

Aan de leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van College van B&W

Onderwerp **Voortgangsbrief Wilderszijde**

Datum 24 november 2022

Ons kenmerk U22.05311

Geachte leden van de raad,

Graag brengen wij u zoals toegezegd op de hoogte van de vorderingen in Wilderszijde. Na het ondertekenen van de overeenkomsten met ontwikkelaars en het vaststellen van het bestemmingsplan in december 2021 komt Wilderszijde meer in de uitvoeringsfase. Middels deze brief geven wij de stand van zaken puntsgewijs en gebundeld per hoofdonderdeel (zie voor de verdeling van het projectgebied tussen de verschillende ontwikkelaars het overzicht op pagina 2).

Plan Buyten

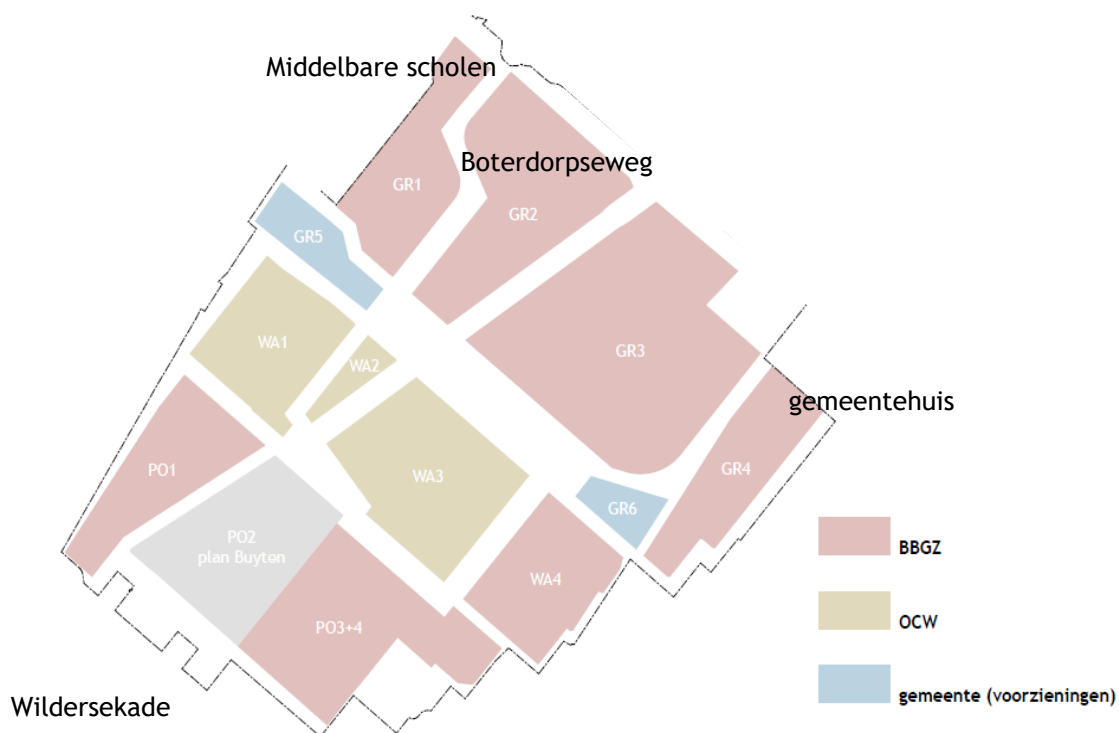
Op 21 september sloeg wethouder Fortuyn de eerste paal voor de derde fase van plan Buyten waarin 24 tweekappers gerealiseerd worden. Daarmee zijn nu alle 144 woningen in het plandeel 'Buyten' in aanbouw waarvan zelfs een deel al is opgeleverd. De verwachting is dat dit plandeel in 2024 geheel opgeleverd is. Eind juli selecteerde de gemeente een aannemer voor de (gefaseerde) realisatie van het openbaar gebied.

Voor de bewoners van plan Buyten is de huidige bouwweg niet geschikt als fietspad naar Bergschenhoek. Nu moeten deze bewoners daarom om rijden via de Wildersekade. Om deze route korter en veiliger te maken zal een tijdelijk fietspad aangelegd worden vanaf plan Buyten naar het Polderpad. Uiteraard is dit ook geschikt voor de bouwvelden in Polderwijk die volgen op plan Buyten.

Daarnaast zal het deel van de bouwweg nabij plan Buyten minder geschikt zijn voor intensief bouwverkeer. Met name het bouwveld in de meest zuidwestelijk hoek van Wilderszijde zal, zonder alternatief, veel overlast veroorzaken voor deze nieuwe bewoners. Daarom onderzoekt de gemeente momenteel in overleg met Prorail om het bouwverkeer in de toekomst tijdelijk via de calamiteitenroute van de HSL te laten lopen. Hiervoor is toestemming en opwaardering van deze route nodig.

OCW (Ontwikkelcombinatie Wilderszijde)

OCW (bestaande uit Omme & de Groot en Volker Wessels) realiseert komende jaren maximaal 515 woningen in Waterwijk. OCW heeft de ambitie om volgend jaar de eerste woningen te gaan bouwen. Op dit moment wordt de bodem geanalyseerd en beoordeeld zodat de grond binnenkort bouwrijp gemaakt kan worden. Parallel hieraan werkt de ontwikkelaar met drie architectenbureaus aan het ontwerp voor de eerste fase. De gemeente toetst of de ontwerpen passen binnen de gestelde (beleids)kaders zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsplan Wilderszijde. OCW is met 3B wonen in overleg over de realisatie van sociale huurwoningen.



BBGZ

Met BBGZ (bestaande uit Zondag, Batenburg en BPD) is in de Samenwerkingsovereenkomst afgesproken om na vaststelling van het bestemmingsplan een nieuwe Proefverkaveling op te stellen. Deze dient om op basis van de stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden te analyseren of het gewenste minimale aantal woningen gerealiseerd kan worden. Deze proefverkaveling is in September met een positieve conclusie afgerond. Er passen 2.630 woningen in totaal Wilderszijde en het streven naar 2.700 of meer woningen blijft overeind, waarvan ca. 2.000 door BBGZ gerealiseerd worden.

Het concept bouwveldpaspoort en bouwveldplanning voor het eerste (meest zuidwestelijke gelegen) bouwveld Polderwijk 1 ('PO1') voor BBGZ is opgeleverd eind oktober, waarna de BBGZ partijen de tijd hebben hun reacties aan gemeente kenbaar te maken. Het bouwveldpaspoort PO1 omschrijft de uitgangspunten & kaders van dit bouwveld, waarbinnen BBGZ stedenbouwkundig mag schetsen en verkavelen. Volgens de planning start BBGZ de verkoop van woningen in bouwveld PO1 in oktober 2023.

Momenteel is de gemeente reeds gestart met de voorbelasting van dit eerste plandeel (hetgeen ongeveer 6 tot 12 maanden moet zetten).



Geluidsscherm Van der Spek

Er wordt door Van der Spek (Schiebroekseweg 20) een geluidsscherm gerealiseerd om zo woningbouw hierachter mogelijk te maken. Inmiddels is de omgevingsvergunning hiervoor ingediend en verleend. De ondernemer dient nu de verdere voorbereidingen te treffen en over te gaan tot realisatie. Vanuit de gemeente is contact geweest omtrent de zorgen van de ondernemer ten aanzien van de realisatie van tijdelijke voorzieningen en de invloed op zijn bedrijfsvoering. Gemeente en Van der Spek hebben bevestigd dat mogelijke tijdelijke voorzieningen vóór dat het scherm gerealiseerd is, geen invloed mogen hebben op de bedrijfsvoering van de onderneming.

Hoofdontsluiting en civieltechnisch advieswerk

In het Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen voor de hoofdontsluiting voor de auto en het diagonale fietspad. Deze zijn de afgelopen maanden verder uitgewerkt met daarbij specifieke aandacht voor de technische eisen (denk aan breedtes van de bruggen, oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers, bochtstralen voor (grote) vrachtwagens, vuilophaal en bussen etc.), de inpassing in relatie met de geplande woningbouw en gewenste kwaliteit.

Voor Wilderszijde zal de komende jaren voor de hoofdontsluitingen en bouwvelden heel veel civieltechnisch werk gedaan moeten worden. Dit betreft het opstellen van uitgewerkte ontwerpen van de hoofdplanstructuur en bouwvelden (rekening houdend met o.a. kabels en leidingen, verlichting, riolering, groen en wateropvang) waarbij rekening moet worden gehouden met alle vastgestelde randvoorwaarden en het

beoogde (woning)bouwprogramma. De gemeente voert deze werkzaamheden niet zelf uit, maar huurt hiervoor expertise in. Hiervoor startte de gemeente rond de zomer een aanbestedingsprocedure. Deze procedure zal in december leiden tot de selectie van en opdrachtverstrekking aan een bureau wat voor Wilderszijde de komende jaren dit advieswerk zal verzorgen. Hiermee kan in 2023 een grote slag gemaakt worden in de uitwerking van de openbare ruimte.

Onderzoek bovenplanse maatregelen:

Bij de vaststelling van de plannen voor Wilderszijde is vastgesteld dat nut en noodzaak van de volgende bovenplanse maatregelen onderzocht moet worden en aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd:

- Aansluiting op fietsverbinding naar metrostation Rodenrijs
- Verbeteren sociale veiligheid bestaande fietstunnel Boterdorpseweg - Randweg West
- Verbeteren sociale veiligheid fietspad viaduct HSL
- Ongelijkvloerse kruising voor fietsers bij kruising Boterdorpseweg - Tobias Asserlaan

Deze onderzoeken, in elk geval naar de ongelijkvloerse kruising bij het gemeentehuis, worden opgestart in 2023 na opdrachtverstrekking aan het te selecteren civieltechnisch adviesbureau

Parkeerregulering

Bij de plannen is voor parkeerregulering in de beleidsregels bij het bestemmingsplan rekening gehouden met een parkeerschijfzone op de bezoekersparkeerplaatsen. Bij de nadere uitwerking van de plannen blijkt dat er bijna overal in de inrichting van de openbare ruimte voldoende mogelijkheden zijn om mogelijk onwenselijk gebruik te sturen. Alleen daar waar een belangenafweging gemaakt moet worden (bijvoorbeeld langs het HSL-spoor waar sociale huurappartementen gepland zijn en zonder 'geluidslekken' geen geclusterde parkeerplaatsen achter de woningen mogelijk zijn) is het onderscheid tussen bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen minder goed uitvoerbaar. Voor vrijwel alle gebieden worden de parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners zo veel als mogelijk gerealiseerd in parkeerkoffers achter of nabij de woningen. Deze hebben geen openbaar karakter waardoor bezoekers niet snel gebruik zullen maken van deze plaatsen, maar gebruik maken van de bezoekersparkeerplaatsen.

Het college bereid daarom een besluit voor waarbij het direct invoeren van de parkeerschijfzone niet nodig is. Door niet direct in te zetten op parkeerregulering bespaart dit ook op de daarbij benodigde handhavingscapaciteit.

Voorbelasting

Om de gestelde restzettingseis van maximaal 10 cm in 30 jaar te realiseren is voorbelasting van het openbaar gebied noodzakelijk. Bekend is dat tenminste het deelplan PO1 (tussen plan Buyten en HSL), de wijkontsluitingsweg en het diagonale fietspad voorbelast moeten worden. Momenteel wordt hiernaar specifiek onderzoek verricht waarmee duidelijk wordt hoe groot de opgave is. Op deelplan PO1 (tussen plan Buyten en HSL) is de voorbelasting aangebracht met depots die voorhanden zijn binnen Wilderszijde en Oudeland. Omwille van de voortgang is gelijktijdig voorbelasten van meerdere bouwvelden en hoofdstructuur wenselijk. Globale analyse vooruitlopend op de onderzoeksresultaten laat zien dat extra grond/zand van derden benodigd is. Daarbij heeft 'de Groene Boog' (projectorganisatie van de aanleg van de A13/A16) contact met de gemeente opgenomen of de gemeente zand van wil afnemen, aangezien in het project A13/A16 de voorbelasting verwijderd moet gaan worden. In het kader van duurzaamheid (zeer kleine aanvoerrote en besparing van energie) en kosten-efficiëntie kan het interessant zijn om hier met het project A13/A16 afspraken over te maken. Dit wordt op dit moment onderzocht.

Maatschappelijke voorzieningen

In het bestemmingsplan en raadsbesluiten zijn de realisatie van maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Dit betreft onder andere basisscholen, sporthal en een gezondheidscentrum. Er zijn vele raakvlakken en afhankelijkheden tussen de realisatie van de openbare ruimte en de bouw van de permanente maatschappelijke voorzieningen. Zo is de realisatie van de gebiedsontwikkeling essentieel voor de planning van de bouw van de permanente maatschappelijke voorzieningen. Voor de voorbereiding van de realisatie van maatschappelijk vastgoed worden separate projecten opgestart.

Tijdelijke voorzieningen

In Wilderszijde zal een locatie gereserveerd moeten worden voor tijdelijke voorzieningen. Dit is nodig omdat de maatschappelijke voorzieningen niet in de eerste bouwfases gerealiseerd kunnen worden, maar wel nodig zijn of zelfs door landelijke wetgeving afdwingbaar zijn (zoals basisscholen). Het 'gele schoolgebouw' van BOOR zal tot medio 2024 gebruikt worden als tijdelijke locatie en daarna gesloopt moeten worden om zo de ontwikkeling van de woonwijk niet in de weg te staan. Alle tijdelijke voorzieningen in Wilderszijde zullen gerealiseerd worden op dit kavel dat omsloten wordt door het Polderpad, Park de Polder, de woningen en ondernemers aan de Schiebroekseweg en het gemeentehuis. Dit kavel wordt als laatste ontwikkeld voor woningbouw en is daarom geschikt voor de tijdelijke voorzieningen. Hiervoor wordt een schetsplan opgesteld, waarbij goede en veilige inpassing van tijdelijke voorzieningen en afstemming met stakeholders randvoorwaardelijk is.

Communicatie

De communicatie over Wilderszijde heeft zich na vaststelling van het bestemmingsplan ontwikkelt naar een andere vorm van communicatie. In 2021 en daarvoor lag het zwaartepunt op het informeren en laten participeren in het kader van het bestemmingsplan. De communicatie zal zich meer ontwikkelen naar het informeren van nieuwe en huidige bewoners. Hiervoor is de website www.wilderszijde-ontmoet.nl ontwikkelt en inmiddels online gezet. Ook via social media houden we de doelgroep en geïnteresseerden op de hoogte. Op dit moment inventariseren we ook de verdere (mogelijk fysieke) mogelijkheden om huidige en nieuwe bewoners actief te informeren over Wilderszijde, duurzaamheid, werkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen.

en planning

Voor de volledigheid sluiten we af met een verwachte planning op hoofdlijnen:

Opgestart in 2022:

- Bouw woningen plan Buyten
- Vaststelling proefverkaveling BBGZ
- Opstellen bouwveldpaspoort BBGZ t.b.v. PO1
- Start voorbelasting PO1
- Nadere uitwerking verkaveling Waterwijk (OCW)
- Opstellen Schets Ontwerp Hoofdstructuur
- Aanbesteding civiel technisch bureau

Vanaf 2023:

- Uitwerking hoofdstructuur naar Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp
- Bereikbaar maken locatie tijdelijke voorzieningen
- Start realisatie tijdelijke voorzieningen
- Voorbelasting 2e bouwveld BBGZ
- Woonrijp maken plan Buyten
- Aanbesteding aanleg hoofdinfrastructuur, incl. hoofdgemaal

Afsluiting

Op dit moment wordt er hard gewerkt om de gestelde doelen voor Wilderszijde te halen. Met alle omschreven zaken denken wij dit binnen de planning te kunnen halen. Ten aanzien van de financiële middelen is er zijn er op dit moment geen afwijkingen te melden. Wij hopen u met bovenstaande informatie een duidelijk beeld te hebben gegeven van de planvorming in Wilderszijde.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester