

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3110291
Datum	:	2 augustus 2023
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan, bouwen van 257 woningen, Noorderlicht (blok 22) Stationsomgeving, Alphen aan den Rijn.

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Noorderlicht (blok 22) Alphen aan den Rijn (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Noorderlicht (blok22) Alphen aan den Rijn, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Astationsomgblok22-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.Astationsomgblok22-VA01.dxf d.d. 4 april 2022;
- 5 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

De afgelopen jaren is invulling gegeven aan de uitwerking van het Masterplan Stationsomgeving, door in het gebied een gemengd programma van wonen, werken, horeca en algemene voorzieningen te realiseren. Blok 22 is gelegen in de strook tussen het spoor en de Noordpoolsingel en is één van de laatste ontwikkellocaties in de stationsomgeving. Blok 22 is in het masterplan en het bestemmingsplan voor de stationsomgeving gepland als kantoorlocatie met ca. 25.000 m² kantoorvloeroppervlak. De kantorenmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Dit terwijl de druk op de woningmarkt groot is. De gedachte is om blok 22 een woonbestemming te geven, en daarmee de woonfunctie in de stationsomgeving te versterken. De afgelopen jaren zijn de besprekingen geweest over het ontwerp. Dat heeft geleid tot een ontwerp met bijbehorende randvoorwaarden en afspraken waarover overeenstemming is bereikt.

Stichting Woonforte heeft het voornemen om 257 huurwoningen te realiseren op deze locatie waarvan 199 sociale huurwoningen en 58 woningen in het middensegment.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere Waarde heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van beantwoording en één zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorstel ziet er op om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van beantwoording en één zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan en de uiteindelijke omgevingsvergunning maken een energieneutraal woningbouwprogramma in de Stationsomgeving van Alphen aan den Rijn (planologisch) mogelijk.

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);
- Anterieure exploitatieovereenkomst d.d. 16 februari 2021, kenmerk 229493;
- Addendum op koopovereenkomst, april 2022;
- Omgevingsbeleid provincie Zuid-Holland;
- Coalitieakkoord 2022-2026;
- "Duurzaamheidsprogramma 2021 -2030";
- Gemeentelijk beleid zoals de intensiveringsvisie, parkeernota, doelgroepenverordeningen, woonvisie en overig provinciaal- en rijksbeleid;
- Brief aan gemeenteraad mogelijkheden binnenstedelijke woningbouw, kenmerk 344777; • De regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland;
- Masterplan Stationsomgeving 2006.

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.

- Uit een recente woningmarktverkenning blijkt dat in de kern Alphen een grote, gedifferentieerde opgave ligt in zowel kwantiteit als kwaliteit. In de periode tot 2019–2030 zijn 3.380 tot 3.940 woningen nodig. De gewenste plancapaciteit is 130% van de geraamde behoefte, om planuitval en vertraging op te vangen. Dit betekent dat de gewenste plancapaciteit in de periode 4.390 tot 5.120 woningen bedraagt. De huidige plancapaciteit tot 2030 bestaat uit 4.965 woningen, waar blok 22 met 257 woningen onderdeel van is. De kern Alphen heeft met name behoefte aan sociale huur. Het voorgestelde woonprogramma sluit aan bij deze behoefte.
- 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 Noorderlicht, blok 22 in de Stationsomgeving is passend binnen één van de hoofddoelen van het thema 'Landschappelijke verstedelijking', te weten het doorontwikkelen van Alphen aan den Rijn tot volwaardig knooppunt (= plek waar verschillende mobiliteitsvormen samenkomen en stedelijke activiteiten plaatsvinden). Inzetten op verdichting van stedelijke activiteiten rond knooppunten biedt mogelijkheden voor het verbeteren van de samenhang tussen het mobiliteitsnetwerk en de ruimte eromheen.
- Blok 23 is in het masterplan bedoeld als solitaire woontoren van maximaal 48 meter hoog. Dit blok blijkt bij nadere beschouwing stedenbouwkundig niet optimaal gesitueerd en is moeilijk te ontwikkelen. De gedachte van blok 23 als een losse woontoren is daarom inmiddels verlaten voor het voornemen en het programma is ondergebracht in blok 22.
- Er worden 191 parkeerplaatsen onder het gebouw gerealiseerd. Conform het gemeentelijk beleid is de parkeerbehoefte inclusief 40 parkeerplaatsen voor Wolters Kluwer 284 met dubbelgebruik (en deelauto's) en wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota. In de fietsparkeerbehoefte wordt voorzien. Er komen 412 fietsparkeerplaatsen voor bewoners in een gemeenschappelijke fietsenstalling aangevuld met scootmobielplekken voor mindervalide bewoners. In de openbare ruimte komen 55 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bezoekers en de commerciële ruimte. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. In de huidige situatie wordt geparkeerd op de gronden deels door Wolter Kluwer, treinreizigers, bezoekers van bedrijven en bewoners c.q. bezoekers. Er zijn diverse tellingen verricht op verschillende tijdstippen en dagen van de week. Er is een bestaand tekort van circa 10– 20 parkeerplaatsen. In de nabije omgeving is voor de kantoorbezoekers voldoende parkeerruimte. Echter is onvoldoende ruimte om het gehele tekort op te vangen. Er is een tekort van circa 10– 20 parkeerplaatsen. Het uitbreiden van de plangrens van het bestemmingsplan biedt in de toekomst de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

