

Nota van vooroverleg met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan NUON– locatie, Prins Bernhardlaan 1 te Alphen aan den Rijn voor de nieuwbouw van een appartementencomplex met 63 huurwoningen, 60 zorgwoningen en zakelijke dienstverlening.

Artikel 3.1.1 Bro:

“Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn”.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Inhoud van deze nota

1.2 Overleg met instanties

2. Procedure

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

3.2 Aangeschreven instanties

3.3 Conclusie vooroverleg

4. Staat van wijzigingen

1. Inleiding

Deze “Nota van Vooroverleg”(hierna: Nota), heeft betrekking op de fase van het vooroverleg bij het ontwerpbestemmingsplan, voor de bouw van een appartementencomplex met 63 (middeldure) huurwoningen, 56 zorgwoningen en zakelijke dienstverlening.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw hiervan planologisch mogelijk.



1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;

- een conclusie ten aanzien van de eventueel noodzakelijk aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.2 Overleg met instanties

Het plan is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 zal hier verder op worden ingegaan.

2. Procedure

Participatieproces

De ontwikkelaar heeft op 23 april 2018 een inloopavond georganiseerd voor direct omwonenden. De avond werd goed bezocht met over het algemeen positieve geluiden, dat de braakliggende locatie nu eindelijk tot ontwikkeling komt.

Hoe gaat het nu verder?

Het bestemmingsplan zal als ontwerp terinzage (6 weken) worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Deze worden vervolgens verzameld en beantwoord. Dit zal gebeuren in een Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd. Het bestemmingsplan kan eventueel worden aangepast als gevolg van de ingediende zienswijzen.

Verder proces tot vaststelling van het bestemmingsplan

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brief(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de raadscommissie.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt.

In plaats van twee weken bedraagt de bekendmakingstermijn zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de inspecteur van ministerie I&M tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;

2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan aan verschillende instellingen toegezonden. In een begeleidende mail is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken.

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Veiligheidsregio Hollands Midden (politie, GGD, Brandweer en GHOR);
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Provincie Zuid- Holland;
4. Liander NV;
5. Alliander;
6. De Gasunie;
7. ODMH, Omgevingsdienst Midden Holland;

1. Veiligheidsregio Hollands Midden

Op 29 maart 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de hulpdiensten, omgevingsdienst, de projectontwikkelaar en de gemeente. Op 4 april 2018 heeft de veiligheidsregio het volgende laten weten.

Opmerkingen ten aanzien van het plangebied en advies vanuit de hulpdiensten:

- Voor hulpverlening binnen het plangebied zijn alleen op hoofdlijnen de toegangswegen opgenomen en hieruit kan geconcludeerd

worden dat het gebied van twee kanten benaderd kan worden. Voor de verdere beoordeling van de bereikbaarheid, ontvangen wij graag de definitieve situatie rondom het gebouw ter beoordeling.

- Voor de bluswaterwinning is het aantal waterwinplaatsen onvoldoende. Graag ontvangen zij te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig.
- Voor het scenario toxische wolk is het advies aan de ontwikkelaar het mechanische ventilatiesysteem eenvoudig door de bewoners in de eigen woning centraal uit te kunnen laten zetten. Dit kan bijvoorbeeld door de stekker van het ventilatiesysteem eenvoudig bereikbaar te maken.
- Naar verwachting zullen de verminderd zelfredzame personen bij de diverse (ramp)scenario's geholpen moeten worden om in veilig gebied te komen. Het is niet duidelijk hoe de zorginstanties hier invulling aan gaan geven. Afgesproken is dat dit een belangrijk gespreksonderwerp wordt richting de bouwplanfase en gebruiksfase.
- Het inschatten van gevaar voor met name de fakkelbrand vraagt om bewustwording en inzicht in de effecten. Geadviseerd wordt in de vorm van risicocommunicatie hier aandacht aan te besteden richting alle bewoners, het zorgpersoneel en de winkeliers.

De GGD raadt aan om de volgende punten in acht te nemen:

- De geluidsniveaus op deze locatie zijn mogelijk hoger dan wenselijk wordt geacht. Realiseer zo mogelijk een geluidsbelasting van 50 dB(A) Lden, max. 55 dB(A) Lden, op de gevel door middel van bron- en overdrachtsmaatregelen.
- Realiseer een binnenwaarde van 33 dB(A) Lden, maar en hou hierbij rekening met ventilatiemogelijkheden.
- Zorg bij een waarde van 55 dB(A) Lden en hoger op de belaste zijde altijd voor een stille, groene zijde, max. 50 dB(A) Lden, waaraan alle slaapkamers gesitueerd zijn.
- Zorg ervoor dat een tuin/buitenverblijf aan de stille kant van het gebouw is.
- Goede communicatie is altijd wenselijk. Er wordt aangeraden om voor deze locatie mensen vooraf in te lichten over de geluidsniveaus en de eventuele gevolgen hiervan.

Het advies is al als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd, waarbij is aangegeven dat bij de uitvoering van de plannen rekening wordt gehouden met het advies.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 12 maart 2018 heeft Rijnland laten weten voor wat betreft de waterhuishoudkundige belangen geen bezwaren tegen de voorgenomen planontwikkeling zijn.

3. Provincie Zuid- Holland

Op 9 maart 2018 heeft de provincie laten weten dat het plan aanleiding geeft tot een reactie inzake de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014.

Woonbeleid

De woningbouwontwikkeling op deze 'stationslocatie' is in overeenstemming met het provinciaal woonbeleid; naar verwachting is dat ook het geval ten aanzien van het Regionale woningbouwprogramma Holland Rijnland.

Externe veiligheid

In de plantoelichting maakt u nog een voorbehoud in verband met de risico's van de buisleiding W-517-02 en dat u zich daarover nog laat adviseren door de Omgevingsdienst Midden-Holland. Om het provinciaal ruimtelijk belang voor groepsrisico te kunnen beoordelen is het nodig dat het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt verantwoord.

Een advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden maakt daarvan onderdeel uit. Op basis van deze verantwoording dient aannemelijk gemaakt te worden dat het groepsrisico op termijn voldoet aan de oriëntatiewaarde. In het geval dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt, dienen mitigerende maatregelen overwogen te worden om het groepsrisico zoveel als mogelijk te beheersen.

4. Liander N.V.

5. Alliander

6. Gasunie

Op 13 april 2018 heeft de Gasunie aangegeven geen reactie in te dienen tegen het plan.

Dat bij het beoordelen van het plan wordt nog opgemerkt dat het gasontvangstation niet of onjuist op de risicokaart is opgenomen. Op het adres Prins Bernhardlaan 1D zien wij dat het gebouw van Liander (nog onder de naam van de NV Energie en Watervoorziening) als gasdruk meet en regelstation is aangeduid. Echter wordt er vermeld dat het gaat om een station type C. Wij gaan er daarom vanuit dat de intentie was om het gasontvangstation W-276 op te nemen. Voor het gasontvangstation geldt namelijk een registratieverplichting. Wij willen u graag vragen de informatie op de risicokaart te herstellen.

Opmerkingen

Door de ODMH is de informatie op de risicokaart aangepast.

7. ODMH

Op 27 maart 2018 heeft de Omgevingsdienst de volgende reactie op het plan gegeven. De toelichting dient te worden aangepast op een aantal omgevingsaspecten.

- Archeologie. Tekstuele aanvullingen de conclusie is terecht dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is;
- Bedrijven en milieuzonering. Informatie over het transformatiestation van Alliander N.V. mist. Informatie over de brandweerkazerne toevoegen. Informatie over het transformatorstation van Alliander N.V. is aangeleverd en verwerkt in het bestemmingsplan.
- M.e.r. De onderbouwing dat er geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Er is inmiddels een Aanmeldnotitie Mer toegevoegd.

- Geluid. Het akoestisch onderzoek is niet in orde bevonden. Geadviseerd wordt om het akoestisch onderzoek aan te laten passen aan de hand van een aantal opmerkingen. Het akoestisch onderzoek is inmiddels aangepast en toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. De resultaten zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Ecologie. De ecologische onderbouwing is voldoende zodra het aanvullend onderzoek is uitgevoerd. Aanvullend onderzoek moet nog plaatsvinden.
- Bodem. Conclusie is te beknopt. Het aspect bodem is inmiddels aangepast in het bestemmingsplan.
- EV, een onderzoek naar externe veiligheid is inmiddels uitgevoerd en verwerkt in het bestemmingsplan.

Opmerkingen

3.2 Conclusie vooroverleg

De reacties adviseurs leiden tot een aantal aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Staat van wijzigingen

Geen wijzigingen.