

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3296477
Datum	: 04 juni 2024
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwe Sloot – Zuid

Voorstel:

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk/niet ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
2. De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijze' (bijlage II);
3. De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Sloot-Zuid' met identificatienummer NL.IMRO.0484.Anieuweslootzuid-VA01, met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd zijn;
6. Het beeldkwaliteitsplan Nieuwe Sloot-Zuid vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De gemeente is van plan om op de locatie Nieuwe Sloot in de kern Alphen aan den Rijn woningbouw te (laten) realiseren. Voor deze ontwikkeling is een Ruimtelijk Kader ontwikkeld in samenspraak met een klankbordgroep van omwonenden en vastgesteld door de gemeenteraad.

Het Ruimtelijk Kader bevat de uitgangspunten voor het uiteindelijke ontwerp en realisatie van de locatie voor een nog te selecteren marktpartij. Om de woningbouw hier mogelijk te maken moet ook het bestemmingsplan worden herzien. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het Ruimtelijke Kader en heeft een globaal karakter. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Omwonenden hebben hierover zienswijzen ingediend. Het college stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In 2020 zijn de gronden en opstallen van de Stichting Alphens Tennispark (SAT) aangekocht door de gemeente en verwierf het de regie van grondstrategie op die locatie. De omvang van de locatie bedraagt in totaal circa 3,9 ha. Na een lange voorbereiding waarin diverse scenario's aan de orde zijn geweest is uiteindelijk een 'Ruimtelijk Kader' ontwikkeld en dat ruimte biedt aan (maximaal) 350 woningen. Deels gestapeld en deels grondgebonden. Uw gemeenteraad stelde dit kader en de Grondexploitatie (GREX) vast op 23 november 2023.

Het 'Ruimtelijk Kader' bevat op hoofdlijnen de uitgangspunten voor het uiteindelijke ontwerp en realisatie van de locatie voor de nog te selecteren marktpartij. Om de woningbouw te kunnen faciliteren moet het bestemmingsplan worden herzien. Parallel aan het ruimtelijk kader en de GREX zijn de voorbereidingen gestart voor een nieuwe bestemmingsplan om de beoogde woningbouw te faciliteren.

Bestemmingsplan, geluid en beeldkwaliteit

Dit bestemmingplan 'Nieuwe Sloot – Zuid' is globaal van aard. Daardoor wordt enerzijds een zekere mate van flexibiliteit behouden ten behoeve van de toekomstige planuitwerking en het uiteindelijke ontwerp voor de nog te selecteren marktpartij. Anderzijds liggen concrete uitgangspunten vast die ook zekerheid moeten bieden voor bijvoorbeeld omwonenden. Het maximaal aantal woningen (350) is vastgelegd, aangegeven is waar gestapelde woningen zijn toegestaan en de diverse maximale bouwhoogtes vastgelegd.

Vanwege de ligging langs de President Kennedylaan en Willem de Zwijgerlaan is voor de nieuwe woningen onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaai. Uit dit onderzoek komt naar voren dat vanwege deze wegen op een aantal gestapelde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) wordt overschreden. De waarden blijven evenwel binnen de maximaal te ontheffen waarden. In dat kader zijn hogere grenswaarden nodig.

Het beeldkwaliteitsplan Nieuwe Sloot – Zuid geeft als aanvulling op het flexibele planologische kader en legt aanvullende voorwaarden voor een kwalitatieve toekomstige invulling van het gebied. Aan de hand van een –niet bindend referentieontwerp– zijn in het beeldkwaliteitsplan kaders en randvoorwaarden gesteld voor de vormgeving, architectuur en materiaalgebruik van de gebouwen en inrichting van de te realiseren openbare ruimte.

Proces

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met een ontwerp van het beeldkwaliteitsplan en een ontwerp besluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen vanaf 22 december 2023. Door 13 omwonenden zijn over het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Sloot – Zuid' zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt via dit voorstel gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ten aanzien van de verplaatsing van de Tennisvereniging Nieuw Sloot naar sportpark De Bijlen is door het college op 24 april 2024 aan de gemeenteraad een concreet voorstel gedaan (zaaknummer 3330506). Uw raad heeft hierover op 30 mei 2024 een besluit genomen.

Voor de selectie van een marktpartij voor de ontwikkeling van het gebied zijn de voorbereidingen gestart. Op basis van een eerste inschrijfronde hebben zich 8 partijen gemeld

en hieruit zijn inmiddels 4 partijen uitgenodigd voor de inschrijffase. In de fase dient een uitgewerkt plan te worden ingezonden dat voldoet aan de kaders. Deze fase loopt tot eind september 2024. Verwacht wordt dat in Q4 van 2024 gunning kan plaatsvinden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een actueel globaal planologisch juridische kader voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Nieuwe Sloot – Zuid.

Kader

- Raadsbesluit d.d. 23 november 2023 inzake GREX en Ruimtelijk Kader Nieuwe Sloot;
- Raadsbesluit d.d. 30 mei 2024 inzake verhuizing Tennisvereniging Nieuwe Sloot (P.M.);
- Omgevingsvisie
- Woonvisie 2021–2025
- Intensiveringsvisie
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Crisis- en herstelwet;
- Wet geluidhinder

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Procedureel

- *De Omgevingswet is niet van toepassing.* Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor bestemmingsplannen is in dat kader in het overgangsrecht geregeld dat als het ontwerp voor 1 januari 2024 ter inzage wordt gelegd het plan volgens de voorgaande wetgeving mag worden afgerond. Het voorliggende plan is in ontwerp op 22 december 2023 ter visie gelegd. Dien ten gevolge is oude recht van toepassing op de besluitvorming.
- *Crisis- en herstelwet van toepassing.* Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan afdeling 2, hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift o.a. gemotiveerd moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.
- *Hoger grenswaarde zijn verleend.* Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (wet geluidhinder) heeft met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierover zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere grenswaarden zijn (in mandaat) verleend en het besluit is als bijlage in de plantoelichting opgenomen. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Inhoudelijk

- Het plan past binnen het Ruimtelijke Kader zoals uw raad dat op 23 november 2023 vaststelde.

- Het woningbouwprogramma voorziet in een behoefte en levert een bijdrage aan de lokale woningbouwopgave. In het plangebied komen maximaal 350 woningen, deels in appartementen en deels grondgebonden. Voorzien is in ten minste 25% sociale huur, 20% middelduur en 15% betaalbare koop en toetsingskader bij de aanbesteding.
- Er zijn zienswijzen binnengekomen over het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn uitgebreid beoordeeld in bijlage II (Nota van beantwoording). Naar aanleiding hiervan is het plan op enkele punten aangepast en verduidelijkt, waarbij onder andere nadere aandacht is besteed aan het in beeld brengen van de effecten voor de bestaande omwonenden (zoals bijvoorbeeld bezonning, windhinder en geluid). De wijzigingen zijn vermeld in bijlage III (Nota van wijzigingen).
Dit laat onverlet dat als gevolg van het plan de woon- en leefomgeving voor de omwonenden aanzienlijk zal veranderen. Zoals blijkt uit de onderzoeken en vanwege de opzet en situering van de bebouwing en functies zorgt de nieuwe invulling niet voor onevenredige of onaanvaardbare hinder of overlast of zijn de gevolgen zodanig dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.
- Voor het plan is een toelichting opgesteld en zijn onderzoeken uitgevoerd, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toets aspecten voor de bestemmingsplanherziening. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Ambtshalve zijn enkele wijzigingen doorgevoerd zoals vermeld in bijlage III (Nota van wijzigingen). Het gaat onder andere om enkele technische aanpassingen in de regels en de actualisatie van de stikstofberekening op basis van de meest actuele AERIUS berekeningsmethode.
- Omdat wijzigingen naar aanleiding van de zienwijzen en ambtshalve aanpassingen deels ook betrekking hebben op de juridische bindende onderdelen (in dit geval de regels) van het bestemmingsplan is sprake van een gewijzigde vaststelling.
- Over het ontwerp van beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1 van het bestemmingsplan) zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan kan worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandnota. Het vormt daarmee een welstandstoetsingskader voor toekomstige vergunningaanvragen in het (plan)gebied.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van dit woongebied biedt kansen voor duurzaamheid en kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Alphen aan den Rijn om in 2050 fossiele brandstofvrij, energie- en CO₂-neutraal en klimaatbestendig te zijn. Het bestemmingsplan biedt daarvoor enig aanknopingspunten en waarborgen. Maar de toekomstige ontwikkelende marktpartij dient middels de taakstellende aanbesteding rekening te houden met:

- eisen ten aanzien van EPC;
- aardgasvrij;

- het behalen van hoge energieprestaties door toepassing van bijvoorbeeld warmtepompen, zonnepanelen en optimale zonoriëntatie;
- voorkoming van wateroverlast en beperking van hittestress;
- circulair bouwen;
- milieu- en ruimte besparende mobiliteitsconcepten door beperking autogebruik in combinatie met deelgebruik (auto's en overige vervoermiddelen) en het stimuleren van elektrisch vervoer;
- klimaatbestendigheid, gezondheid en biodiversiteit van de bestaande of nieuw aan te leggen water- en vergroeningselementen;
- Convenant Adaptief bouwen;
- Toepassing van Het Nieuwe Normaal 1.0 inclusief beoordelingsmatrix (met 9-tal duurzaamheidsaspecten).

Participatie

Met een delegatie van omwonenden (verenigd in de klankbordgroep Nieuwe Sloot) is sinds 27 mei 2021 een intensief participatietraject gestart. Het resultaat van het traject tot nog toe is dat er een Ruimtelijk Kader is ontstaan. Individuele leden van de klankbordgroep hebben overigens verschillende meningen over dit kader. Onlangs diverse aanpassingen gedurende het proces is het aantal woningen en de bouwhoogte een punt van zorg bij enkele leden. Dit blijkt ook uit de ingediende zienswijzen. De klankbordgroep is daarnaast uitgenodigd om deel te nemen in de beoordelingscommissie van de uiteindelijk planinzendingen in het kader van de aanbesteding. Dit vindt plaats in het tweede helft van 2024.

Het overleg met betrekking tot de verplaatsing van de tennisvereniging vindt met direct betrokken partijen plaats en geen onderdeel (meer) van het participatietraject herontwikkeling Nieuwe Sloot.

In het kader van het wettelijke vooroverleg zijn diverse adviseurs/instanties betrokken bij de planvorming.

In het kader van de formele procedure kon een zienswijze over het ontwerp worden ingediend. Hiervan is gebruikt gemaakt door diverse omwonenden.

Financiële consequenties

De gemeente is eigenaar van het plangebied. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is door de gemeenteraad op 23 november 2023 de grondexploitatie 'Nieuwe Sloot' vastgesteld. De (plan) kosten die samenhangen met de herontwikkeling van de locatie worden hieruit gefinancierd. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Er bestaat geen aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan.

Realisatie

Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I (Overzicht indieners zienswijzen);
- Bijlage II (Nota van beantwoording zienswijzen);
- Bijlage III (Nota van wijzigingen);
- Bestemmingsplan (NL.IMRO.0484.Anieuweslootzuid-VA01), bestaande uit een toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en een verbeelding.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3296477
Datum	: 11 juli 2024
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwe Sloot – Zuid

De raad van Alphen aan den Rijn,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 04 juni 2024

gelet op de Awb, Wro, Ww en Chw;

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk/niet ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
2. De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijze' (bijlage II);
3. De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Sloot-Zuid' met identificatienummer NL.IMRO.0484.Anieuweslootzuid-VA01, met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd zijn;
6. Het beeldkwaliteitsplan Nieuwe Sloot-Zuid vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage I (Overzicht indieners zienswijzen);
- Bijlage II (Nota van beantwoording zienswijzen);
- Bijlage III (Nota van wijzigingen);
- Bestemmingsplan (NL.IMRO.0484.Anieuweslootzuid-VA01), bestaande uit een toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en een verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juli 2024.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,