



Aan de fracties van D66 en GroenLinks
t.a.v. dhr. Muis en dhr. Ruijtenberg

Gebiedsontwikkeling & Vastgoed

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Frank de Vries

Telefoon

14 010

E-mail

frank.de.vries@lansingerland.nl

Datum 5 maart 2020
Ons kenmerk U20.01867

Onderwerp Beantwoording raadsvragen m.b.t.
 bouwplan Waal Wilderszijde

Geachte heer Muis, heer Ruijtenberg,

Op 23 februari 2020 heeft u raadsvragen ingediend over het Bouwplan Waal Wilderszijde. Met deze brief geven wij u antwoord op uw vragen.

Vraag 1.

Waarom informeert het college de raad pas over plan Waal op Wilderszijde nadat de afspraken met de ontwikkelaar zijn getekend?

Antwoord

Plan Waal is een plan dat op basis van het vigerende bestemmingsplan Wilderszijde II kan en mag worden gerealiseerd. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 17 juli 2008 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van plan Waal mogelijk. In 2008 zijn voor dit plan reeds bouwvergunningen aangevraagd en verkregen. De afspraken met de ontwikkelaar - Waal Ontwikkeling - zijn vastgelegd in een in 2008 gesloten overeenkomst, waarmee maximaal 144 woningen mogen worden gerealiseerd. De woningen zijn echter, ondanks de directe bouwtitel voor het plan, vanwege de crisis en de tegenvallende verkoop van de woningen nooit gerealiseerd. Dit had dus wettelijk gezien al die tijd al wel gemogen.

In 2017 is Wilderszijde herstart. Waal had direct een omgevingsvergunning kunnen indienen op basis van de eerder gemaakte afspraken en verleende vergunningen. Wij zijn echter met Waal in overleg gegaan om het plan te optimaliseren en in lijn te brengen met de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor Wilderszijde. De ontwikkelaar was daartoe niet verplicht, maar het college is blij dat deze aanvullende afspraken met de ontwikkelaar gemaakt zijn. Met de bekrachtiging hiervan kan het plan nu worden gerealiseerd op basis van het huidige bestemmingsplan, maar past het bovendien ook in de vastgestelde uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.

Vraag 2.

Op welke wijze heeft de raad kaders kunnen stellen voor plan Waal?

Antwoord

De Raad heeft in 2008 het bestemmingsplan Wilderszijde II vastgesteld en daarmee ook de huidige juridisch-planologische kaders voor het plan Waal. Voorts hebben Waal en gemeente ervoor gekozen om het plan ook nog te laten voldoen aan de kaders voor het nieuwe bestemmingsplan, die op 28 november 2019 door de raad zijn vastgesteld. De raad heeft dus tweemaal kaders gesteld voor het plan. Zie ook het antwoord op vraag 1.

Vraag 3.

Uit de brief van het college van 20 februari 2020 blijkt dat het college sinds 2017 al in overleg is met de ontwikkelaar. Op welke momenten is de raad sinds 2017 hierover geïnformeerd?

Antwoord

- Per brief d.d. 14 maart 2017, inzake een meedenksessie over de ambities voor Wilderszijde (kenmerk U17.03517). Hierin staat vermeld dat Waal Ontwikkeling een prijsvraag heeft gewonnen in 2007 en daarmee een direct ontwikkelrecht heeft in Wilderszijde.
- Bij de vaststelling van het Ambitiedocument d.d. 28 oktober 2017; Waal Ontwikkeling is één van de medeondertekenaars van het Ambitiedocument en conformeerde zich hiermee aan de hernieuwde ambities voor Wilderszijde.
- Op 17 januari 2018 is het direct ontwikkelrecht van Waal Ontwikkeling tijdens een (geheime) presentatie aan de commissie AB bevestigd.
- Op 10 juli 2019 is tijdens een beeldvormende avond over de stand van zaken met het project Wilderszijde de bijzondere positie van Waal Ontwikkeling toegelicht en is aangegeven dat er vooruitlopend op de rest van Wilderszijde gestart wordt met de realisatie van plan Waal, omdat dit plan niet hoeft te wachten op een nieuw bestemmingsplan.

Vraag 4.

In de collegebrief wordt gesteld dat Plan Waal is 'geoptimaliseerd' op basis van de door de raad vastgestelde uitgangspunten voor een nieuw stedenbouwkundig Masterplan en bestemmingsplan Wilderszijde (28 november 2019). Hoe ziet deze optimalisatie eruit?

Antwoord

Met Waal Ontwikkeling heeft de gemeente nu afgesproken om binnen de kaders van de overeenkomst uit 2008 te voldoen aan de uitgangspunten uit het Ambitiedocument van oktober 2017 en het beslisdocument "beleidsuitgangspunten voor een Masterplan en bestemmingsplan" van november 2019. Ten opzichte van het oude plan worden de woningen nu gebouwd met een GPR-score van gemiddeld 8 of als nul-op-de-meter-woning. Dit is fors duurzamer dan de woningen die Waal Ontwikkeling volgens huidig Bouwbesluit en de voorgenomen aanpassing van het Bouwbesluit per 1 januari a.s. zou moeten bouwen. Voor iedere woning wordt vanuit circulariteit een materialenpaspoort opgesteld. Daarnaast wordt plan Waal dankzij de optimalisatie klimaat adaptief ingericht en vindt conform raadsbesluit het bewoners-parkeren plaats op eigen terrein en het bezoekers-parkeren aan de randen van de buurt. Ten opzichte van het initiële plan worden er nu - zoals contractueel toegestaan - 144 woningen in plaats van 138 woningen gerealiseerd.

Vraag 5.

Waarom is het college van mening dat ze de raad hierover niet diende te informeren?

Antwoord

Omdat het plan van Waal voldoet aan de door de raad gestelde kaders. Zie ook het antwoord op vraag 1.

Vraag 6.

Op 15 november 2017 ondertekenden wethouders en contractpartijen het ambitiedocument voor de wijk Wilderszijde. Dat is noodzakelijk omdat er “sinds de eerste plannen uit 2007 veel is veranderd op het gebied van omgevingsfactoren, maar ook door maatschappelijke, economische en technologische veranderingen.” (de Boo en Elsinga 2017). Waarom is er ondanks grote ontwikkelingen in het gebied (o.a. HSL, aanleg A16, nieuw luchthavenbesluit RTHA, etc.) geen nieuwe MER uitgevoerd voor dit bouwplan?

Antwoord

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten voor het plangebied beschouwd door middel van een MER. Ook het plan Waal valt onder deze MER. Omdat het bouwplan kan worden vergund en gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan is geen nieuwe MER opgesteld.

Vraag 7.

Wat betekent het niet opstellen van een MER voor de milieunormen (o.a. hogere geluidswaarden) voor de woningen binnen plan Waal? Worden toekomstige bewoners geïnformeerd over het feit dat voor hen andere bescherming en rechten zullen gelden?

Antwoord

Zoals aangegeven is er voor plan Waal geen nieuwe MER benodigd. Mede op basis van actuele omgevingsfactoren, maatschappelijke, economische en technologische ontwikkelingen zijn voor dit bouwplan wel strengere eisen meegegeven op het gebied van duurzaamheid (zie hiervoor). In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is uiteraard een nieuwe MER vereist. De onderzoeken voor deze MER - voor zo ver nu bekend - lijken erop te wijzen dat er alleen voor wat betreft geluid een nieuwe situatie ontstaat. De cumulatieve geluidsbelasting overschrijdt in een gedeelte van plan Waal een grenswaarde, waardoor er - wanneer gewacht zou worden op vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan - een hogere-waardeprocedure doorlopen moet worden. Aangezien het conform de Beleidsnota Hogere Waarden van de gemeente de verwachting is dat een hogere waarde voor dit plangebied wordt afgegeven, zou het ook in deze fictieve situatie niet leiden tot vertraging of afstel van de bouw van woningen in dit gebied.

Het college is van mening dat dit verhaal verteld moet worden aan de toekomstige bewoners. De woningen kunnen - indien er toch nog na vaststelling nieuw bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd - conform de Beleidsnota Hogere Waarden van de gemeente worden gebouwd door een besluit hogere waarde te nemen. Daarnaast wordt waar mogelijk de geluidsbelasting gemitigeerd, door bijvoorbeeld het plaatsen van extra geluidsschermen of het realiseren van geluid afschermende bebouwing. Daardoor is de verwachting dat de geluidssituatie in het gebied nog verbetert, zeker op het moment dat het westelijk deel van ‘Polderwijk’ - tussen de HSL en plan Waal - is gerealiseerd. Het College zegt toe de toekomstige bewoners van plan Waal hierover te (laten) informeren.

Vraag 8.

In de motie ‘de raad stelt de kaders’ is aangegeven dat omwonenden en andere belanghebbenden vroegtijdig worden betrokken en dat vooraf duidelijk is hoe het participatietraject is vormgegeven. Op welke wijze hebben betrokkenen, zoals direct omwonenden, winkeliersvereniging, ondernemers, luchthaven etc kunnen participeren bij dit plan?

Antwoord

Dit is een bestaand bouwplan (zie ook de beantwoording op de vorige vragen). Uiteraard blijft goede participatie van belang. Direct omwonenden, zoals die aan het Wilsoerf en de Wildersekade, worden nog voor de start van de verkoop van de woningen geïnformeerd via een speciaal voor hen georganiseerde participatiebijeenkomst. Daarop volgt voor alle andere belanghebbenden nog een openbare inloopbijeenkomst. Deze bijeenkomsten worden binnenkort gehouden. De aanvraag van de omgevingsvergunning voor plan Waal staat vervolgens pas gepland voor na de zomer. Daarop is zoals bij elke aanvraag omgevingsvergunning bezwaar mogelijk.

Vraag 9.

Voor Wilderszijde is nog geen mobiliteitsplan bekend. In het persbericht “Nieuw begin voor Wilderszijde” staat dat de wijk goed bereikbaar is voor zowel fiets, auto als OV. Waar is deze uitspraak op gebaseerd?

Antwoord

Deze uitspraak is onder andere gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsuitgangspunten voor Wilderszijde (zie hiervoor) en op de conclusies van het voor het nieuwe bestemmingsplan noodzakelijke en inmiddels opgeleverde verkeersonderzoek. Aangezien dit de vastgestelde kaders zijn voor het ruimtelijk vastleggen van de (hoofd)verkeerstructuur is de verwachting dat de wijk als gevolg van het door uw raad vast te stellen Masterplan inderdaad goed bereikbaar gaat zijn voor zowel fiets, auto als OV.

Overigens is in het vigerende bestemmingsplan al een ontsluitingsweg vanaf de Boterdorpseweg voor Wilderszijde voorzien. De ontsluiting zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt in eerste instantie als bouw- en ontsluitingsweg gebruikt ten behoeve van plan Waal. Over de precieze ontsluiting van de wijk beslist u bij vaststelling van het Masterplan voor Wilderszijde. Indien dit leidt tot een andere ligging van de ontsluitingsweg, wordt deze waar nodig aangepast.

Vraag 10.

Plan Waal staat niet los van het nieuwe plan voor Wilderszijde, maar wordt al wel eerder ontwikkelt. Het heeft hoe dan ook consequenties voor omvang en positie van winkels, maatschappelijke voorzieningen, verkeersontsluiting, klimaatadaptatie etc. Welke uitgangspunten worden daarvoor gehanteerd bij plan Waal? Wordt hiermee plan Waal leidend voor nog te maken keuzes voor de rest van Wilderszijde?

Antwoord

In plan Waal komen geen winkels of maatschappelijke voorzieningen. Voor verkeer zie het antwoord op vraag 9. Voor klimaatadaptatie zie het antwoord op vraag 4. Plan Waal is in lijn met de kaders voor de rest van Wilderszijde en loopt vooruit op de ontwikkeling van overige plandelen, maar het plan zelf heeft de gemaakte keuzes voor de ontwikkeling van Wilderszijde niet beïnvloed. In het nog door de raad vast te stellen Masterplan wordt het bouwplan van Waal ingepast. Dit heeft behalve op de fasering geen effect op de ontwikkeling van de rest van Wilderszijde.

Vraag 11.

Woonwethouder Arends stelt in het persbericht dat het plan goed aansluit op ‘wat wij voor ogen hebben met Wilderszijde’. Met ‘wij’ wordt waarschijnlijk het college bedoeld. Weet het college al meer dan de raad wat zij voor ogen heeft met Wilderszijde?

Antwoord

Het college heeft kritisch gekeken of het plan van Waal voldoet aan de door de Raad gestelde kaders. Dit is door de optimalisatie van het plan nu inderdaad het geval. Daardoor sluit het plan van Waal goed aan op wat de gemeente voor ogen heeft met Wilderszijde. Hier is deze uitspraak op gebaseerd. Uw raad beslist straks bij vaststelling van het Masterplan over verdere concretisering van de plannen voor Wilderszijde.

Vraag 12.

In het persbericht wordt aangegeven hoeveel woningen er komen. Onduidelijk is om welk percentage sociale koop of huur het gaat. Kan het college de raad hierover informeren?

Antwoord

Het gaat hier zoals beschreven in het persbericht om de realisatie van 144 woningen in de vrije sector, waarvan 31 in het starters-segment. Dit betekent dat er geen sociale koop- of huurwoningen worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma zoals Waal dit realiseert is namelijk hard vastgelegd door de gemeente Bergschenhoek; in de uitvraag van de prijsvraag die Waal in 2007 heeft gewonnen. Het programma uit de prijsvraag is 1-op-1 vertaald in de overeenkomst met Waal uit 2008 en is juridisch hard.

Ondanks dit worden er in de hele wijk Wilderszijde betaalbare woningen gerealiseerd (sociale huur + vrije sector midden huur/koop). Dit betekent dat de sociale woningen die ontbreken in plan Waal in het overige gebied, indien mogelijk versneld, worden gerealiseerd. Zoals u weet is de gemeente nog met de provincie en met het Ministerie van Binnenlandse Zaken in gesprek over het definitieve woningbouwprogramma voor Wilderszijde.

Wij verwachten dat wij met deze brief antwoord hebben gegeven op uw raadvragen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a long horizontal stroke.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'P' and 'H' followed by a long horizontal stroke.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester