheidsmaatregelen) - NHG grens 344,5k is incl. meerwerk en duurzaamheidsmaatregelen - Indien we alles boven de 225k aan de markt overlaten ontstaat er een wellicht groot hiaat in het woningaanbod en wordt niet voldaan aan de behoefte op de woningmarkt
	60%-70% grondgebonden 30%-40% appartementen	60% grondgebonden 40% gestapeld	60% grondgebonden 40% gestapeld	% grondgebonden % gestapeld	% bij herijking buiten masterplan nader te bepalen
2. Klimaatadaptieve inrichting	Groenblauwe structuur en dooradering, aaneengesloten en <50m voordeur - Ca. 20% groen hoofdstructuur - Ca. 11% groen woonbuurten >1ha 2.500 – 3.000 bomen 10% water	Groenblauwe structuur en dooradering, aaneengesloten en <50m voordeur - Ca. 20% groen hoofdstructuur - Ca. 11% groen woonbuurten >1ha - Ca. 1 boom per woning 10% water	Groenblauwe structuur en dooradering, aaneengesloten en <50m voordeur Minimaal 18 % groen hoofdstructuur Minimaal 9 % groen woonbuurten >1ha Ca. 1 boom per woning 10% water	Groenblauwe structuur en dooradering, aaneengesloten en <50m voordeur - Verkleining centrale parkzone; parkzone alleen in nabijheid van voorzieningen bij diagonaal fietspad; resulteert in kleiner zoekgebied voorzieningen - inzet op buurtgroen, en ‘groene verharding parkeerplaatsen’ 10% water	- Hoe vullen we ‘circa ’ in zoals nu opgenomen in Masterplan; nader te bepalen % groen bij herijking buiten masterplan; nader te bepalen
3. Energie	Woningen/gebouwen gemiddeld GPR8 of NOM	Woningen/gebouwen gemiddeld GPR8 of NOM	Woningen/gebouwen gemiddeld GPR8 of NOM	Bouwbesluit (BENG)	Huidig plan/masterplan is ambitieuzer dan huidige bouwbesluit
4. (Inrichting) wijkontsluitingsweg	- Ontsluiting via rotondes 50km/u met wisselende profilering	- Ontsluiting via rotondes; secundair via de Zijde 50km/u met wisselende profilering	Ontsluiting via rotondes; secundair via de Zijde 50km/u met wisselende profilering, en met overal versmalling middenberm	- Ontsluiting via rotondes; secundair via de Zijde 30km/u	Wijkontsluitingsweg ingericht voor 30 km/u; vereist nieuw ontwerp
5. Parkeervisie & parkeernorm	- Auto te gast; autoluwe woonstraten, en bezoekers parkeren op afstand - Aangepaste parkeernorm; alleen voor appartementen	- Auto te gast; autoluwe woonstraten, en bezoekers parkeren op afstand - Aangepaste parkeernorm; alleen voor appartementen	Auto te gast; autoluwe woonstraten, en bezoekers parkeren op afstand Aangepaste parkeernorm; alleen voor appartementen	- Auto te gast; autoluwe woonstraten, en bezoekers parkeren op afstand - Aangepaste parkeernorm	Parkeervisie is essentieel voor identiteit Wilderszijde en afwijkend t.o.v. andere wijken in LsL
6. Woonvelden	Hoofdstructuur met water en groen, mede als basis voor woonvelden en ontsluiting	Passend binnen hoofdstructuur met water en groen	Passend binnen hoofdstructuur met water en groen optimalisatie woonvelden langs Boterdorpseweg aan noordzijde Groenwijk	Aanpassing hoofdstructuur in Groenwijk en centrale parkzone en daarmee vergroting bouwvelden, en toestaan ‘dove’ gevels	Reeds bestaande watergangen worden gedempt bij aanpassing hoofdstructuur
7. Bovenplanse maatregelen	Niet opgenomen	- Ongelijkvloerse kruising Boterdorpseweg - Verbreiding fietspad naar metro Rodenrijs - Verbetering sociale veiligheid tunnel De Zijde - Verbeterde aansluiting fietsroute op viaduct HSL	Geen verbreiding fietspad naar metro Rodenrijs?	- Geen ongelijkvloerse kruising Boterdorpseweg - Geen verbreiding fietspad naar metro Rodenrijs	Ongelijkvloerse kruising Boterdorpseweg en verbreiding fietspad naar metro Rodenrijs evt. later realiseren o.b.v. separate investeringsbeslissingen

Herijking uitgangspunten & Indicaties Tijd & Geld	Uitgangspunten Masterplan	Scenario I Huidig plan zelf financieren	Scenario II Herijking Binnen Masterplan Voorkeurs-scenario	Scenario III Herijking Buiten Masterplan	Opmerkingen & vragen
Tijd (eerste indicatie)		- Beeldvorming gemeenteraad april 2021 - Besluitvorming door College op 11 of 18 mei 2021 - Behandeling Commissie Ruimte op 8 juni 2021 - Besluitvorming door Gemeenteraad op 24 juni 2021 - Ontwerp Bestemmingsplan ter inzage medio augustus 2021 - Vaststellen definitief bestemmingsplan en GREX door gemeenteraad december 2021	- Beeldvorming gemeenteraad 20 april 2021 - Besluitvorming door College op 11 of 18 mei 2021 - Behandeling Commissie Ruimte op 8 juni 2021 - Besluitvorming door Gemeenteraad op 24 juni 2021 - Ontwerp Bestemmingsplan ter inzage eind juni 2021 - Vaststellen definitief bestemmingsplan en GREX door gemeenteraad december 2021	- Beeldvorming gemeenteraad april 2021 - Besluitvorming door College op 11 of 18 mei 2021 - Behandeling Commissie Ruimte op 8 juni 2021 - Besluitvorming door Gemeenteraad op 24 juni 2021 - Vaststellen addendum Masterplan/nieuw Masterplan najaar 2021 - Opstellen omgevingsplan 2022 - Omgevingsplan definitief 2023	- Besluitvorming loopt parallel met besluitvorming MPG i.v.m. aanpassing parameters - Invoering omgevingswet per 1-1-2022 - Gemeenteraadsverkiezingen 16 maart 2022 - Indien bestemmingsplan op 1 juli 2021, direct na besluit gemeenteraad over uitgangspunten Wilderszijde, in procedure gaat valt inspraaktermijn deels in vakantie; termijn evt. verlengen? - Betreft best-case planning!!
Geld (eerste indicatie)					
Excl. Scenario-onafhankelijke bijstellingen		Ca. 28,6 mln tekort NB: Gerekend met kentallen, geen ontwerpen en contracten	t.b.v. besluitvorming bandbreedte aanhouden: < € 28,6 mln tekort tot BC/GREX-neutraal NB: Gerekend met kentallen, geen ontwerpen en contracten	t.b.v. besluitvorming bandbreedte aanhouden; BC/GREX-neutraal tot positief NB: Gerekend met kentallen, geen ontwerpen en contracten	- Vaststelling nieuwe grondprijsbrief met hogere grondwaarde sociale woningbouw door college 16 maart 2021 - Vaststelling MPG incl. herijking parameters door raad op 24 juni 2021
			Voorkeurs-scenario o.b.v. doelstellingen		

Scenario-keuze

	Scenario 1 Huidig plan	Scenario 2 Binnen Masterplan	Scenario 3 Buiten Masterplan
Kwaliteit	++	+	-
Geld	-	0	+
Tijd	+	+	--
Conclusie		Voorkeursscenario	

Woningbouwprogramma (knop 1)

Referentie = BZK-scenario;

25% sociaal, 15% betaalbaar LsL (max. €225k of 900/mnd) en 10% betaalbaar BZK (max. €325k of 1000/mnd)

Knop	Verdeling	Sociaal	Betaalbaar LsL (max. €254k VON of € 900/mnd)	Totaal Betaalbaar	Bereikbaar NHG (€344,5k VON of €1.000/mnd)	Verschil Grondwaarde
1.1	25-15-5	25%	15%	40%	5%	€3 mln
1.2	25-10-5	25%	10%	35%	5%	↕
1.3	25-5-5	25%	5%	30%	5%	
1.4	25-5-10	25%	5%	30%	10%	-€2,6 mln*

*Uitgangspunt is dat vrije sector appartementen gebouwde parkeervoorzieningen hebben en sociale/betaalbare appartementen maaiveld-parkeren (leefbare/groene wijk); vrije sector appartementen hebben daardoor relatief een lagere grondwaarde

Let op: bedragen indicatief!

Klimaat-adaptieve inrichting (Knop 2)

1. Kader DGO; Beleid van gemeente (2017) als basis voor opgenomen uitgangspunten in het Beslisdocument (2019) en Masterplan (2020)
2. Kader t.b.v. bepalen % groen en % water in Beslisdocument (2019)



Kader

Ambities Wilderszijde
Ambitiedocument
Nota van uitgangspunten

Klimaatverandering
Weerbeeld verandert 2050 - 2080
Klimaatstesstest

Uitgangspunten

Groen (DGO)
• Bandbreedte: 20% - 30%
• Exclusief Park de Polder
Blauw (DGO)
• 10% (eis HHSK)
Ontwerpprincipes hanteren
DIOR toepassen
Klimaatadaptatie = ruimtelijke kwaliteit

Klimaatadaptief bouwen
Groen blauw netwerk
Ontwerpprincipes in samenhang toepassen

Gemeentelijke beleid
Kader DGO
Lansingerland Duurzaam
Leidraad duurzaam ingerichte openbare ruimte (DIOR)

Optimalisatie groen van in totaal ca. 31% in Masterplan naar ca. 27%;

- Wijkgroen vaststellen op minimaal 18%; ca. 3ha extra woonveld
- Buurtgroen vaststellen op minimaal 9%; ca. 1 ha extra woonveld

ca. €3 - € 6 mln

Let op: bedragen indicatief!

Klimaat-adaptieve inrichting (toelichting 1)

Wilderszijde klimaat-adaptiever dan elders...

Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling provincie Utrecht

12. GROEN IN DE WIJK

De hoeveelheid en kwalitatieve inrichting van het open water in de wijk t.b.v. waterberging, ecologie en leefbaarheid.

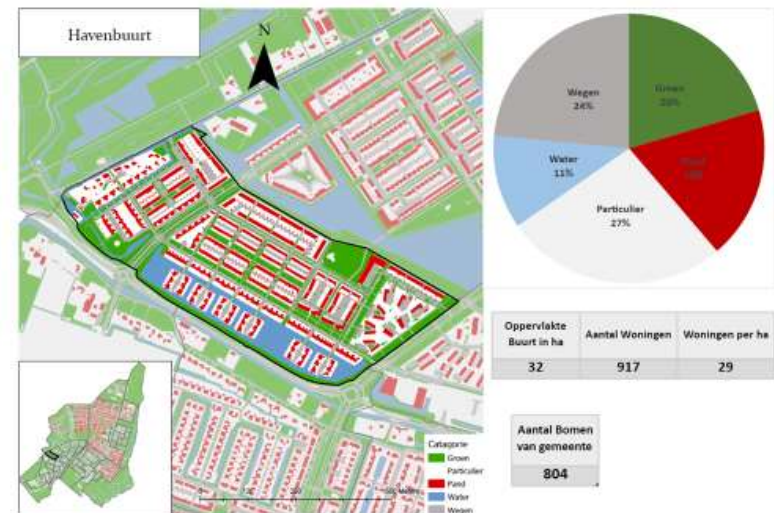
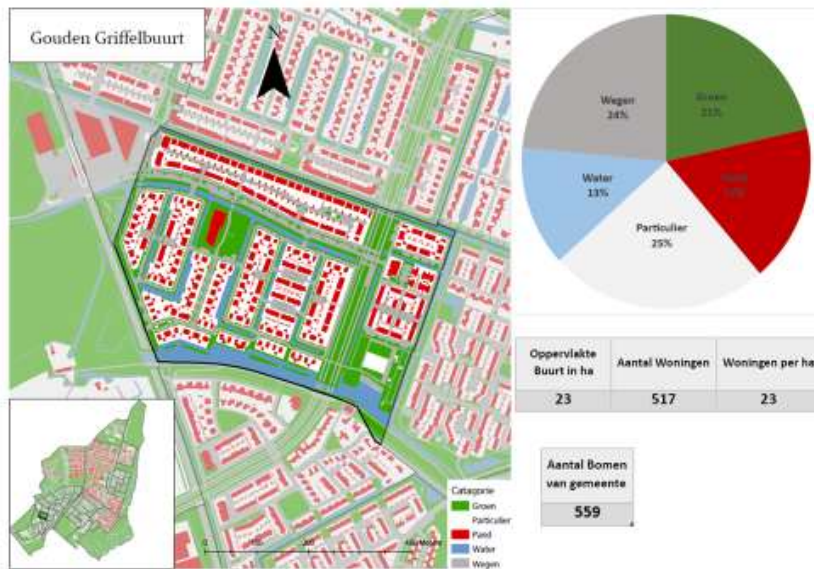
INDICATOR	SCORE PER GEBIEDSTYPE			SOORT FORMULE	TOELICHTING & BRONNEN
Percentage groen en kwaliteit.	Gebiedstype	Score 6	Score 10	Lineair	
	Centrum stedelijk Kantoren en publieks- intensieve voorzieningen	10% groen waarvan ca. 10% met extra kwaliteit.	15% groen waarvan ca. 20% met extra kwaliteit.		
	Buiten centrum Bedrijven	15% groen waarvan ca. 10% met extra kwaliteit.	22.5% groen waarvan ca. 20% met extra kwaliteit.		
	Groen stedelijk Centrum dorps	20% groen waarvan ca. 10% met extra kwaliteit.	30% groen waarvan ca. 20% met extra kwaliteit.		
	Landelijk gebied; stedelijk uitloopgebied; agrarisch en verreving	60% groen waarvan ca. 10% met extra kwaliteit.	90% groen waarvan ca. 20% met extra kwaliteit.		
	Industrie	10% groen waarvan ca. 0% met extra kwaliteit.	15% groen waarvan ca. 10% met extra kwaliteit.		

Bijvoorbeeld Ypenburg: 31% groenblauw, 2877 woningen

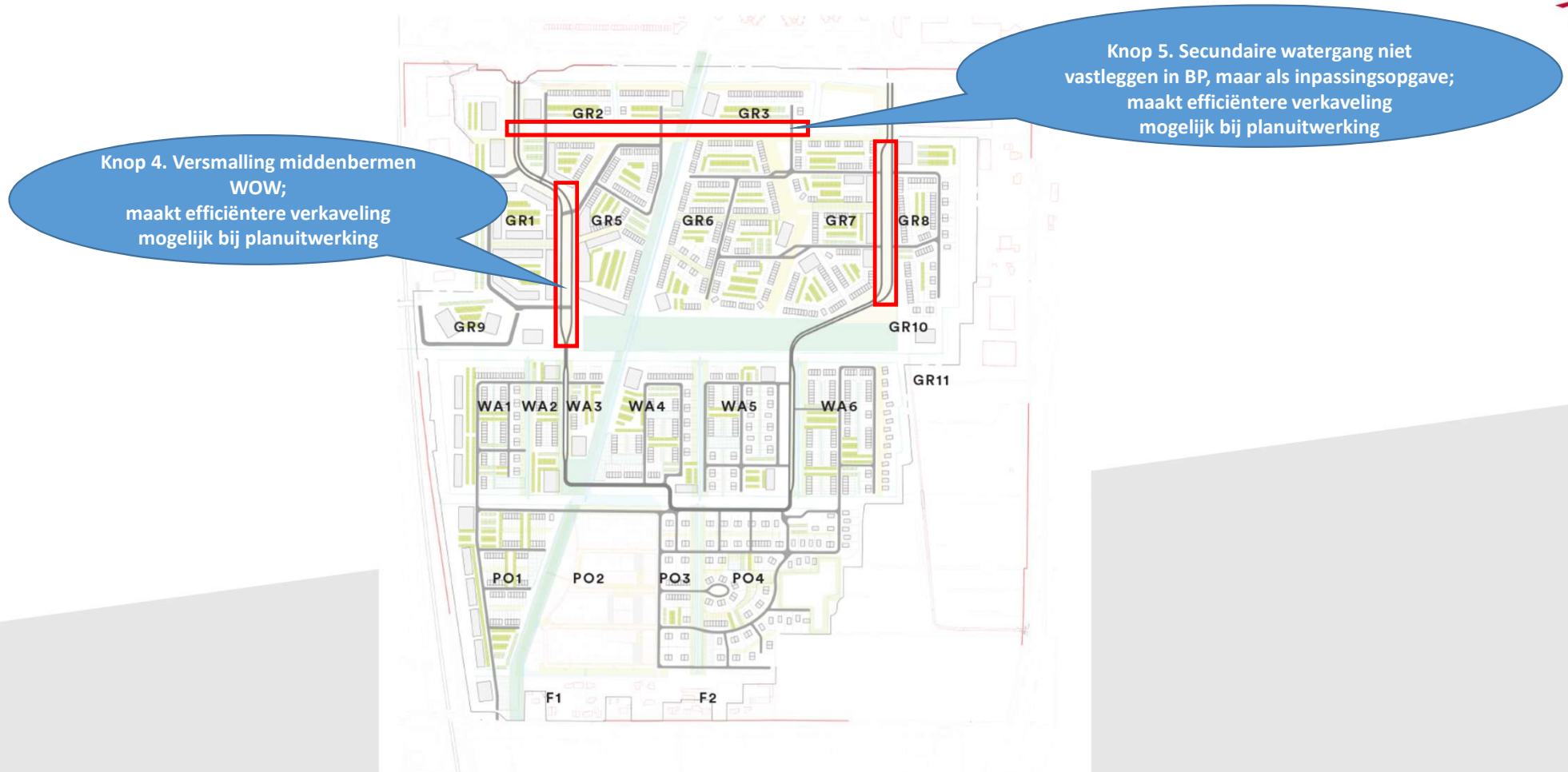


Klimaat-adaptieve inrichting (toelichting 2)

Wilderszijde klimaat-adaptiever dan elders in Lansingerland...



Hoofdstructuur & Bouwvelden (Knop 4 en 5)



Bovenplanse maatregelen (knop 7)

Maatregelen	Kosten
Ongelijkvloerse kruising Boterdorpseweg (t.b.v. verbeteren verkeersveiligheid en doorstroming)	€ 4,375 mln
Verbreiding bestaand fietspad naar metro Rodenrijs (t.b.v. verbeteren comfort)	€ 0,5 mln
Verbetering sociale veiligheid tunnel De Zijde	€ 0,07 mln
Verbeterde aansluiting Hoofdfietsroute op viaduct HSL (t.b.v. verbeteren sociale veiligheid)	€ 0,216 mln
Totaal	€ 5,2 mln

Let op: bedragen indicatief!

Proces & bijstellingen

- Juni 2020; Indiening BC Tranche 1 Woningbouwimpuls o.b.v. €38mln tekort, tekort voor gemeente nog € 28,6mln:

- Grondprijzenbrief 2020
- Prijspeil 2020
- MPG 2020

NB. parameters gelijk in BC en GREX

Afwijzing aanvraag; evaluatie met Ministerie van BZK (September 2020); parameters Lansingerland te conservatief

- November 2020; Indiening BC Tranche 2 Woningbouwimpuls o.b.v. €23,2 tekort, tekort voor gemeente nog €17mln:

- Grondprijzenbrief 2020
