

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2018
Zaaknummer	:	199155
Datum	:	21 augustus 2018
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Ambonstraat hoek Willem de Zwijgerstraat te Alphen aan den Rijn

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan Ambonstraat hoek Willem de Zwijgerstraat met identificatienummer NL.IMRO.0484.aambonstraat5-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Bogor ontwikkeling B.V. en Green Real Estate B.V. hebben de locatie van de Salvatorikerkerk en van het uitvaartcentrum gelegen aan de Ambonstraat 3, 5, 5a en 5b en Willem de Zwijgerstraat 101 aangekocht. Het plan waar de kopers en de gemeente overeenstemming over hebben bereikt is de herontwikkeling van de locatie naar “wonen”. Het plan voorziet in de bouw van 27 zorgappartementen voor Martha Flore en 35 koopappartementen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan opgestart. Het plan heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze namens diverse medeondertekenaars ingediend. Na gesprekken tussen gemeente, ontwikkelaar en de indieners van de zienswijze en vervolgens nog tussen de ontwikkelaar en eigenaren van de woningen (deels huur en koop) is consensus bereikt en is de zienswijze ingetrokken. Om de afspraken met elkaar na te komen is een overeenkomst tussen partijen gesloten. Het voorstel ziet op het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Inleiding/aanleiding

Door Bogor Ontwikkeling is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld voor het slopen van de Salvatorikerkerk en uitvaartcentrum en het terugbouwen van (zorg)woningen aan de Ambonstraat 3, 5, 5a en 5b en Willem de Zwijgerstraat 101 te Alphen aan den Rijn.

Op het perceel rust een maatschappelijke bestemming. Het bouwen van woningen past niet binnen het toen geldende bestemmingsplan “Groot Centrum” en het nu inwerking zijnde

bestemmingsplan Alphen Stad. Het plan is destijds niet opgenomen in Alphen Stad omdat het plan onvoldoende concreet was.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door de bestemming te wijzigen, wordt het terrein met (zorg)woningen ingevuld. De (zorg)woningen leveren een bijdrage aan de vraag.

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Besluit omgevingsrecht (Bor);
- Bestemmingsplan "Alphen Stad";
- Beschermwaardige bomen;
- Besluit tot niet aanwijzen als gemeentelijk monument (nr. 160622);
- Afwegingskader wonen;
- Anterieure exploitatieovereenkomst;
- Wet milieubeheer (Wm);
- Voorbereidingsbesluit Alphen Stad.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Voor de locatie is door de gemeente een ruimtelijk kader vastgesteld. Dit kader heeft als uitgangspunt gediend voor het door de kopers bij de gemeente ingediende plan. Verder heeft de gemeente voor de te realiseren woningen een advies Wonen opgesteld. Op basis van de door de gemeente uitgevoerde toets van het plan kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de door gemeente opgestelde randvoorwaarden. Het plan draagt bij aan het versterken van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Tevens worden met de voorgestelde realisatie van de 27 zorgwoningen van Martha Flora 27 intramurale zorgwoningen in het duurdere segment gerealiseerd.
- De gemeente heeft met de kopers op 5 september 2017 een exploitatieovereenkomst gesloten in het kader van het verhaal van kosten.
- Er heeft in het kader van de aanwezige beschermwaardige boom (witte paardekastanje) een inspectie en waardebepaling plaatsgevonden. Uit het onderzoek is gekomen dat de boom voldoende gezond en behoudenswaardig is. Met de ontwikkelaars van het plan is dan ook in de tussen partijen gesloten overeenkomst overeengekomen dat deze beschermwaardige boom zal worden gehandhaafd. Tijdens de bouw worden door de ontwikkelaars derhalve de nodige beschermwaardige maatregelen genomen ter behoud van deze boom. Een onderzoek naar de kwaliteit inclusief waardebepaling maakt deel uit van deze overeenkomst.
- Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over cultuurhistorische waarden van de kerk.
 1. Om het mozaïek van de noordgevel als kunstwerk terug te laten komen in de hal van de nieuwbouw;
 2. Dat de ontwikkelaar de gelegenheid moet bieden, vooruitlopend op de sloop, om delen van het orgel op te slaan om zo plaatsing elders mogelijk te maken;
 3. Een bouwhistorisch opname van de kerk op te stellen op kosten van de ontwikkelaar.

- In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden. Dit project valt in categorie D, een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie de toelichting op het bestemmingsplan paragraaf 3.2) blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Daarom hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld.
- Het bestemmingsplan is uitvoerbaar. Wat betreft het aspect geluid. Hiertoe worden hogere waarden verleend in combinatie met het treffen van geluidwerende maatregelen bij de woningen. Voor de overige aspecten zijn er geen belemmeringen.
- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wet en jurisprudentie eisen dat bij een bestemmingsplan sprake moet zijn van 'goede ruimtelijke ordening'. De zorgvuldig op elkaar afgestemde verbeelding, planregels en toelichting alsmede de onderzoeksbijlagen bij het bestemmingsplan geven hier blijk van.

Duurzaamheid

De gemeente hanteert meerdere pijlers op basis waarvan de duurzaamheid van een plan wordt beoordeeld: op leefbaarheid, energie, wonen/ gebouwen, ruimtegebruik, water, natuur en landschap.

In het plangebied wordt een maatschappelijke functie gerealiseerd, welke tweeledig zorgt voor vergroting van de leefbaarheid van Alphen aan den Rijn. Ten eerste wordt werkgelegenheid aan circa 30 tot 40 medewerkers geboden. Daarnaast wordt voorzien in een actuele behoefte aan zorgwoningen in de stad. Zorgaanbieder Martha Flora werkt daarbij volgens het 'Healing Environment-concept'. Een healing environment is een (fysieke) omgeving die zich er op richt om het welzijn van patiënten, familie en werknemers te bevorderen.

Wat betreft de toepassing van energiemaatregelen wordt gestreefd naar een zo duurzaam mogelijke benadering, waarbij toepassingen als warmteopslag in de bodem, zonnepanelen en zonneboilers worden overwogen.

De woningen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig en daarmee duurzaam ingericht. Door zorg- en woonfuncties te combineren met en te stapelen op een parkeergarage wordt op een relatief kleine footprint een behoorlijk programma gerealiseerd, waardoor sprake is van intensief ruimtegebruik. De waterberging kan daarbij goed worden gecombineerd met de aanleg van daktuinen.

Participatie

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.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Er is een zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is door 25 medebewoners ondertekend (deels huurders en deels eigenaren). Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een gesprek plaatsgevonden. Het doel van het gesprek was om te onderzoeken of er tegemoet zou kunnen worden gekomen aan de zienswijze. Bij dat gesprek was de ontwikkelaar, gemeente en een delegatie van de indieners van de zienswijze aanwezig. In dat gesprek zijn de volgende punten aan de orde gesteld:

- Verlies van privacy, zonlicht;
- Bouwactiviteiten/ schade aan hun woningbezit;
- Cultuurhistorische waarde en behoud kastanjeboom;

- Geluidsweerkaatsing op de gevel;
- Aanvullend groen;

De bewoners wilden ook graag betrokken worden bij de materiaalkeuze o.a. balkon. De ontwikkelaar heeft aangeboden aan de bewoners om mee te beslissen over een aantal zaken. De afspraken zijn verwerkt in een overeenkomst tussen de bewoners en de ontwikkelaar. Na ondertekening hebben de bewoners hun zienswijze ingetrokken. Er zijn geen reacties van de adviseurs ontvangen.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Realisatie

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien mensen het niet eens zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door degene die ook een zienswijze heeft ingediend. Tegen de eventuele wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n)

- Tekeningen;
- Zonlichtdiagrammen;

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan, toelichting;
- Bestemmingsplan, regels;
- Bestemmingsplan, verbeelding.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2018
Zaaknummer	:	199155
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Ambonstraat hoek Willem de Zwijgerstraat te Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018,

besluit:

- 1 het bestemmingsplan Ambonstraat hoek Willem de Zwijgerstraat met identificatienummer NL.IMRO.0484.aambonstraat5-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp;
- 2 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Ontwerpbestemmingsplan, toelichting;
- Ontwerpbestemmingsplan, regels;
- Ontwerpbestemmingsplan, verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2018.

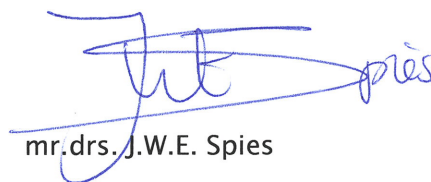
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies

