

Inhoud

1. Terugblik en stand van zaken
2. Principes van het bestemmingsplan en MER
3. Programma (wonen en niet-wonen)
4. Inhoud van het bestemmingsplan
5. Beleidsregels
6. Planning en proces

Stand van zaken



Terugblik

Wat ging vooraf aan de vorige beeldvormende avond (oktober 2020)?

Maart 2020

Oktober 2020

Uitgangspunten
Beslisdocument
en Masterplan
vertalen naar
bestemmings-
plan

Uitvoeren
onderzoeken
(geluid, water,
stikstof e.d.)

Overleg met
stakeholders
(Provincie,
ProRail,
ondernemers en
omwonenden)

Vooroverleg-
periode

Webinar over
bestemmings-
plan

Beeldvormende
avond over o.a.
bestemmings-
plan

Terugblik en stand van zaken

Wat is er sindsdien gebeurd?

Oktober 2020

April 2021



KPN	Gasunie
Gemeente Zuidplas	HHSK
Dunea	DCMR
Rotta	LVNL
RTHA	VRR
GGD	Provincie Zuid-Holland
Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	Omgevingsdienst Haaglanden
ProRail	

Principes van het bestemmingsplan en MER



Principes van het bestemmingsplan en MER

- Uitgangspunten van het Masterplan en het voorkeursscenario worden geborgd.
- Een globaal en flexibel plan.
- Crisis- en Herstelwet (vb. beleidsregels).
- In de onderzoeken rekenen we met een worst-case scenario (vb. geluid).

Programma wonen en niet-wonen



Programma wonen

- Op basis van MER maximaal 3000 woningen mogelijk
- In bestemmingsplan borging van 40% betaalbaar (25% sociaal, 15% betaalbaar Lansingerland)



Programma maatschappelijke voorzieningen

- Maximaal 3 basisscholen met een maximaal totaal bruto vloeroppervlak van 5.200 m².
- Kinderdagverblijven/peuterspeelzalen van in totaal maximaal 1.000 m² bvo.
- Een gezondheidscentrum van maximaal 1.100 m² bvo.
- Ondersteunende sportvoorzieningen van maximaal 1.000 m² bvo.
- Een ontmoetingscentrum, buurthuis of jongerencentrum met een totaal bruto vloeroppervlak van maximaal 500 m².

Programma commerciële voorzieningen

- Negatief advies van AdviesCie Detailhandel. “Supermarkt is te klein en hierdoor niet levensvatbaar” (oktober 2020).
- Aangepast programma is besproken met lokale ondernemers.
- Aangepast advies Stec Groep (december 2020).
- Overleg met Provincie Zuid-Holland (januari 2021).
- Aangepast programma heeft steun van Provincie.

Soort voorziening	Metrages
1 supermarkt	Maximaal 1.685 m2 (1.200 m2 wvo)
Ondersteunende dagelijkse voorzieningen	Per stuk maximaal 200 m2 en in totaal maximaal 600 m2
Maximaal 4 kleine horeca units	Per stuk maximaal 120 m2 en in totaal maximaal 480 m2
Maximaal 1 grote horeca unit	Maximaal 250 m2
Maximaal 10 units commerciële dienstverlening	In totaal maximaal 1.000 m2
Totaal	4.015 m2

Zoekgebied voorzieningen



Gebiedsaanduidingen



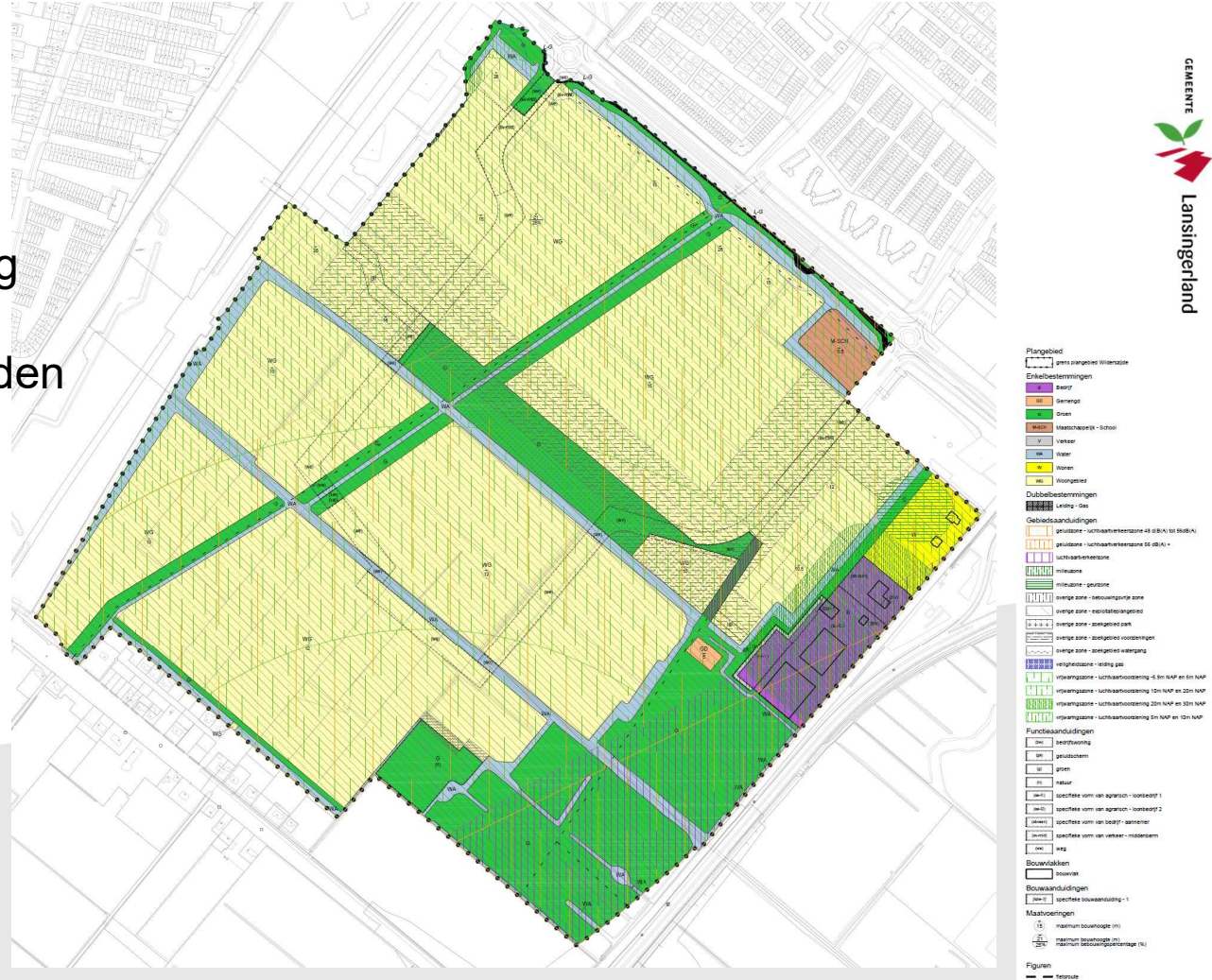
overige zone - zoekgebied voorzieningen

Inhoud van het bestemmingsplan



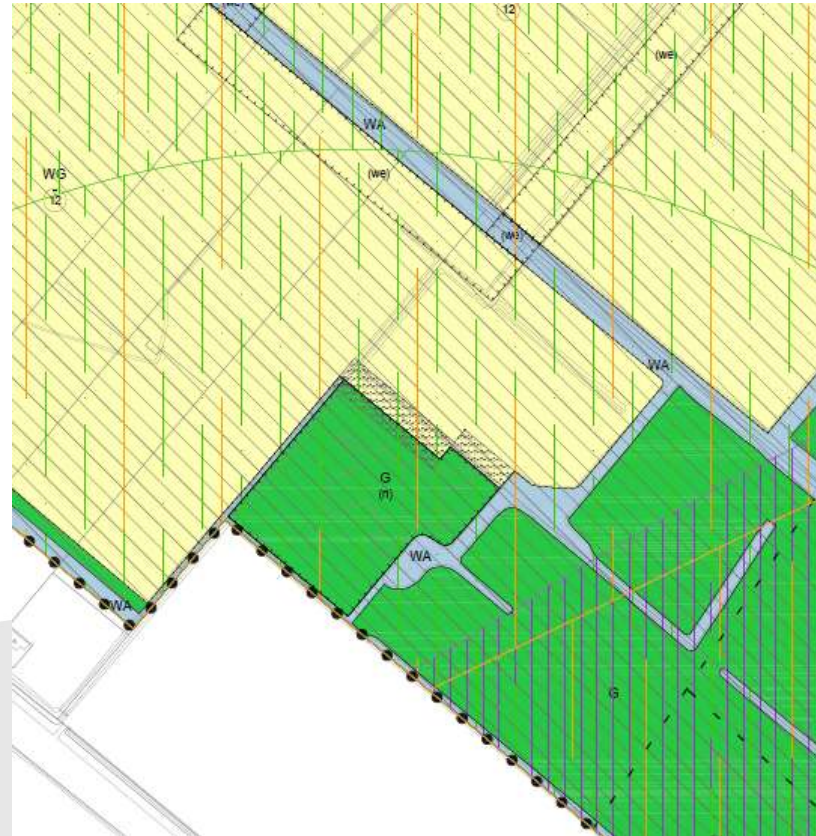
Verbeelding

- Woongebied
- Groen
- Water
- Gebiedsontsluitingsweg
- Fietspaden
- Watergang in het noorden



