

Nota van vooroverleg met betrekking tot het (ontwerp) bestemmingsplan Ambonstraat 3, 5, 5a en 5b te Alphen aan den Rijn.

Artikel 3.1.1 Bro:

“Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn”.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Inhoud van deze nota

1.2 Overleg met instanties

2. Procedure

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

3.2 Aangeschreven instanties

3.3 Conclusie vooroverleg

4. Staat van wijzigingen

1. Inleiding

Deze Nota Vooroverleg heeft betrekking op de fase van het vooroverleg bij het de bestemmingsplan, voor de bouw van 27 zorgstudio's en 35 vrije sector appartementen, op de percelen Ambonstraat 3, 5, 5a en 5b te Alphen aan den Rijn.

Voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan maakt de bouw hiervan planologisch mogelijk.

Het plangebied ligt in de wijk Brittenrust, ten noorden van het centrum van Alphen aan den Rijn, en wordt begrensd door de Willem de Zwijgerlaan in het noorden, de Ambonstraat in het oosten en het zuiden en de Prins Bernhardstraat in het westen.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een conclusie ten aanzien van de eventueel noodzakelijk aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.2 Overleg met instanties

Het plan is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 zal hier verder op worden ingegaan.

2. Procedure

Participatieproces

Op 3 oktober 2017 heeft de ontwikkelaar een inloopavond georganiseerd voor direct omwonenden en raadsleden. Ontwikkelaar en architect van het plan hebben op deze avond tekst en uitleg gegeven. Deze avond is goed verlopen.

Hoe gaat het nu verder?

Het bestemmingsplan zal als ontwerp ter inzage worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Deze worden vervolgens verzameld en beantwoord. Dit zal gebeuren in een Nota zienswijzen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd. Het bestemmingsplan kan eventueel worden aangepast als gevolg van de ingediende zienswijzen.

Verder proces tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brief(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de raadscommissie.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. In plaats van twee weken bedraagt de bekendmakingstermijn zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de inspecteur van ministerie I&M tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken.

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Veiligheidsregio Hollands Midden
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Provincie Zuid- Holland
4. Erfgoedcommissie n.a.v. een verzoek tot aanwijzing monument

1. Veiligheidsregio Hollands Midden

Op 26 oktober 2017 schreef de veiligheidsregio Hollands Midden het volgende:

De doelgroep betreft zorgvragers, deze bewoners worden door de veiligheidsregio gezien als niet en verminderd zelfredzame personen. Door de veiligheidsregio worden een aantal maatregelen (aanbevelingen) voorgesteld die zorgen voor een handelingsperspectief en daardoor de zelfredzaamheid van aanwezige personen verbeteren. Voorts zijn binnen en buiten het plangebied relevante risicobronnen die invloed hebben op het plangebied. Om die reden zijn twee scenario's uitgewerkt in het advies van de veiligheidsregio. Deze scenario's hebben betrekking op het bouwplan zelf en niet op het bestemmingsplan.

De aanbevelingen zullen wij bespreken met de ontwikkelaar en als aanbeveling meegeven voor de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 5 oktober 2017 heeft het Hoogheemraad van Rijnland aangegeven dat er geen belangen in geding zijn.

3. Provincie Zuid- Holland

Op 8 november 2017 heeft de provincie het volgende laten weten:

Hierbij bericht ik u dat het plan aanleiding geeft tot een reactie inzake de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

en de Verordening ruimte 2014. De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen en het onderhavige plan is op één of meerdere punten niet conform dit beoordelingskader. Deze reactie vervangt niet een eventueel benodigde provinciale verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Opmerkingen

Wonen

Regio Holland Rijnland heeft geen geactualiseerde regionale woonvisie aangeleverd bij Gedeputeerde Staten aangeleverd per 1 juli 2017. Daarom blijft de huidige regionale woonvisie en het woningbouwprogramma van 2016 van kracht. Dit blijft gehandhaafd totdat de provincie de geactualiseerde regionale woonvisie en het bijbehorend woningbouwprogramma aanvaardt. Wij verwijzen hiervoor naar onze brief met kenmerk PZH-2017-612580817 die binnenkort naar de regio wordt verzonden.