- Prijspeilcorrecties van 2020 naar 2021
- **Bijgestelde parameters in BC Tranche 2 t.o.v. MPG; opbrengsten 2% i.p.v. 1% (mede n.a.v. benchmark)**

NB. Parameters in BC en GREX verschillen (GREX nog gebaseerd op parameters MPG 2020)

- Maart 2021; bijstellingen t.b.v. BC/GREX 2021; zonder bijdrage BZK tekort voor gemeente ca. €23mln:

- Grondprijzenbrief 16 maart 2021, met doorkijk naar 2022
- Bijstelling VON-prijzen (index + duurzaamheid cf. criteria NHG i.p.v. BZK)

- Juni 2021; vaststelling MPG 2021:

- Tekenen en rekenen op basis herijking uitgangspunten
- bijstellen parameters en actualisatie lopende GREX

BC/GREX-resultaat (indicatief)

	Businesscase BZK	Businesscase gemeente	Bijdrage BZK	Tekort gemeente*
Juni 2020 Tranche 1	-€38 mln	-€43,4 mln	€19 mln	-€29 mln
November 2020 Tranche 2	-€23,2 mln	-€28,6 mln	€11,6 mln	-€17 mln
Maart 2021 Geen WI	nvt	-€23 mln**	nvt	-€23 mln**
Juni 2021 o.b.v. voorkeursscenario	nvt	-€14 -€22 mln?? Excl. bijstelling MPG	nvt	-€14 -€22 mln?? Excl. bijstelling MPG

*Betreft 'puntschatting'

Bedragen nog indicatief; t.b.v. besluitvorming rekening houden met bandbreedte vanwege planstadium en te maken afspraken met marktpartijen.

Gemeente heeft in haar weerstandsvermogen rekening gehouden met een tekort van €29 mln; gemeenteraad beslist hier uiteindelijk over.

**Bedragen

Bedragen incl. herijking grondprijzenbrief en bijstelling VON-prijzen

Bedragen excl. bijstellingen MPG 2021 en herijking uitgangspunten

Voorgenomen besluit

Overwegingen:

- Geen bijdrage zal worden verkregen van het Ministerie van BZK vanuit de Woningbouwimpuls voor de verdere ontwikkeling van Wilderszijde;
- Het college van B&W streeft naar het z.s.m. tot ontwikkeling brengen van Wilderszijde, waarbij 'niets doen' geen optie is;
- Het college Wilderszijde tot ontwikkeling wil brengen in aansluiting op de ambities zoals verwoord in het Ambitiedocument, Nota van Uitgangspunten en Masterplan voor Wilderszijde;
- Er zonder bijdrage van BZK en aanpassing van het plan een geprognostiseerd tekort is op de BC/GREX van ca. €28,6 mln;
- Het college het plan zoveel als mogelijk financieel wil optimaliseren met behoud van plankwaliteit;
- Het geprognostiseerde tekort op de Businesscase/GREX binnen de kaders van het Masterplan kan worden teruggebracht.

Voorgenomen besluit college van B&W over 'herijking uitgangspunten' aan gemeenteraad:

Binnen de kaders en hoofdstructuur zoals vastgelegd in het Masterplan;

- Het woningbouwprogramma aan te passen van 50% naar 40 % betaalbaar; 25% sociaal + 15% betaalbaar LsL (max. €254k VON of €900/mnd; incl. energiebesparende maatregelen)
- 5% van de woningen te realiseren tussen €254k en max. €344,5k VON (of €1.000/mnd); cf. NHG incl. energiebesparende maatregelen
- Voor het groen in de hoofdstructuur t.b.v. een klimaat-adaptieve inrichting uit te gaan van minimaal 18% groen
- Voor het buurtgroen in de bouwvelden t.b.v. een klimaat-adaptieve inrichting uit te gaan van minimaal 9% groen
- De middenberm van de wijkontsluitingsweg te versmallen daar waar efficiënt en dit niet leidt tot kwaliteitsverlies, en de ligging van secundaire watergang in Groenwijk te bepalen bij de verdere planuitwerking; e.e.a. ten behoeve van een efficiëntere verkaveling

De bovenplanse maatregelen als separate investeringsbeslissingen (geen onderdeel GREX) voor te leggen aan de gemeenteraad

Vervolgtraject

Op basis van het voorgenomen besluit van het college van B&W wordt:

1. De ontwikkeling van Wilderzijde verder uitgewerkt op basis van de herijkte uitgangspunten;
2. Het ontwerpbestemmingsplan (incl. bijbehorend landschappelijk en stedenbouwkundig plan en MER-onderzoeken) aangepast;
3. Afspraken met marktpartijen gemaakt en vastgelegd in overeenkomsten;
4. Beeldvorming met de gemeenteraad voorbereid;
 - 20 april 2021
 - Onderwerp zullen zijn: de afwijzing bijdrage woningbouwimpuls door BZK, de 'terugvalsscenario's', het voorgenomen besluit van B&W, het ontwerpbestemmingsplan en planning vervolgtraject
5. Definitieve besluitvorming over vaststelling van de uitgangspunten voor de verdere planuitwerking voorbereid;
 - 11 of 18 mei as. in college van B&W
 - 8 juni Cie Ruimte
 - 24 juni in Gemeenteraad
6. De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, communicatie naar omgeving en organisatie van de inspraak voorbereid; e.e.a. met als doel om op basis van het besluit van de gemeenteraad op 24 juni as. :
 - Het ontwerpbestemmingsplan eind juni 2021 ter inzage te leggen,
7. Het definitief bestemmingsplan samen met de GREX december 2021 door de gemeenteraad te laten vaststellen.
8. Gezocht naar andere subsidiemogelijkheden (niet voorwaardelijk) nu geen bijdrage van BZK wordt verkregen;
 - Bij Provincie m.b.t. geluidsmaatregelen en mobiliteit
 - Bij MRDH m.b.t. mobiliteit, en m.n. fietsinfrastructuur