

PROJECTBESLUIT

Nr. B10.000415

Nieuwerkerk a/d IJssel, 20 april 2010.

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,

Gezien de in oktober 2009 ingekomen aanvraag van Synchron BV om een projectbesluit voor het oprichten van 34 H-Woningen in plaats 24 J-woningen gelegen aan Wagenmaker en Molenmaker (wijk: Groot Swanla) te Zevenhuizen.

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.10 en verder van de Wet ruimtelijke ordening,

overwegende dat

- het (bouw)plan in strijd is met het ter plaatse van toepassing zijnde bestemmingsplan maar dat na het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening het beoogde gebruik mogelijk kan worden gemaakt;
- de gemeenteraad de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit in het raadsbesluit van 18 december 2009 met nummer 6-2009 heeft gedelegeerd aan burgemeester en wethouders;
- het projectbesluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het ontwerp projectbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 11 februari 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding hiervan geen zienswijzen zijn ingediend,

B E S L U I T E N

- op grond van artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen voor het oprichten van 34 H-Woningen in plaats 24 J-woningen gelegen aan Wagenmaker en Molenmaker (wijk: Groot Swanla) te Zevenhuizen;

Burgemeester en wethouders van Zuidplas

MOTIVERING VASTSTELLING PROJECTBESLUIT

0.

Het totale plan omvat de realisering van 267 woningen. Behorende bij het gedeelte van 92 woningen (fase 2) zijn 24 J-rijwoningen opgenomen. Door tegenvallende verkopen en de sombere toekomstverwachting voor deze categorie woningen, zijn deze vervangen door 34 H-rijwoningen. Er zijn in het plan zes extra parkeerplaatsen, naast de plaatsen op het eigen terrein, opgenomen waardoor de parkeerbalans kloppend blijft. De onderzoeken op milieugebied omvatten het gehele plan van 267 woningen.

1. Algemeen.

Burgemeester en wethouders van Zevenhuizen en Moerkapelle zijn voornemens op korte termijn een projectbesluit te nemen om de voorgenomen woningbouw in Groot-Swanla te realiseren.

De onderhavige ontwikkeling ligt binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990 en is in strijd met het de voorschriften daarvan, daar de vigerende bepalingen woonbebouwing niet toestaat.

Deze gewijzigde opzet past echter in het gemeentelijk- als het provinciaal ruimtelijk beleid. De ontwikkeling is daarom al gelegen binnen de zogeheten "Rode Contouren" zoals die door binnen de kaders van het Streekplan Zuid-Holland-Oost gewijzigd zijn vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland. De wetgever heeft de mogelijkheid geboden om toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Van dit instrument wordt thans door het gemeentebestuur gebruik gemaakt.

2. Doel en plaats van het plan.

Groot-Swanla is tot 2010 de laatste grootschalige woningbouwlocatie in Zevenhuizen. Het totale plan omvat de bouw van ongeveer 267 woningen in diverse categorieën (huur en koop). Op dit moment is het eerste gedeelte van het plan bestaande uit 104 woningen in opgeleverd en is de tweede fase gedeeltelijk in aanbouw. Het plan is gesitueerd tussen de bestaande woningbouw in de wijk Swanla, de Knibbelweg en de huidige provinciale weg N219. Het gebied is ongeveer 9 ha. groot. De primaire ontsluiting van dit woongebied zal plaats vinden via een ontsluiting op de Swanlaweg die bij de vervolgoontwikkeling zal worden gereconstrueerd tot een rotonde. Tevens wordt het plangebied ontsloten via doortrekking van de bestaande wegenstructuur vanuit de bestaande wijk Swanla naar de aansluitende nieuwe woonbebouwing, zie ook bijgevoegde kaart.

3. Beleids kader.

3a. Het Streekplan.

Het te ontwikkelen gebied is gelegen binnen het Streekplan Zuid-Holland-oost en is aangeduid als Stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt binnen de z.g. rode contour van het Streekplan Zuid-Holland-oost, 2^e Partiële herziening hetgeen door Provinciale Staten is vastgesteld op 27 juni 2001.

In het ontwerp van de Streekplanherziening is het plangebied (eveneens) aangeduid als "bestaand stads-en dorpsgebied". In het door de gemeenteraad vastgesteld Intergemeentelijk Structuurplan (I.S.P) Zuidplas is het gebied aangeduid als "bestaand en gepland: wonen en werken". De gemeenteraad heeft dit regionale structuurplan vastgesteld op 31 januari 2006.

Op basis hiervan kan worden geconstateerd dat de geplande ontwikkeling zowel past binnen het Streekplan als wel het I.S.P.

3b. Bestemmingsplan.

De geplande woningbouw is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan " Landelijk Gebied 1990 " en hebben hierin de bestemming " Agrarische Doeleinden" waarvan een omvangrijk gedeelte voor kassenbouw is bestemd.

3c. Beeldkwaliteitplan Groot Swanla.

De in eerste aanleg beoogde bouwmogelijkheid op basis van het vigerende bestemmingsplan Swanla ontbeert logische grenzen. Zo is er noch evenwicht noch een duidelijke overgang naar het omliggende agrarische gebied. Mede om die reden is er aansluiting gezocht naar de bestaande opstallen in het uiterste noorden van het plangebied.

De bestaande opstallen worden op hun beurt begrensd door water. Ook dat water vormt een (natuurlijke) grens. Alsmede het ontsluitingspunt op de provinciale weg N219.

Deze (natuurlijke) grenzen worden als de meest logische grenzen ervaren en zijn dan ook de basis geweest voor het oprekken van de plangrenzen en de daaropvolgende wijziging van het streekplan.

Ten behoeve van de het woningbouwplan Groot-Swanla is een Beeldkwaliteitplan ontwikkeld door het stedenbouwkundig bureau VVK Architectuur en Stedenbouw BV gevestigd te Amsterdam. De gemeenteraad heeft het Beeldkwaliteitplan vastgesteld op 7 maart 2006. Aan de uitgangspunten van beeldkwaliteitplan wordt in de onderhavige ontwikkeling tegemoet gekomen .

Aansluiting is gezocht aan kleinschaligheid en gedifferentieerdheid gekoppeld aan het uitgangspunt van een dorpse uitbreidingswijk. De typologie van de woningbouw zal tevens aansluiten op de eerder gerealiseerde woningbouw waarbij een eigen identiteit voor de nieuwe woonwijk overeind blijft.

4. Milieuaspecten.

4a. Waterbeheersing.

Het woningbouwplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard voor een watertoets. De watertoets is een instrument om de effecten van bouwplannen etc. op de waterhuishouding in beeld te brengen. Hierbij is het uitgangspunt dat de voorgenomen activiteit geen verslechtering van het watersysteem tot gevolg mag hebben. Wanneer dit om wat voor reden dan ook niet te voorkomen is, moet compensatie plaats vinden. Verder biedt de watertoets de mogelijkheid om een win/win situatie te creëren waarbij door de voorgenomen activiteit ook bestaande knelpunten en/of kansen in het watersysteem kunnen worden opgepakt c.q. benut.

Het plangebied ligt waterstaatkundig in de Zuidplaspolder met een regulier peil van 5,40 mtr minus N.A.P. Een groot deel van het plangebied wordt veranderd van agrarisch gebied naar wonen waarbij een ferm gedeelte zal worden verhard. Aan de door het waterschap gestelde eis van 400m³ waterberging per hectare wordt voldaan. Een peilstijging van 0,30 mtr is toelaatbaar.

Het plangebied heeft een gescheiden rioolstelsel. Een gescheiden rioolstelsel betekent dat het regenwater van verharde oppervlakten (inclusief daken) via het hemelwaterriool afgevoerd wordt naar het oppervlakte water. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een apart buizenstelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

4b. Luchtkwaliteit.

Uit de resultaten van het onderzoek van de Milieudienst Midden Holland blijkt dat ter hoogte van het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Er is derhalve ter plaatse van het plangebied sprake van een, voor stedelijk gebied, goede luchtkwaliteit. De realisatie van de voorgenomen woningen wordt daarom conform titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

4c. Duurzaam bouwen.

De gemeente Zevenhuizen volgt de Rijksmaatregel omtrent het Nationaal Pakket Duurzaam bouwen. De vaste maatregelen worden in acht genomen. Voorts worden maatregelen genomen omtrent de woningen. De bestaande Energie Prestatie Coëfficiënt is aangescherpt tot 0,8 en zal worden toegepast. Bovendien wordt voor de schilconstructies een isolatiewaarde gehanteerd van 3,0.

Verder wordt gestreefd naar hoge efficiënte ten aanzien van de energie huishouding. Alsmede waterbesparing en onderhoud aan de woningen.

4d. Bodem

In het kader van de voorgenomen bouwaanvraag is in opdracht van de gemeente Zevenhuizen zowel een historisch als een aanvullend historisch bodem onderzoek uitgevoerd wat is uitgevoerd door Aquaterra-Geomet Milieudvizeen B.V. De bodemonderzoeken zijn beoordeeld door de Milieudienst Midden Holland. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen. Ten aanzien van het te verwijderen bagger uit de bestaande sloten zal dit worden onderzocht op vervuiling en wordt zonodig afgevoerd voordat een aanvang wordt genomen met de bouw van de woningen. Ook in het geactualiseerde milieurapport van de Milieudienst Midden Holland november 2007 is men op dit punt al concluderend tot de conclusie gekomen dat voldoende bodemonderzoek is uitgevoerd en dat deze onderzoeken volstaan voor het indienen van de aanvraag voor een bouwvergunning.

5. Archeologie

Er is een verkennend historisch onderzoek uitgevoerd door bureau ADC-Archeo Projecten d.d. mei 2006 wat door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is beoordeeld. De uitkomsten van het onderzoek geven een lage verwachtingswaarde aan.

6. Natuurwaarden onderzoek.

Er is door de Grontmij een natuurtoets uitgevoerd. Het rapport is uitgebracht op 21 februari 2005. De uitkomst laat zien dat er vanuit flora en fauna geen belemmering zijn voor de woningbouwplannen. Ten aanzien van vogels is het uitgangspunt van het ministerie van Landbouw Natuur en Visserij dat de werkzaamheden dienen te worden gestart buiten het broedseizoen vanaf 15 maart tot 15 juli. Daarbij gaat het met name om de verwijdering van beplanting tijdens het woon- en bouwrijp maken. Een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet is niet nodig. Aan deze wens zal worden voldaan.

7. Geluid

Het bouwplan is door de Milieudienst Midden-Holland ook getoetst op de relevante akoestische aspecten. Voor een aantal woningen aan de uiterste zijde van het plan zijn reeds hogere grenswaarden toegekend vanwege verkeerslawaaai vanaf de N219. De hogere grenswaarden hebben geen betrekking op de onderhavige 34 H-woningen.

8. Ontsluiting en Parkeren.

Ten behoeve van het autoverkeer zijn er meerdere ontsluitingspunten; de ontsluiting op de N219; de Multatulistraat en de Fabriciusstraat. Hierbij is de ontsluiting op de bestaande N219 de belangrijkste en zal zodanig als hoofdontsluiting gaan fungeren. Vanwege het verkeersluwe karakter worden er geen fysieke scheidingen aangebracht tussen het autoverkeer en het langzaam verkeer. De wijk zal worden ingericht als 30km-zone. Er wordt deels in het openbare gebied geparkeerd en deels op eigen terrein. Door de toename van woningen dienen in het plan 6 extra parkeerplaatsen te worden

opgenomen. Hieraan is voldaan.

9. Kabels en leidingen.

In het plangebied bevindt zich een gasleiding met een druk van 8 bar, alsmede een elektriciteitsverbinding 10 KV middenspanning. Zowel de gasleiding als de 10 KV route zullen worden omgelegd naar de westkant van het plangebied. Er geldt een minimale afstand van 0,50 m tussen de 10 KV kabel en de gasleiding. De afstand van de gasleiding tot woonbebouwing dient minimaal 2,00 m te zijn. Aan deze eisen zal worden voldaan.

10. Externe Veiligheid.

Aan de westzijde van de N219 is het motorbrandstofpunt van Texaco gelegen waar ondermeer LPG wordt doorgezet. Het LPG vulpunt is gelegen op een afstand van meer dan 150 mtr. De bouwplannen zijn beoordeeld op het Plaatsgebonden risico en het Groepsrisico. Geconcludeerd is dat de bouwaanvraag is gelegen buiten het invloedsgebied van het Plaatsgebonden- en Groepsrisico. Dit is nogmaals bevestigd in het geactualiseerde Milieुरapport, november 2007, van de Milieudienst Midden Holland.

11. Bedrijven.

Op basis van de rapportage van de milieudienst kan worden geconstateerd dat er vanuit omliggende bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het bouwplan. De activiteiten van de varkenshouderij gelegen aan Knibbelweg 9 zijn beëindigd.

12. Bomen

Het beplantingsontwerp voor Groot Swanla heeft een relatie met de locatie (bodem) van het landschap, gecombineerd met de nieuw ontworpen woonomgeving in dat landschap. Uitgangspunt is de relatie met een dorpskarakter. Zowel de watersingel als de centrale recreatieve ruimte vragen om een eigen beplanting.

13. Onderbouwing projectbesluit

Er is een grote behoefte aan woningen in de gemeente Zuidplas. Op basis van de Streekplanherziening is realisatie van Groot Swanla mogelijk waarbij tevens van belang is dat met dit plan wordt voorzien in het door de gemeente voorgestane doelgroepenbeleid. De voorbereidingen voor woningbouw in Groot Swanla dateren vanaf 1996. Op 5 april 2005 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een marktpartij. Vanaf 2010 zal worden gestart met het opstellen van een nieuw, overkoepelend bestemmingsplan voor de kern Zevenhuizen waarbij ook Groot Swanla zal worden opgenomen.

Een zo snel mogelijke realisatie is maatschappelijk alleszins verantwoord. Derhalve is toepassing van de projectprocedure artikel 3.10 WRO hier op zijn plaats.

