

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2018
Zaaknummer	:	214309
Datum	:	9 oktober 2018
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Nuon-locatie, Alphen aan den Rijn, Prins Bernhardlaan 1

Voorstel:

1. het bestemmingsplan 'Nuon-locatie, Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.ANuonlocatie-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan 'Nuon-locatie, Alphen aan den Rijn' vast te stellen;
3. geen milieueffectrapport te maken omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
4. geen exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wro, vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie door de exploitatieovereenkomst anderszins verzekerd zijn.

Publiekssamenvatting

Green Development B.V. is sinds 2008 eigenaar van de nu in ontwikkeling te nemen Nuon-locatie. In de afgelopen jaren is de aanwezige bebouwing gesloopt en is op het gekochte en op het naastgelegen (bij de gemeente in eigendom zijnde) kavel een sanering uitgevoerd. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten voor de bouw van 56 zorgappartementen, 63 vrije sector huurappartementen en maximaal 1770 m² b.v.o. zakelijke dienstverlening. Het perceel valt in de beheersverordening Stationsomgeving en het bestemmingsplan "parkeren".

De bestemming op het perceel is "bedrijven". Het realiseren van het gewenste plan is niet ten dienste van de bestemming "bedrijven". Hierdoor is het plan strijdig met de beheersverordening. Om de strijdigheid op te heffen wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. Bro overlegd met diverse adviseurs. De uitkomsten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft verder van 9 augustus t/m 19 september 2018 ter visie gelegen. Gedurende die periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Inleiding

De locatie is al jaren opgenomen in het woningbouwprogramma. Het plan waar de gemeente en de exploitant voor de Nuon-locatie nu overeenstemming over hebben bereikt, is de herontwikkeling van de locatie naar enerzijds wonen, te weten de

realisatie van 32 zorgappartementen ten behoeve van Ipse de Bruggen, 24 zorgappartementen ten behoeve van Philadelphia en 63 vrije sector huur appartementen en anderzijds de realisatie van maximaal 1.770 m2 b.v.o. commerciële (zakelijke) dienstverlening. Op basis van deze voorgestelde functiemix is er een sluitende parkeerbalans voor het te realiseren plan. De beheersverordening stationsomgeving en het bestemmingsplan “parkeren” zijn van toepassing. Op het perceel rust de bestemming “bedrijven (e)”. Het perceel is buiten het bestemmingsplan Alphen Stad gelaten omdat het plan onvoldoende concreet was. De gronden met de bestemming “bedrijven (e)”, zijn bestemd voor de handel in en de distributie van elektriciteit, aardgas en warm water alsmede voor de exploitatie van transportnetten van die producten met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De geldende beheersverordening maakt de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Een nieuw juridisch kader dient te worden opgesteld. Voorafgaand aan de vaststelling heeft tervisielegging van het plan plaatsgevonden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het nieuwe bestemmingsplan kunnen maximaal 63 (middel) huurwoningen, 56 zorgwoningen en 1770 m2 b.v.o. zakelijke dienstverlening worden gerealiseerd.

Kader

- Beheersverordening Stationsomgeving;
- Bestemmingsplan “parkeren”;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Exploitatieovereenkomst d.d. 20 februari 2018;
- Afwegingskader Wonen;
- Actieprogramma Duurzaamheid d.d. 23 november 2017;
- Wet Milieubeheer;
- Besluit m.e.r.
- Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 25-9-2018
- Crisis- en herstelwet.

Argumenten

- Het nu voorliggende plan wordt als passend beoordeeld voor de locatie in samenhang met het inmiddels gerealiseerde plan op de voormalige locatie Toor en het nog te realiseren bouwplan van Thunissen Ontwikkeling B.V. op de locatie Havenstraat. Met dit plan wordt het woonmilieu van deze, in het centrum van de stad (Stationsomgeving) gelegen, locatie versterkt. In het kader van het afwegingskader wonen is dit plan meegenomen in de regionaal gemaakte afspraken van woningbouwplannen en maakt het deel uit van de regionale planlijst, categorie 2 met 63 te realiseren vrije sector huurwoningen en 56 zorgwoningen. In de te realiseren zorgwoningen van Philadelphia en Ipse de bruggen zullen voldoende zelfredzame personen door genoemde instellingen worden geplaatst. Dit is een voorwaarde om te kunnen voldoen aan het externe veiligheidsbeleid van de gemeente.

- Gelet op de toelichting van het plan kan geconcludeerd worden dat het realiseren van de woningen een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. Het bestemmingsplan voorziet in een duidelijke woningbehoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief. In het Besluit m.e.r. is geregeld dat voor activiteiten, plannen en besluiten die staan genoemd in de D-lijst van het besluit een aanmeldnotitie door de initiatiefnemer aangeleverd wordt, op basis waarvan het bevoegd gezag besluit of er een volwaardig milieueffectrapport noodzakelijk is. Sinds 7 juli 2017 is de procedure van de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst voor een z.g. vorm-vrije m.e.r.-beoordeling een formele procedure en apart besluit vereist is. Aanleiding is een uitspraak van het Europese Hof waarin werd aangegeven dat de Nederlandse wetgever de Europese m.e.r. wetgeving niet op een juiste wijze had geïmplementeerd in het Nederlandse recht. Voorheen werd de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan of als paragraaf in de considerans van de vergunning, dus zonder apart besluit. De aanmeldnotitie is beoordeeld en de conclusie is dat de voorgenomen wijziging geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat er geen aanzienlijke milieueffecten ontstaan. Gelet op de omstandigheden waaronder de voorgenomen activiteiten worden ondernomen, is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk.
- Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan verwoord.
- Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan en de vaststelling hogere waarden afdeling 2, hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstellwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.
- Het plan past binnen het geldende beleid van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. De waarden en functies van de betrokken gronden worden niet belemmerd. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Meer informatie hierover staat in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor het plan zijn dezelfde modelregels als voor het bestemmingsplan Alphen Stad gebruikt.
- Voor het plan worden 125 parkeerplaatsen aangelegd. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernota Parkeren ofwel het bestemmingsplan Parkeren.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft verder van 9 augustus t/m 19 september 2018 ter visie gelegen. Gedurende die periode zijn er geen zienswijzen ingediend.
- Voor het wegverkeerslawaaï als gevolg van de Prins Bernardlaan is op 25 september 2018 een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï vastgesteld. Dit is verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan. Aangezien het niet gaat om aanpassing van het juridische deel van het plan, is er geen sprake van gewijzigde vaststelling.
- Er is inmiddels aanvullend ecologisch onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad en ringslang. Uit de rapportage (Natuur Wetenschappelijk Centrum; september 2018; W 1508/P17-225) blijkt dat deze

beschermde soorten niet aanwezig zijn. Dit is verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan. Aangezien het niet gaat om aanpassing van het juridische deel van het plan, is er geen sprake van gewijzigde vaststelling.

Duurzaamheid

De ambitie van de gemeente Alphen aan den Rijn is om alle nieuwbouw energieneutraal te laten zijn. In dit kader past het om af te zien van het gebruik van aardgas. Voor alle nieuwbouw waarvoor na 1 juli van dit jaar een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, geldt inmiddels de wettelijke verplichting (wet VET) om aardgasloos te bouwen, waarbij er overigens ook wettelijke mogelijkheden zijn om daar van af te kunnen wijken. Voor nieuwe projecten geldt daarom aardgasvrij bouwen en anders ten minste voorbereiden op een aardgasvrije toekomst door bijvoorbeeld de toepassing van lage temperatuur verwarming waardoor de inpassing van duurzame energiebronnen in de toekomst eenvoudiger wordt.

Daar waar de gemeente niet zelf de trekker van de ontwikkeling is, zoals bij de Nuon-locatie, wordt nadrukkelijk een oproep gedaan op het verantwoordelijkheidsgevoel van de exploitant om de gemeentelijke ambities te volgen, mits dit financieel haalbaar is. De gemeente is op dit moment bezig met het in kaart brengen van beschikbare warmtebronnen voor bestaande bouw. Mogelijk dat dit aanknopingspunten biedt voor verdere invulling van de energiebronnen voor de Nuon-locatie. Dit wordt in de verdere opstalontwikkeling meegewogen.

De Nuon-locatie heeft heel lang dienst gedaan als gasfabriek. De bodemvervuiling die daardoor is ontstaan, heeft ertoe geleid dat de kavel een van de meest vervuilde plekken was van de provincie Zuid-Holland. In samenwerking met de provincie en de gemeente is het terrein na een omvangrijk, intensief en kostbaar traject gesaneerd, wat de leefbaarheid van de locatie in dit gedeelte van de stad enorm ten goede is gekomen. Green Development B.V. heeft als exploitant de verantwoordelijkheid genomen om deze ernstig vervuilde industriegrond locatie te saneren tot een leefbare, voor woningbouw geschikte locatie.

Dit betekent dat nu de locatie gesaneerd is, dat op basis van het nu uitgewerkte plan de woningvoorraad binnenstedelijk verder geoptimaliseerd kan worden en dat deze locatie bij zal gaan dragen aan de gewenste stedelijke structuur van het stationsgebied. Dit betekent een duurzame ontwikkeling in de brede context van enerzijds al gerealiseerde milieuprestatie en anderzijds het realiseren van een plan met een betere energieprestatie.

In de verdere uitontwikkeling van de Nuon-locatie wordt gezien hoe de duurzaamheidsambitie verder ingevuld kan worden op energetisch en (installatie)technisch vlak.

Participatie

De ontwikkelaar heeft op 23 april 2018 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Op grond van artikel 3.1.1. Bro is het plan aan verschillende instellingen toegezonden. De reactie waren al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 augustus t/m 19 september 2018 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend met betrekking tot het plan.

Financiële consequenties / grondexploitatie

Partijen hebben overeenstemming bereikt over de (financiële) voorwaarden voor het door exploitant te realiseren plan (ZGW 174362). Met het aangaan van de exploitatieovereenkomst wordt inhoud gegeven aan de te nemen vervolgstappen voor de herontwikkeling van deze locatie en is volledig kostenverhaal verzekerd. Partijen hebben tevens overeenstemming over de te verrekenen saneringskosten van de direct aangrenzende locatie Havenstraat, welke in eigendom is van de gemeente.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals 6 weken ter inzage gelegd. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, kan er in deze beroepstermijn uitsluitend beroep worden aangetekend door diegenen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Bijlage(n)

- bestemmingsplan Nuon-locatie, Alphen aan den Rijn.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. ing. P.D. Wekx MBA

mr. drs. J.W.E. Spies

Jaargang : 2018
Zaaknummer : 214309
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Nuon-locatie Prins Bernhardlaan 1 Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 oktober 2018,

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'Nuon-locatie, Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.ANuonlocatie-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 2 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan 'Nuon-locatie, Alphen aan den Rijn' vast te stellen;
- 3 geen milieueffectrapport te maken omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
- 4 geen exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wro, vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie door de exploitatieovereenkomst anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- bestemmingsplan Nuon-locatie, Alphen aan den Rijn

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 oktober 2018..

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,

mr. drs. J.W.E. Spies