- 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 toetsaspecten 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

De beoogde woningen zullen voldoen aan de geldende BENG normen en er wordt rekening gehouden met klimaatadaptief bouwen. Op kwetsbaarheden en risico's met betrekking tot klimaatadaptatie wordt in de toelichting van het bestemmingsplan nader ingegaan. Daarnaast worden groene daktuinen gerealiseerd (mogelijk voorzien van een irrigatiesysteem met waterbuffer) en worden de daken voorzien van PV panelen. Het volledige dakoppervlak van de EGW is ontworpen met een groen dak (met relatief dikke bodem om ook hogere begroeiing mogelijk te maken). Aansluitend op de bebouwing wordt een park gerealiseerd waar ruimte is voor biodiversiteit. De ambitie is dat hier bomen en gevarieerde streekeigen plantensoorten voor zullen komen.

Met betrekking tot circulair slopen en bouwen zijn er beperkte mogelijkheden. Het terrein wordt door de gemeente bouwrijp aan Woonforte opgeleverd. Dit zal zo veel mogelijk op een circulaire wijze plaats vinden zodat materialen hergebruikt kunnen worden. Voor de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van materialen welke makkelijk circulair hergebruikt kunnen gaan worden, denk aan glas, steen, steenachtig plaatmateriaal, beton. Afvalstromen worden op de gebruikelijke wijze gescheiden op de bouwplaats.

Het gehele pand wordt verwarmd door middel van een warmtepomp via een ESCo partij. Er wordt gebruik gemaakt van een duurzame collectieve bodembron voor alle woningen om op deze wijze te voldoen aan de eis voor gasloze woningen. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de GPR Gebouw scores.

Het aspect duurzame mobiliteit is meegenomen in de ontwikkeling. De ligging van het gebouw nabij het station en centrum van Alphen aan den Rijn biedt goede mogelijkheden voor het gebruik van openbaar vervoer of de fiets door de toekomstige bewoners. Verder worden voldoende parkeervoorzieningen voor fietsen geboden. Daarnaast worden deelauto's aangeboden en laadvoorzieningen voor elektrische auto's in de parkeergarage. Gelet op het voorgaande is sprake van een duurzaam plan.

Participatie

Er zijn twee informatieavonden georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Verdeeld over twee avonden hebben ongeveer 30- 40 omwonenden c.q. geïnteresseerden de avonden bezocht. Voorafgaand aan de bijeenkomsten hebben ruim 700 direct omwonenden een informatiekraant ontvangen. In deze kraant staat informatie over het nieuwbouwproject en de uitnodiging voor de inloopbijeenkomsten. Ook zijn er flyers in de complexen Toor, Antarctica en Ampère opgehangen met de uitnodiging voor de bijeenkomsten. De leden van de gemeenteraad waren ook uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomsten werd een informatieveideo getoond: <https://youtu.be/7Cd0DWnIUq0>. Aan de hand van beeldmateriaal van o.a. de artist impressions, bezonningsstudie en plattegronden werden de plannen uitgebreid getoond en toegelicht. Ook was

er informatie over de bestemmingsplanprocedure. Er is een verslag gemaakt van de avonden en is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben tot en met 3 mei 2023 ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn twee zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II). Eén van de zienswijze ziet op de uitvoering van de werkzaamheden. De andere zienswijze ziet met name op verkeersaspecten. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan, de verbeelding en een bijlage. Ook wordt één ambtshalve aanpassing voorgesteld. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen (bijlage III).

Financiële consequenties

Het plangebied is in eigendom van de ontwikkelende partij. Met de ontwikkelende partij is een anterieure- en koopovereenkomst gesloten. De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen zijn overeengekomen in de overeenkomst en de legesverordening.

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 Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noorderlicht, blok 22, Stationsomgeving;
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noorderlicht, blok 22, Stationsomgeving
- Bijlage III Nota van wijzigingen bestemmingsplan Noorderlicht, blok 22, Stationsomgeving;
- Bestemmingsplan Noorderlicht, blok 22, Stationsomgeving, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3110291
Datum	:	2 augustus 2023
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan, bouwen van 257 woningen, Noorderlicht (blok 22) Stationsomgeving, Alphen aan den Rijn.

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2023,

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II);
3. De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Noorderlicht (blok 22) Alphen aan den Rijn (bijlage III) vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Noorderlicht (blok22) Alphen aan den Rijn, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Astationsomgblok22-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.Astationsomgblok22-VA01.dxf d.d. 4 april 2022;
5. 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):

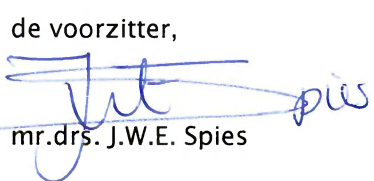
- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noorderlicht, blok 22, Stationsomgeving;
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noorderlicht, blok 22, Stationsomgeving
- Bijlage III Nota van wijzigingen bestemmingsplan Noorderlicht, blok 22, Stationsomgeving;
- Bestemmingsplan Noorderlicht, blok 22, Stationsomgeving, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 oktober 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,


drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,


mr.drs. J.W.E. Spies