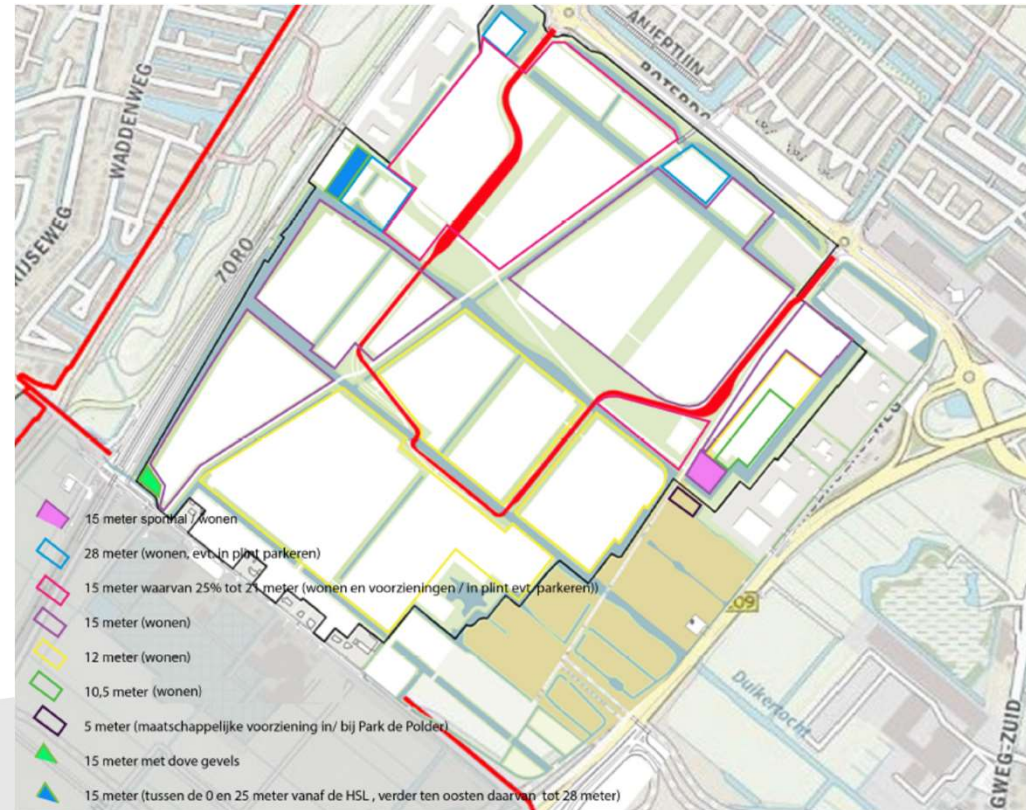
Natuurgebied

Aanpassingen n.a.v. vooroverlegreactie Rotta: “Maak van het water geen makelaarswater! Bouw niet langs het moeras, hou de huizen er zo ver mogelijk vandaan. Waarom wordt elk gaatje benut, b.v. de vreemde punt van het bouwgebied langs de scheidingssloot met het land van Van der Burg?”



Bouwhoogtes

- Maximale bouwhoogtes, variërend van 4 meter tot 15 meter.
- Op specifiek aangegeven plaatsen in het noordwesten van het plangebied, als stedenbouwkundig accent en in de nabijheid van OV, zijn bouwhoogtes tot maximaal 28 meter mogelijk.
- Afstemming met RTHA.
- Toestemming van LVNL is altijd nodig en wordt in de regels geborgd.