Wij vinden het plan inhoudelijk goed. Het is immers gelegen binnen bestaand stadsgebied. Echter het plan staat nu niet in het Woningbouwprogramma 2016 dat op dit moment leidend is. Ik verwijs u naar artikel 2.1.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking), lid 1 onder a (de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd) van de Verordening Er is onvoldoende rekening gehouden met de betrokken provinciale belangen en het verzoek is om het plan aan te passen.

De plannen zijn regionaal afgestemd, namelijk via het opstellen van de nieuwe planlijst. Wij begrijpen dat de nieuwe planlijst nog niet is goedgekeurd door de provincie, maar dit betekent niet dat er geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden, waarbij dit plan bovendien past binnen de woningbehoefteraming; er is een aanzienlijk tekort aan plannen in stedelijke woonmilieus en voor specifieke woonfuncties, zoals in dit geval zorgwoningen.

De nieuwe planlijst is nog niet geaccordeerd door de provincie, het advies van de provincie is om de procedure binnen de regio Holland Rijnland te volgen, die gebruikt wordt om een plan tussentijds regionaal af te stemmen. Deze procedure schrijft voor om eerst binnen de subregio het woningbouwplan af te stemmen, waarna het dagelijks bestuur een besluit neemt. Het vaststellen van de nieuwe planlijst is op een vergelijkbare manier gebeurd. Regionaal én subregionaal is er afstemming gezocht over de planlijst, waarna het dagelijks en algemeen bestuur er een positief besluit over heeft genomen. Het plan voor de Ambonstraat is in deze lijst opgenomen.

Aanvullend hierop is het plan een gewenste ontwikkeling is. Het is binnenstedelijk, betreft transformatie van leegstaand vastgoed naar woningbouw, gedeeltelijk de realisatie van zorgwoningen. Hiermee voldoet het aan provinciale belangen zoals vastgelegd in de VRM en verordening.

3.Erfgoedcommissie

Het Cuypersgenootschap en de Erfgoedcommissie vinden dat de Salvatorikerkerk in Alphen aan den Rijn cultuurhistorische waarden heeft die bescherming verdienen. Toch besluiten burgemeester en wethouders om de kerk, die stamt uit de Wederopbouwperiode, niet aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument. In de belangenafweging krijgen de ruimtelijke aspecten en de gewekte verwachtingen bij de ontwikkelende partijen, een groter gewicht. Doorslaggevend voor dat standpunt is dat er een grote behoefte bestaat aan de 27 zorgwoningen die in de nieuwbouw worden opgenomen. Samen met de andere 35 appartementen ontstaat er een plan dat bijdraagt aan de bouw van een compacte stad met een variabel woningaanbod.

Het verzoek tot aanwijzing als monument dateert van recente datum. Daarentegen is de gemeente over de herontwikkeling van de locatie Ambonstraat 5 en Willem de Zwijgerlaan 101 al bijna anderhalf jaar actief in gesprek. Er is zelfs een overeenkomst getekend over de voorwaarden waaronder de gemeente haar medewerking toezegt aan de nieuwe plannen. Daarmee zijn verwachtingen gewekt bij de ontwikkelaar en de huidige eigenaar van de kerk. Ook zijn de financiële gevolgen voor ontwikkelaar en huidige eigenaar onevenredig nadelig ten opzichte van het maatschappelijke belang dat is gediend met aanwijzing.

De ontwikkelaar krijgt enkele aanvullende verplichtingen. Deze bestaan uit het opstellen van een bouwhistorische opname van de kerk, het gelegenheid bieden om waardevolle onderdelen van het orgel op te slaan en het terugbrengen van een mozaïek in de hal van de nieuwbouw. De gemeente spant zich in om bij het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart aandacht te besteden aan de twee andere plaatselijke kerken die hun oorsprong vinden in de Wederopbouwperiode.

3.2 Conclusie vooroverleg

De reacties van de Provincie Zuid Holland, de erfgoedcommissie en het Hoogheemraadschap leiden niet tot aanpassing van het

bestemmingsplan. Er zal met de ontwikkelaar gesproken worden over de aanbevelingen van de veiligheidsregio en er volgen nog gesprekken over het opstellen van een bouwhistorische opname van de kerk, het opslaan van waardevolle onderdelen van het orgel en het terugbrengen van een mozaïek in de hal van de nieuwbouw.

4. Staat van wijzigingen

Geen wijzigingen.