

Nota van vooroverleg met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2A (blok 34) Alphen aan den Rijn, bouwen van 190 appartementen met parkeergelegenheid.

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 “Stationsomgeving, blok 34, Alphen aan den Rijn, voor het bouwen van 190 appartementen aan de Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2A (blok 34) Alphen aan den Rijn. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw hiervan planologisch mogelijk.



Toekomstige situatie

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 ontwerpbestemmingsplan.

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

Proces

In juni 2020 heeft de ondertekening van de anterieure overeenkomst plaatsgevonden. Vervolgens heeft de ontwikkelaar(hierna; Reales) zowel een aanvraag omgevingsvergunning alsmede een verzoek tot bestemmingsplanwijziging (inclusief hogere waarden besluit) ingediend. Reales heeft gevraagd om toepassing te geven aan de coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. In september 2020 heeft de gemeenteraad om de coördinatieregeling, artikel 3.30 Wro, van toepassing te verklaren op de herontwikkeling. Er heeft met de omgeving een participatie traject plaatsgevonden, dat heeft geleid tot aanpassingen van het plan. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een plan dat nu voorligt dat vooralsnog ruimtelijk- en financieel acceptabel is.

Hoe gaat het nu verder?

Het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het hogere waarden besluit worden als ontwerp ter inzage (6 weken) gelegd voor het indienen van zienswijzen. De zienswijzen 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 RED.

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.

Het college beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Uiteindelijk is 1 beroepsgang mogelijk.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning 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.

De omgevingsvergunning wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders.

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 en e-formulier is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken.

3.2 Aangeschreven instanties

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
4. Prorail;
5. Veiligheidsregio Hollands Midden;
6. Liander/ Qirion;
7. NS;
8. Gasunie;

Liander, Qirion, Prorail, Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland hebben aangegeven in dit stadium geen opmerkingen op het plan te hebben.

➤ Veiligheidsregio Hollands Midden

Opmerkingen ten aanzien van het plangebied en advies:

1. Er wordt geadviseerd om verbetering aan te brengen in de (secundaire) bluswaterwinning, zodat een ontwikkelde brand adequaat kan worden geblust. Voor een snelle bestrijding is het wenselijk de bluswaterwinplaats binnen een afstand van 160 meter vanaf de opstelplaats te situeren. Op dit moment is de huidige bluswatervoorziening nog onvoldoende.
2. In het plan wordt aangegeven dat ouderen een belangrijke doelgroep zijn voor dit bouwwerk. Wij adviseren hierin wel aan te geven dat het gaat om zelfredzame ouderen. Ouderen die een 24 uren zorgbehoefte krijgen of hebben zijn niet toegestaan omdat het gaat om een zeer kwetsbare groep en gezien de risico's van de hogedrukgasleiding
3. Vanwege de aanwezigheid van een hogedrukaardgasleiding in de directe nabijheid van de planlocatie worden in bijlage 1 enkele maatregelen geadviseerd die de zelfredzaamheid van de aanwezigen vergroten.
4. In het bestemmingsplan adviseren wij onder hoofdstuk 5 een paragraaf 5.2 'nadere eisen' op te nemen dit om de mogelijkheid te bieden voor het college aanvullende regels op te nemen met betrekking tot bouwen. Het aanvullen van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bouwkundige eisen te stellen met betrekking tot de materialisering van het bouwwerk. Dit dient om bijvoorbeeld bij het toepassen van brandbare isolatie in de gevels nadere brandwerende eisen te stellen om bestrijdbaarheid mogelijk te maken bij een brand. Daarnaast kan dit ook leiden tot het vallen van stukken gevelbekleding in om het bouwwerk. Het opnemen van 'nader eisen' in het bestemmingsplan is ook toepasbaar voor andere energiemaatregelen in op of bouwwerken indien deze (brand) veiligheids- en gezondheidsrisico's met zich meebrengen voor de omgeving en bewoners/ gebruikers van het bouwwerk zelf. Het Bouwbesluit voorziet hier met de doelstellingen en bouwregelgeving niet in.

Reactie

Naar aanleiding van het bovenstaande heeft er overleg plaatsgevonden tussen de omgevingsdienst, veiligheidsregio, ontwikkelaar en Gemeente Alphen aan den Rijn. Door Cauberg Huygen is, op verzoek van de ontwikkelaar, een verantwoording opgesteld. Het bevoegd gezag (gemeenteraad van Alphen aan den Rijn) dient uiteindelijk het besluit over de definitieve verantwoording te nemen. Door de veiligheidsregio is op 25 november 2020 aangegeven dat in de verantwoording van het groepsrisico voldoende afstemming heeft plaatsgevonden op 'de beleidsvisie externe veiligheid' van de Gemeente Alphen aan den Rijn. In deze verantwoording wordt ook aangegeven dat het nog kan resulteren in een aantal voorwaarden die nog uitgewerkt moeten worden in het bouwplan. Met betrekking tot de omgevingsvergunning adviseert de veiligheidsregio een aantal voorwaarden te stellen met betrekking tot om nog uit te werken of later

aan te leveren. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de omgevingsvergunning. Het overleg, de verantwoording van het groepsrisico en de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de toekomstige doelgroep zelfredzaam is. Het advies van de veiligheidsregio is bijgevoegd. Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal formeel advies worden gevraagd op grond van artikel 12 Bevi.

➤ De Gasunie

Het plan ligt binnen de 1% letaliteitsgrens van de gasleiding en de leiding is netjes meegenomen in de externe veiligheid in de toelichting van het bestemmingsplan, dat is afdoende derhalve zijn er geen opmerkingen.

3.3 Conclusie vooroverleg

De reacties leiden vooralsnog niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Staat van wijzigingen

Geen wijzigingen.