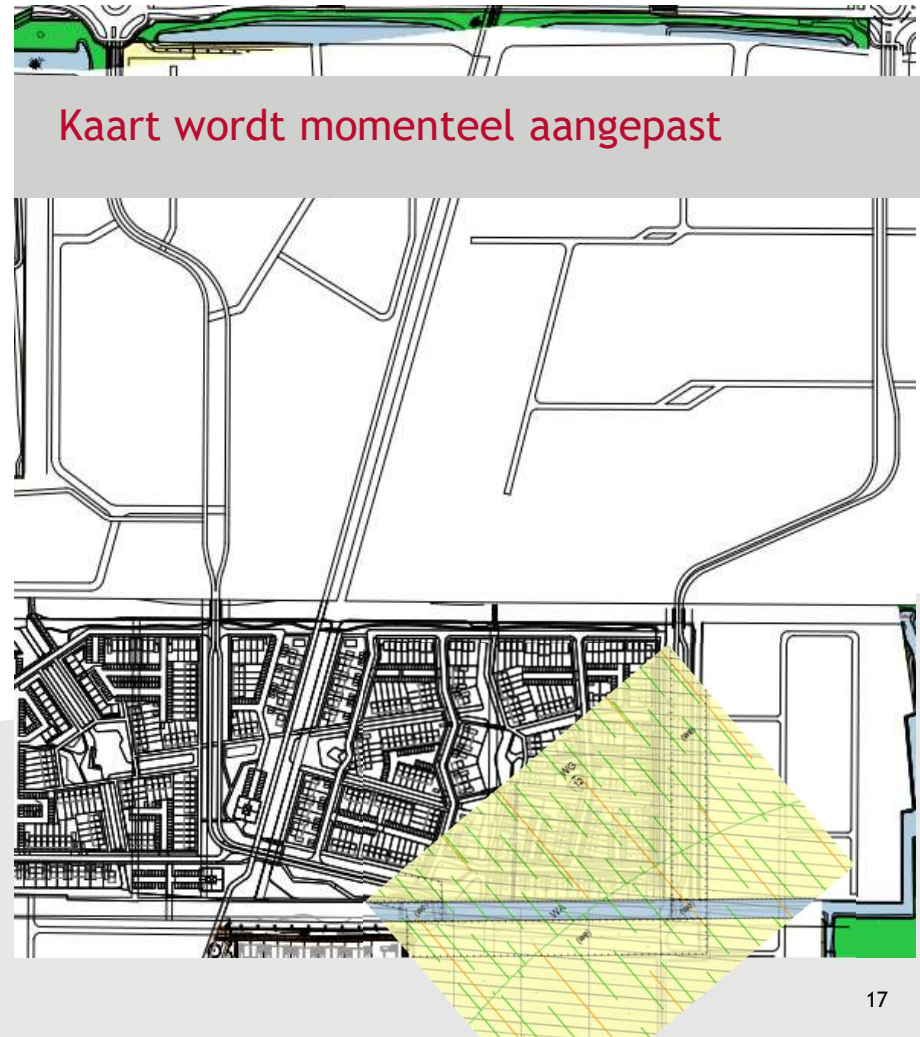


Bouwhoogtes: referentiebeelden



Akoestiek in Wilderszijde

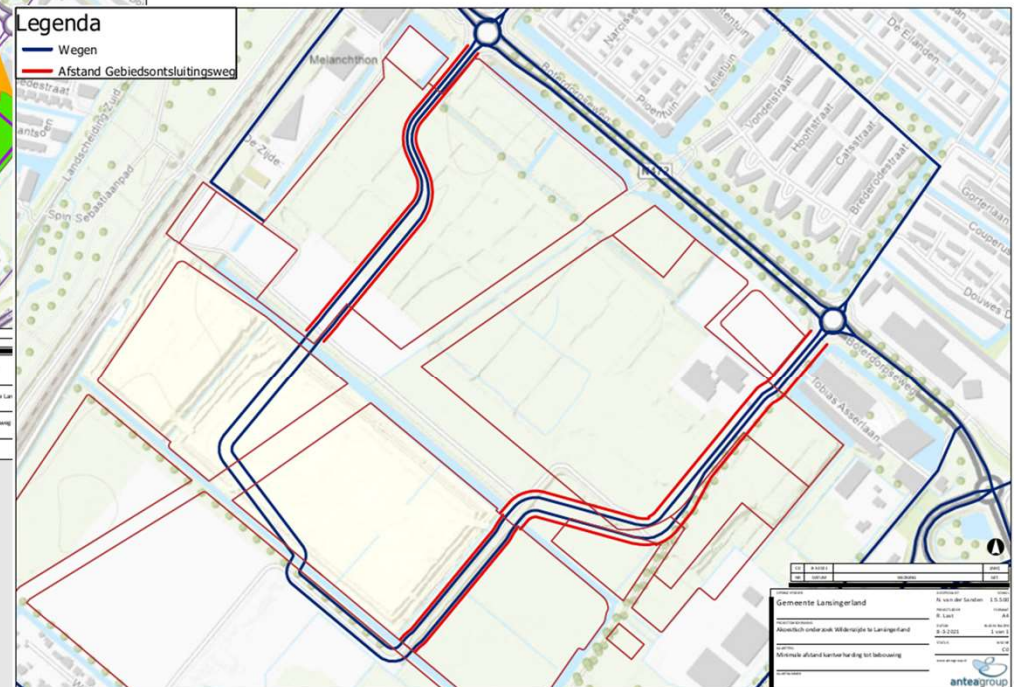
- De gebiedsontsluitingsweg wordt met een breedte van 30 meter in het bestemmingsplan geborgd.
- We leggen de minimale afstand tussen de gebiedsontsluitingsweg en de woningen vast, zodat er geen dove gevels nodig zijn.



Akoestiek in Wilderszijde



De rode lijn geeft aan vanaf waar de woningen kunnen komen te staan, waarbij geen dove gevels nodig zijn.



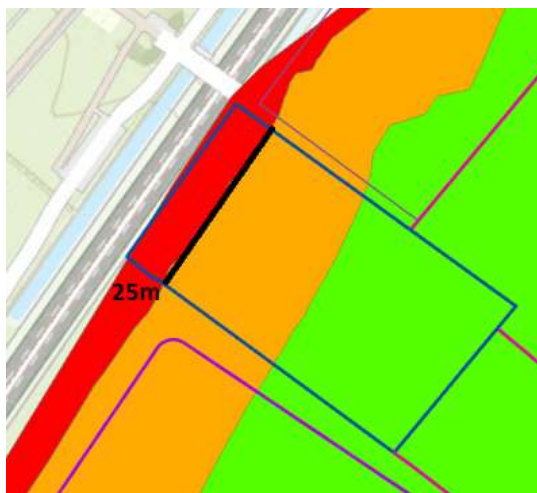
De benodigde afstand (aan één zijde weg) tussen de rand van de weg en de woningen langs de weg, zodat de woningen aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat voldoen.

Akoestiek in Wilderszijde

Op twee locaties langs de HSL stellen we voorwaarden aan de bebouwing, zodat de woningen aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat voldoen.



Rood: hier zijn alleen woningen met dove gevels mogelijk (enige punt in heel Wilderszijde)



Oranje: d.m.v. terugvallende bebouwing geen dove gevels nodig in bestemmingsvlak tot max. 28 meter



Op de grens van het plangebied bij Van der Spek, wordt een geluidsscherm geplaatst. Deze dempt het geluid dat veroorzaakt wordt door de bedrijfsvoering van Van der Spek.

Op de grens van het plangebied bij Van der Spek, wordt een geluidsscherm geplaatst. Deze dempt het geluid dat veroorzaakt wordt door de bedrijfsvoering van Van der Spek.



Akoestiek in Wilderszijde

- Hogere waarden worden aangevraagd op basis van vrije-veld contouren, dus zonder afschermende bebouwing.
- Bij een aanvraag omgevingsvergunning moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden om te bepalen of er aan het geluidbeleid en de planregels wordt voldaan.

Beleidsregels



Beleidsregels

Duurzaamheid

- Energetisch: bebouwing is Nul op de meter of heeft een GPR van ten minste gemiddeld een 8.
- Circulair: gebouwen en infrastructuur moeten voldoen aan regels t.a.v. circulariteit.
- Klimaatadaptief: voorzieningen en openbare ruimte worden klimaatadaptief ontworpen.

De Gemeenteraad kan deze beleidsregel wijzigen.

Beleidsregels

Natuurinclusief bouwen

De ontwikkelaar moet een plan maken waar aan wordt getoetst bij vergunningverlening.

Het college van B en W kan deze beleidsregel wijzigen.



Beleidsregels

Parkeren

Het vigerende parkeerbeleid als basis.

Conform raadsbesluit aangepaste parkeernorm voor appartementen, bufferplaatsen en monitoring.

De Gemeenteraad gaat over de bijstelling van parkeernormen.
Het college van B en W is bevoegd om de bufferplaatsen te monitoren en eventueel aan te passen.

Planning en proces



Vervolg

Wat zijn de volgende stappen?

April 2021

December 2021

Ontwerp-
bestemmings-
plan en MER
(onderzoeken)
afmaken.
Overeen-
stemming met
ontwikkelaars.

Commissie
Ruimte (8 juni)

College besluit
over ontwerp-
bestemmings-
plan, o.v.v.
vaststelling
terugval-
scenario door
Gemeenteraad
(15 of 22 juni)

Gemeenteraad
besluit over
scenario
Wilderszijde (24
juni)

Ter inzage
legging
ontwerp-
bestemmings-
plan (29 juni)

Informatie-
bijeenkomst
ontwerp-
bestemmings-
plan (begin juli)

Commissie
m.e.r. toetst
MER en
zienswijzen

Verwerken van
zienswijzen op
ontwerp-
bestemmings-
plan, procedure
richting Raad in
december

Gemeenteraad
stelt
bestemmings-
plan + MER +
hogere waarden
besluit + BKP +
delegatiebesluit
vast
(december?)