

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 2967552
Datum	: 11 oktober 2022
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn

Voorstel:

1. De zienswijze en vooroverlegreacties, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn;
3. kennis te nemen van de ontvangen vooroverlegreacties van wettelijke vooroverlegpartners;
4. de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn vast te stellen;
5. het opstellen van een milieueffectrapport (MER) wordt niet nodig geacht, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling en het m.e.r.-beoordelingsbesluit zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
6. het bestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn met identificatienummer NL.IMRO.0484.Amagnolia-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
7. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn vast te stellen;
8. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Woningcorporatie Woonforte is voornemens om aan de Magnoliastraat te Alphen aan den Rijn twee appartementengebouwen met in totaal 135 woningen te realiseren. De woningen worden gerealiseerd in de sociale huursector met de mogelijkheid om een beperkt aandeel toe te wijzen in de middendure huursector. De huidige bebouwing binnen het plangebied, bestaande uit

verouderde bungalows en appartementen, wordt gesloopt. De ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Woonvisie 2021 – 2025', waarin is opgenomen dat er voldoende bereikbare woningen worden gerealiseerd met aandacht voor senioren.

Om deze planontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld, omdat de herontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Alphen Stad'. De afspraken over deze herontwikkeling zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin (financiële) afspraken zijn gemaakt over het bouw- en woonrijp maken en bijdragen in de ambtelijke kosten.

Inleiding/aanleiding

Tussen de Bosparkweg en de Magnoliastraat in Alphen aan den Rijn staan 86 sociale huurwoningen (appartementen en bungalows) die eigendom zijn van Woonforte. De bestaande woningen zijn verouderd en slecht geïsoleerd. Renovatie van de bestaande woningen is gezien de matige staat van de woningen te kostbaar en zorgt niet voor de gewenste kwaliteit.

Om een toekomstbestendige buurt te creëren en te kunnen voldoen aan de prestatieafspraken tussen Woonforte en de gemeente over onder andere verduurzaming heeft Woonforte een plan voorbereid om de bestaande woningen te slopen en hiervoor in de plaats twee duurzame appartementengebouwen te realiseren met 135 woningen voor senioren. Deze zijn onderverdeeld in minimaal 116 sociale huurwoningen en maximaal 19 middendure huurwoningen. Vanwege het grote tekort aan woningen in dit segment heeft de provincie Zuid-Holland een subsidie verleend van 250.000 euro.

Het toevoegen van 49 woningen gaat gepaard met aanleg van extra parkeerplaatsen. Het is niet haalbaar om hiervoor gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren, omdat het met name gaat om sociale huurwoningen. Er worden daarom extra parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Hiervoor is een herinrichting van openbaar gebied noodzakelijk. Dit gebeurt deels op grond van Woonforte, welke later wordt overgedragen aan de gemeente. De gemeente ontwerpt het openbaar gebied en begeleidt de uitvoering. Woonforte betaalt de gemeente de kosten voor het ontwerpen en uitvoeren van de werkzaamheden.

De ontwikkeling bestaat uit twee fasen, eerst worden de bungalows gesloopt en wordt het oostelijk gelegen gebouw opgericht, waarvan de oplevering medio 2024 is gepland. De gemeente zal ervoor zorgen dat de herinrichting van de Magnoliastraat dan is afgerond, zodat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de nieuwe bewoners. Vervolgens wordt de Magnoliaflat gesloopt en het westelijk gelegen gebouw gerealiseerd. Hierna zal de herinrichting van de Bosparkweg plaatsvinden. Het volledige plan wordt volgens planning in 2026 opgeleverd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorzien in de behoefte aan voldoende woningen en zorgen voor een duurzame woningvoorraad in Alphen aan den Rijn (Programma 2), te weten 135 nieuwe woningen, waarvan minimaal 116 sociale huurwoningen en maximaal 19 middendure huurwoningen.

Kader

- Anterieure exploitatieovereenkomst van 8 juni 2022 tussen gemeente Alphen aan den Rijn en Stichting Woonforte over de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Magnolia.

- Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen).
- Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Alphen aan den Rijn.
- Prestatieafspraken 2022 tussen gemeente en woningcorporaties.
- Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2018.
- Convenant Klimaatadaptief bouwen.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Met het toevoegen van 135 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen in de sociale huursector en middendure huursector.
- Deze herontwikkeling is in overeenstemming met de 'Woonvisie 2021 – 2025', waarin is opgenomen dat er voldoende bereikbare woningen worden gerealiseerd met aandacht voor de doelgroep senioren.
- Op 8 juni 2022 hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en Stichting Woonforte over de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Magnolia een overeenkomst gesloten, waarin ambtelijke kosten worden verhaald en eventuele planschade wordt afgewenteld.
- Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de anterieure exploitatieovereenkomst van 8 juni 2022 tussen de gemeente en Stichting Woonforte.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan maakt het oprichten van 135 woningen mogelijk. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het document 'Duurzaam Alphen aan den Rijn'. De woningen worden volgens de eisen van het BENG gebouwd. Daarnaast neemt Woonforte maatregelen in het kader van klimaatadaptatie, door bijvoorbeeld water langer vast te houden.

Participatie

Overleg met omwonenden

Woonforte heeft ter voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure een communicatietraject gestart. Daarbij zijn zowel de omwonenden als de bewoners van de huidige bebouwing betrokken als belangrijke stakeholders. Daartoe zijn meerdere bijeenkomsten gehouden. In algemene zin kan worden gesteld dat er draagvlak voor de herontwikkeling. Omwonenden hebben aangegeven dat zij graag betrokken willen worden bij het ontwerpproces van de openbare ruimte. Hiervoor worden de komende tijd nieuwe bijeenkomsten georganiseerd.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging is één schriftelijke zienswijze ingediend.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en Woonforte is een overeenkomst gesloten, waarin kostenverhaal is geregeld wegens de interne en externe kosten van de Gemeente voor planvoorbereiding,

planbegeleiding. Daarnaast betaalt Woonforte de kosten voor het realiseren van watercompensatie en kosten voor aanleg van het openbaar gebied.

Realisatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling zes weken worden ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
- Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2022
Zaaknummer	:	2967552
	:	
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022,

besluit:

1. De zienswijze en vooroverlegreacties, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn;
3. kennis te nemen van de ontvangen vooroverlegreacties van wettelijke vooroverlegpartners;
4. de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn vast te stellen;
5. het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet nodig te achten, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling en het m.e.r.-beoordelingsbesluit zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
6. het bestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn met identificatienummer NL.IMRO.0484.Amagnolia-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
7. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn vast te stellen;
8. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- De Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2022

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies