

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3134535
Datum	:	22 augustus 2023
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan, bouwen van 174 woningen, Noorderkeerkring, Alphen aan den Rijn.

Voorstel:

- 1 De indiener van de zienswijze, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijze (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van beantwoording zienswijze (bijlage I);
- 3 Het bestemmingsplan Noorderkeerkring Alphen aan den Rijn, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Anoorderkeerkrng20 –VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, met inachtneming van beslispunt 2, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o.NL.IMRO.0484.Anoorderkeerkrng20 –VA01, dxf d.d. 26 mei 2021;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Woningcorporatie Woonforte is sinds 1 juli 2020 eigenaar van het voormalig GGZ-gebouw aan de Noorderkeerkring 20/20a te Alphen aan den Rijn. Woonforte is voornemens om, na het slopen van het bestaande gebouw, maximaal 174 huurwoningen te realiseren. De woningen zullen bestaan uit sociale huurwoningen, enkele middelduur woningen, 15 zorgeenheden ten behoeve van Rivierduinen en 32 zorgwoningen met 4 gemeenschappelijke ruimtes t.b.v. de zorgwoningen. Het plan kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatste geldende bestemmingsplan “Alphen– Stad’ omdat de gewenste ontwikkeling niet past binnen de geldende “maatschappelijke bestemming”. Om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een actueel ruimtelijk juridisch kader. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluit hogere waarde heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van beantwoording. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorstel ziet er op om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Woonforte is voornemens om alle genoemde woningtypen op deze locatie te realiseren voor de genoemde doelgroepen. Naast 47 zorgeenheden, voor GGZ Rivierduinen en Prodeba, is Woonforte voornemens om het overgrote deel als sociale huurwoningen aan te bieden. Woonforte ziet daarnaast kansen om op deze locatie een bijzonder woongebouw te realiseren waar wonen, zorg en welzijn samenkomen.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van beantwoording. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het starten van de procedure tot beoogde, uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt en kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet milieubeheer (Wm);
- Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET);
- Crisis- en herstelwet;
- Bestemmingsplan 'Alphen Stad' inclusief daaropvolgende herzieningen;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!";
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG);
- Anterieuere exploitatieovereenkomst d.d. 24 januari 2023, kenmerk 3036607;
- Omgevingsbeleid provincie Zuid-Holland;
- Coalitieakkoord 2022-2026;
- "Duurzaamheidsprogramma 2021 -2030";
- Gemeentelijk beleid zoals de intensiveringsvisie, parkeernota, doelgroepenverordeningen, woonvisie en overig provinciaal- en rijksbeleid;
- De regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Crisis- en herstelwet. Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan en de vaststelling van de hogere waarden 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.

- Voor het plangebied is een kavelpaspoort met randvoorwaarden opgesteld. Het programma wijkt ten aanzien van het zorgprogramma af van het randvoorwaardenkader. In plaats van 60 zorgeenheden, wordt in het plan voorzien in 47 zorgeenheden. Deze afwijking is acceptabel omdat het overgrote deel van het overige programma bestaat uit de realisatie van sociale huurwoningen. Slechts twee appartementen worden aan de middenhuur sector toegekend. Omdat de behoefte aan sociale huurwoningen een grote maatschappelijke opgave betreft en daarmee aldus een belangrijke groep woningzoekenden wordt gediend, kan worden ingestemd met minder zorgeenheden in het plan dan oorspronkelijk voorzien. De geboden bouwenvelop wordt niet maximaal benut. Vooral ter plaatse van de aansluiting met het zuidelijk gelegen woongebouw wordt bij het ontwerp een bouwlaag minder gerealiseerd (vier bouwlagen in plaats van vijf). Op het maaiveld worden in totaal 107 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het zorgprogramma wordt geclusterd aan de oostzijde van het plangebied. De buitenruimtes bestaan uit de binnentuin die op het dak van de parkeerlaag wordt gerealiseerd. De woningen hebben een buitenruimte in de vorm van balkons of dakterrassen. Met de realisatie van de binnentuin, waar privé en openbaar elkaar raken, wordt een intieme plek gecreëerd waar ontmoeting en verblijf in een groene omgeving centraal staat. Het ontwerp past binnen de uitgangspunten van het kavelpaspoort.
- Uit de 'Regionale woonagenda Holland Rijnland' blijkt dat er een regionale nieuwbouwopgave van tussen de 23.500 en 30.000 woningen bestaat. Specifiek in Alphen aan den Rijn is er tussen 2017 en 2030 een behoefte van 4810 woningen. Er is sprake van een grote behoefte. Het woonprogramma in het plan is 125 woningen in de sociale huur en 2 woningen in het middensegment. Het plan is opgenomen op de regionale planlijst, die aanvaard is door de provincie Zuid-Holland. De beoogde ontwikkeling voorziet in circa 174 woningen, waaronder een aandeel zorg. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de agenda voor de regio om te voorzien in voldoende passende huisvesting.
- Op 15 december 2022 is de intensiveringsvisie door de gemeenteraad vastgesteld en in werking getreden op 29 december 2022. Met de intensiveringsvisie laat de gemeente zien waar verdichting in de gemeente denkbaar is en welke uitgangspunten daaraan worden gesteld. Deze intensiveringsvisie biedt daarmee een helder en uitnodigend afwegingskader. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in de integrale ontwikkelingszone, nabij het station dat als knooppunt is aangeduid. Geconcludeerd kan worden dat het plan nauwkeurig is afgewogen en in lijn is met de intensiveringsvisie.
- De omgevingsvisie is de gezamenlijke toekomstvisie voor onze gemeente. Het gaat over alles buitenshuis: milieu, natuur en landschap, wonen, verkeer en vervoer maar ook gezondheid en cultureel erfgoed. Het is een integrale en brede visie, die de lange termijnkeuzes voor de leefomgeving vastlegt en een beleidsmatige basis biedt voor de uitwerking in het omgevingsplan en eventueel een of meerdere programma(s). Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Groene gemeente met Lef vastgesteld. De ontwikkeling van het Noorderkeerkring is passend binnen de hoofddoelen van de visie.
- De ontwikkeling van de beoogde woningen brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Door Verkeerskundig adviesbureau Goudappel is onderzocht wat de parkeerbehoefte is en of hier aan voldaan wordt. Hiertoe is een notitie opgesteld en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Conform het gemeentelijk beleid is de parkeerbehoefte 107 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 107 parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerbehoefte en -aanbod zijn in balans. Dat geldt ook voor de fietsparkeerbehoefte.
- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan is een gedegen toelichting en zijn onderzoeken opgesteld, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toets

aspecten voor de bestemmingsplanwijziging. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke- en provinciale beleid.

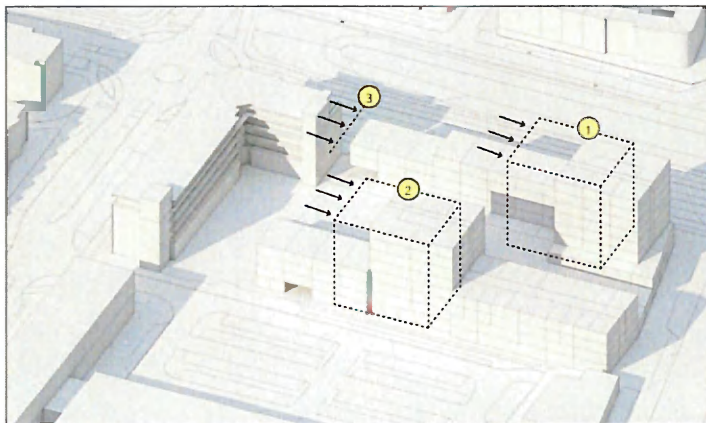
Duurzaamheid

Voor dit aspect wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan (nr.....).

Participatie

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is advies gevraagd aan adviseurs. De opmerkingen van de adviseurs zijn verwerkt en het bestemmingsplan is aangepast.

Daarnaast heeft een participatietraject plaatsgevonden waarbij de direct omwonenden geïnformeerd zijn over de ontwikkelingsplannen. Tijdens een online bijeenkomst op dinsdag 11 mei 2021 zijn direct omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over het bestemmingsplan Noorderkeerkring in Alphen aan den Rijn; het proces en de plannen. Tijdens de bijeenkomst zijn presentaties gegeven door Woonforte en de architecten waarin de plannen zijn toegelicht en het proces is beschreven. De gemeente heeft daarnaast een toelichting gegeven over het bestemmingsplanproces en de verschillende stappen die hierin genomen moeten worden. De bijeenkomst is afgesloten met een vragenronde. Van deze bijeenkomst is verslag gemaakt, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.



VOORLOPIG ONTWERP

februari 2023

In het afgelopen ontwerptraject hebben nog 3 verschuivingen plaatsgevonden:

- ① Blok B is circa 12 meter verschoven in de richting van de Molenwetering.
- ② Blok D is circa 12 meter verschoven in de richting van de Molenwetering.
- ③ De afstand tussen het gebouw Karante en de nieuwbouw is vergroot: de rooilijn van deze zijgevel valt nu weer samen met de rooilijn van de bestaande situatie

Wijzigingen ontwerp n.a.v. de informatieavond.

Op woensdag 15 maart 2023 heeft een nieuwe bijeenkomst plaatsgevonden om omwonenden te informeren over onder andere de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het plan naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. De wijze waarop de eerdere feedback is meegenomen in het nieuw gepresenteerde ontwerp, werd goed ontvangen. Van de avond is eveneens een verslag gemaakt en opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Het plan is goed ontvangen in de omgeving. Echter voor één bewoner is het plan niet acceptabel.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit inzake hogere waarde hebben tot en met 14 juni 2023 ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II). De indiener van de zienswijze is het in zijn geheel niet eens over de verschijningsvorm in de breedste zin van het woord van het gebouw. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Met de aanvrager is een anterieure exploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn o.a. de financiële afspraken vastgelegd (Djuma 3036607).

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.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Noorderkeerkring; - Bestemmingsplan Noorderkeerkring, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding. Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2023

Zaaknummer: 3134535

Datum : 22 augustus 2023

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan, bouwen van 174 woningen, Noorderkeerkring, Alphen aan den Rijn.

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023,

besluit:

1. De indiener van de zienswijze, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijze (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van beantwoording zienswijze (bijlage I);
3. Het bestemmingsplan Noorderkeerkring Alphen aan den Rijn, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Anoorderkeerkrng20 -VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, met inachtneming van beslispunt 2, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o.NL.IMRO.0484.Anoorderkeerkrng20 -VA01, dxf d.d. 26 mei 2021;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

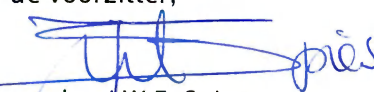
- Bijlage I Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Noorderkeerkring; - Bestemmingsplan Noorderkeerkring, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,


drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,


mr. drs. J.W.E. Spies