

VERSLAG INFORMATIEAVOND BESTEMMINGSPLAN NOORDERKEERKRING – 11 MEI 2021

Datum en tijd	Dinsdag 11 mei van 19.15 tot 20.45 uur
Doel	Informeren over bestemmingsplan Noorderkeerkring Alphen aan den Rijn
Aanwezig	8 deelnemers
Doelgroep	Direct omwonenden en belanghebbenden
Bijlagen	PowerPoint presentatie, bezonningstudie, aanvullende impressiebeelden

Omschrijving

Tijdens de online bijeenkomst op dinsdag 11 mei zijn direct omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over het bestemmingsplan Noorderkeerkring in Alphen aan den Rijn; het proces en de plannen.

Presentaties plannen Woonforte Noorderkeerkring

Maarten Dalhuijsen, projectleider Woonforte – PowerPoint sheets 4 t/m 6, 17 en 18

Maarten vertelt hoe de ontwikkelingen tot stand zijn gekomen. De locatie is in bezit van Woonforte is gekomen na een openbare aanbesteding door Rivierduinen. Het kavelpaspoort, met daarin de regels en randvoorwaarden van de gemeente voor de bouw en inrichting van de grond, maakt het mogelijk woningen toe te voegen voor verschillende doelgroepen.

Het architectenbureau, de Architecten Cie, heeft de visie voor dit project in opdracht van Woonforte uitgewerkt naar een schetsontwerp.

De focus ligt op het opstellen van het bestemmingsplan.

In dit plan wordt de bestemming van de grond vastgelegd. In deze fase gaat het om grove kaders en nog niet om de details.

In dit bestemmingsplan staat onder andere:

- de maximale bouwhoogtes/dieptes van het gebouw
- de bestemming
- de gewenste doelgroepen
- de toetsnormen voor parkeren, geluid, water en duurzaamheid
- informatietraject omwonenden
- diverse onderzoeken zoals milieuonderzoeken etc.

Woonforte richt zich in dit project voornamelijk op: betaalbare woningmarkt, verschillende doelgroepen als: starters, gezinnen, vitale senioren, en zorggroepen.

De verwachte planning na vaststelling van het bestemmingsplan:

- Eerste helft 2022: omgevingsvergunningsaanvraag
- Tweede helft 2022: start sloop
- Eerste helft 2023: start bouw
- Verwachte oplevering: eind 2024

Annemarie van Went, De Architecten Cie – PowerPoint sheets 7 t/m 16

Annemarie vertelt over het schetsontwerp gemaakt op basis het kavelpaspoort. Ze hebben een lichte architectuur voor ogen met een nette leefomgeving en een rustige *look & feel*. Het ontwerp is ingericht om spontane buurcontacten te faciliteren, bijvoorbeeld door een leefgalerij. Ook wordt rekening gehouden met openheid: vanuit het hart van het appartementencomplex komt met een open strook richting de Molenwetering. De parkeerplaatsen komen op straatniveau en willen we overdekken met een dak(tuin), zodat alleen de in- en uitrit zichtbaar is.

Op een aantal plekken wordt minder hoog gebouwd dan is toegestaan.

De maximale contouren uit het kavelpaspoort van de gemeente worden in dit ontwerp niet optimaal benut. Zo wordt rekening gehouden met het zicht vanaf Karante, en komen we tegemoet aan de om de wensen van de bewoners. Mogelijk volgt er nog een extra aanpassing, om het zicht vanaf Karante 'vrij' te maken.

Het verdere ontwerpproces: verloopt als volgt: het schetsontwerp is gemaakt en Woonforte is bezig met het ontwerpbestemmingsplan. Hierna volgt een voorlopig ontwerp en een vooroverleg met de welstandscommissie. Pas daarna, in 2022, volgt een definitief ontwerp en kan Woonforte starten met de omgevingsvergunningaanvraag.

Gürnur Balki, projectleider gemeente Alphen aan den Rijn – PowerPoint sheets 19 t/m 24

Gürnur vertelt over de onderdelen waaruit een ontwerpbestemmingsplan bestaat: regels, toelichting, verbeelding en alle onderzoeken die uitgevoerd zijn (o.a. flora & fauna, luchtkwaliteit, stikstof en trillingsonderzoek). De planning rondom het huidige ontwerpbestemmingsplan:

- Begin juni, wanneer het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente ingediend is en beoordeeld start het wettelijk vooroverleg met de interne en externe partners
- Medio juli: reactie binnen van interne en externe partners
- Medio juli en augustus: verwerken van reacties
- Begin september: het college neemt besluit over het ontwerpbestemmingsplan en raadsbehandeling
- Medio september: ontwerpbestemmingsplan ter inzage en indienen van zienswijzen

In gesprek: vraag & antwoord

- Zijn de 8 lagen van de Woontorens definitief?
Ja, wel worden andere woonlagen minder hoog, zoals bij de Euromarkt-kant van 4 naar 3 lagen en de Noorderkeerkringkant wordt ook lager.
- Loopt het contract met Villex nog door tot de sloop?
Het contract loopt op dit moment tot juli 2022. In interne overleggen de mogelijkheden te bekijken, zoals strengere handhaving vanuit Villex wat betreft vuilnis en overlast.
- Komt er een mooie impressie vanaf de Karante-kant?
We werken nu eerst het plan uit op het zogenaamde blokjesniveau. Deze vindt u in de bijlage. Op deze tekeningen zijn daarom nog geen details te zien. Nadat de Welstandscommissie er naar gekeken heeft, komen mogelijk nog bouwkundige aanpassingen.
- Kunnen we meer sfeerbeelden te zien krijgen met verdere uitwerking? Waar zit de ruimte om iets te kunnen wijzigen? *De eerste stap is nu het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan gaat over de ruimtelijke kwaliteit. Dit is een ontwerp op blokjes niveau waarvan u de tekeningen in de bijlage vindt. Na het goedkeuren van het bestemmingsplan gaan we verder met de uitwerking van het voorlopig ontwerp. Dat zijn tekeningen met meer details. Dan komen we weer bij u terug.*

- Zicht vanuit het appartementencomplex Karante? Het nieuwe gebouw wordt hoger dan dat er nu staat. *Uit de bezonningstudies blijkt dat dit geen effect heeft op Karante.*
- Kunnen ze vanaf de woontoren bij de bovenste verdieping van Karante naar me binnenkijken? *Dat weten we nog niet. De raamindeling komt bij het Voorlopig Ontwerp later dit jaar. Voordat de aanvraag van de Omgevingsvergunning naar de gemeente gaat, komen we bij u terug.*
- Is het goed geregeld met de afwatering zodat Karante geen overlast krijgt? *We verwachten geen overlast omdat de bedoeling is om het water af te voeren naar de andere kant. Waterschap en Rijnland gaan het plan vooraf toetsen.*
- Kunnen we aansluiten op een collectieve duurzame energie-installatie? *Dit komt pas in een later stadium aan de orde.*
- Komen er meerdere vuilcontainers bij en waar komen die dan in de openbare ruimte? Dat zoekt Woonforte verder uit.
- Waar kan ik terecht met mijn bewaren tegen het kavelpaspoort? *Tegen het kavelpaspoort is geen bezwaar of beroep mogelijk. U kunt op een ander momenten een zienswijze, beroep of uiteindelijk bezwaar tegen de vergunning indienen.*

Vervolg

Nu ligt de focus op het ontwerpbestemmingsplanprocedure en aanpassingen in het schetsontwerp. In aanloop naar het voorlopig ontwerp wordt een nieuwe bijeenkomst georganiseerd. Tussentijds wordt u op de hoogte gehouden van de stand van zaken via onder andere de projectpagina van Woonforte: <https://www.woonforte.nl/projecten/noorderkeerkring/>