

GEMEENTE NISSEWAARD

College-advies

onderwerp	Organisatorisch eenheid
Standpunt ontwikkeling Stationsweg Zuidland	Ruimtelijke Realisatie
	auteur
	P.G. Sikma
zaaknummer: 4341849	2 ^{de} auteur

Besluit:

Het college besluit om

1. in te stemmen met het initiatief om samen met inwoners en stakeholders te komen tot een plan voor woningbouw aan de Stationsweg in Zuidland conform de uitgangspunten en situatietekening zoals opgenomen in dit advies;
2. de gemeenteraad hiervan op de hoogte te brengen door bijgevoegde memo ter kennisname toe te sturen.

Openbare samenvatting:

Een ontwikkelaar heeft de gemeente gevraagd planologische medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op de agrarische percelen ten zuidwesten van de Stationsweg in Zuidland. Het college staat positief tegenover woningbouw op deze locatie zolang er wordt voldaan aan een aantal ruimtelijke uitgangspunten. Het is aan de ontwikkelaar om aan de hand van deze uitgangspunten een plan uit te werken. Het college hecht eraan dat hij omwonenden en stakeholders hierbij betreft. Pas als er een uitgewerkt en haalbaar plan ligt besluit het college definitief of zij planologische medewerking wil verlenen aan de ontwikkeling. Bij een positief besluit zal ook de gemeenteraad om advies worden gevraagd (adviesrecht).

Inleiding:*Aanleiding*

De ontwikkelcombinatie Prohuis-Van Mierlo heeft de gemeente gevraagd om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van ca. 178 woningen op de agrarische percelen ten zuidwesten van de Stationsweg in Zuidland.



Situatietekening

Bestuurlijk belang

De gemeente is bevoegd gezag als het gaat om de ruimtelijke ordening. In het omgevingsplan legt zij de inrichting van de fysieke leefomgeving formeel vast. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen passen niet altijd binnen de kaders van het omgevingsplan. Door aan de voorkant zorgvuldig af te wegen of en met welke uitgangspunten zij meewerkt aan een wijziging van het omgevingsplan kan het college richting geven aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Op die manier kan zij ervoor zorgen dat de ontwikkeling (in dit geval) bijdraagt aan de vitaliteit van de dorpen.

Centrale vraag

Staat het college positief tegenover het initiatief om samen met inwoners en stakeholders te komen tot een plan voor woningbouw op de agrarische percelen ten zuidwesten van de Stationsweg in Zuidland?

Beoogd maatschappelijk resultaat:

Het starten van het proces om te komen tot een woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp.

Kader:

De percelen kennen in het tijdelijk omgevingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Waarde - Archeologie 2'. Dat betekent dat er een ruimtelijke procedure nodig is om een woningbouwontwikkeling op deze plek mogelijk te maken.

Argumentatie:

- De agrarische percelen ten zuidwesten van de Stationsweg in Zuidland zijn met de bouw van Kreeken van Nibbeland ingeklemd in het dorp. De ontwikkeling biedt de kans om Zuidland aan

deze zijde stedenbouwkundig af te ronden. In het ontwikkelperspectief Vitale Kernen is deze locatie daarom ook aangeduid als kansrijke ontwikkellocatie.

- Het initiatief biedt de mogelijkheid om sociale huur en betaalbare koopwoningen in dit gebied te realiseren. Op basis van de Realisatieagenda Regio Rotterdam en de prestatieafspraken met woonstichting De Zes Kernen is de ambitie om ca. 80 sociale huurwoningen aan de voorraad in de kernen toe te voegen. Daarbij is de evenwichtige verdeling van de sociale voorraad over alle kernen één van de uitgangspunten. Omdat Kreken van Nibbeland geen sociale huur kent, is er in dit gebied voldoende draagkracht voor een fors deel van de sociale opgave.
- Bij een woningbouwontwikkeling op deze plek moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke inpassing, de draagkracht van het gebied en de lokale behoefte. Er is sprake van een wenselijke ontwikkeling wanneer minimaal aan de volgende ruimtelijke uitgangspunten wordt voldaan:
 1. Er wordt een variatie aan woonvormen toegepast, gericht op diverse doelgroepen waaronder starters en senioren. Het programma bestaat in elk geval uit 30% sociale huur en 20% betaalbare koop (< €405.000). In het segment van de betaalbare koop wordt ook variatie aangebracht.
 2. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast door de bosstructuur aan de noordoostzijde van Krekenbos door te zetten. Binnen deze bosstructuur worden een aantal alzijdig georiënteerde woonconcepten gerealiseerd. Aan de zuidoostzijde wordt een groene overgang naar de lange percelen met tuinderswoningen gerealiseerd.
 3. De ontwikkeling wordt op twee punten ontsloten op de ontwikkeling 'Krekenbos'. Om impact van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Struweel en Meander te voorkomen moeten maatregelen worden genomen om auto-rijnsnelheden te beperken. Lange rechte wegen moeten worden voorkomen.
 4. Met de ontwikkeling wordt het ommetje in het groen rond Kreken van Nibbeland afgerond. Er wordt rekening gehouden met routes voor langzaam verkeer naar voorzieningen in het dorp.
 5. Door op een dorpse manier te verdichten wordt de ruimte optimaal benut. De ontwikkeling sluit aan op de stedenbouwkundige opzet van Kreken van Nibbeland en kent een heldere opzet met
 - a. aantrekkelijke entrees tot de nieuwe buurt;
 - b. kleinschalige bouwvelden, ieder met een eigen karakter;
 - c. voldoende parkeerplaatsen, conform de parkeernormennota Nissewaard, in kleinschalige parkeerkoffers, zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken;
 - d. een groene en autoluwe openbare ruimte waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en spelen;
 - e. een dorps wegprofiel met bomenrijen;
 - f. op markante plekken woongebouwen met maximaal vier lagen. (Er geldt een uitzondering onder aan de dijk bij de entree van de wijk. Hier is een bouwvolume met maximaal vijf lagen geoorloofd.)
 6. De ontwikkeling krijgt een dorps karakter. De architectuur en de massa van zowel de woningen als de woongebouwen worden zorgvuldig afgestemd op de landelijke omgeving. Achterkanten gericht op de openbare weg worden voorkomen. Er wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit van de openbare ruimte van Krekenbos. In het bijzonder wordt er aandacht besteed aan de zachte, groene uitstraling van de parkeerkoffers.

7. De ontwikkeling wordt klimaatbestendig en waterrobuust. Dat betekent dat de bebouwing en de openbare ruimte zijn voorbereid op de gevolgen van het veranderende klimaat zoals hittestress, wateroverlast en droogte, nu en in de toekomst. Voorkomen wordt dat negatieve effecten van de ontwikkeling worden afgewenteld op de omliggende wijken en het agrarische gebied.
 8. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gebaseerd op de LIOR (leidraad inrichting openbare ruimte).
 9. Inwoners van Zuidland worden betrokken bij de planvorming.
- De ontwikkeling bevindt zich buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en is groter dan 3 ha. Dat betekent dat de ontwikkeling op basis van de provinciale omgevingsverordening alleen mogelijk is als deze wordt opgenomen op de 3 ha-kaart van de provincie. Ambtelijk heeft de provincie al aangegeven zich te kunnen vinden in een ontwikkeling op deze plek. Het kan zijn dat de provincie bij de uitwerking aanvullende randvoorwaarden stelt.

Maatschappelijk draagvlak:

Op basis van de beleidsnotitie participatie is de initiatiefnemer verplicht om participatie uit te voeren. Ook de gemeenteraad heeft adviesrecht. Dit maakt onderdeel uit van het vervolgproces (zie 'realisatie van het besluit').

Financiële consequenties:

Over de verhaal van kosten worden in een intentieovereenkomst en (later) een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemer (zie 'realisatie van het besluit').

Communicatie van het besluit:

De initiatiefnemer zal op de hoogte worden gebracht van het ingenomen standpunt. De gemeenteraad wordt op de hoogte gebracht door middel van bijgevoegde memo. Aan omwonenden wordt een bewonersbrief gestuurd.

Realisatie van het besluit:

Om te komen tot een uitgewerkt en haalbaar plan, worden er een aantal stappen gezet:

1. Er wordt een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het proces om te komen tot een voorlopig ontwerp (VO), de participatie, de ambtelijke inzet en de verhaal van kosten voor de eerste fase van het project.
2. Op basis van de intentieovereenkomst, de ruimtelijke uitgangspunten (zie 'argumentatie'), de inbreng van ketenpartners, omwonenden en diverse ambtelijke vakgroepen stelt de ontwikkelaar een VO op.
3. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het proces om te komen tot een definitief ontwerp (DO), de planologische procedure, de benodigde onderzoeken, de verhaal van planshade en de bijdrage van de initiatiefnemer aan de ambtelijke begeleidingskosten (plankostenscan). Er worden ook afspraken gemaakt over het ontwerp, de aanleg en de overdracht van de openbare ruimte.
4. Op basis van de anterieure overeenkomst stelt de ontwikkelaar een DO en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte op. Wanneer hier overeenstemming over is wordt gestart met de planologische procedure.

Voor dit advies is niet gekeken naar de haalbaarheid (technisch, juridisch en financieel) van een woningbouwontwikkeling op deze plek. Dit komt bij de uitwerking aan de orde. Dan kan blijken dat woningbouw op deze locatie onhaalbaar is.

Dit advies is gebaseerd op het huidige ruimtelijk beleid en de huidige wet- en regelgeving. Beleid, wet- en regelgeving wijzigen voortdurend. Om die reden is dit principebesluit 'beperkt houdbaar'.

Bijlagen:

Raadsmemo ruimtelijke ontwikkeling Stationsweg Zuidland

Collegeadvies:

Het college wordt geadviseerd om

1. in te stemmen met het initiatief om samen met inwoners en stakeholders te komen tot een plan voor woningbouw aan de Stationsweg in Zuidland conform de uitgangspunten en situatietekening zoals opgenomen in dit advies;
2. de gemeenteraad hiervan op de hoogte te brengen door bijgevoegde memo ter kennisname toe te sturen.

de secretaris,