

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	353243
Datum	:	2 maart 2021
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan, bouwen van 190 woningen, Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2a (blok 34), 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 Doctor. A.D. Sacharovlaan 2 en 2a (blok 34) Alphen aan den Rijn (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Doctor. A.D. Sacharovlaan 2 en 2a (blok34) Alphen aan den Rijn, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Astationsomgblok34-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 0_NL.IMRO.0484.Astationsomgblok34VA01.dxf d.d. 9 april 2020;
- 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

Bij de vaststelling van de Woningmarktstrategie 2019 – 2022 is geconstateerd dat de druk op de woningmarkt snel oploopt, terwijl de mogelijkheden om in te grijpen beperkt zijn. Daarom heeft de gemeente gezocht naar extra locaties voor woningbouw in Alphen aan den Rijn. Voor het perceel Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2a (blok 34), Alphen aan den Rijn heeft de gemeente met een ontwikkelaar een anterieure- en koopovereenkomst gesloten om te komen tot een planontwikkeling voor het bouwen van 190 woningen. Het programma voorziet in minimaal 25% sociale huur en minimaal 10% midden verhuur. 65 % van de woningen bestaat uit vrije sector huur of koop. De mix van woningen binnen het complex komt ten goede aan het woonprogramma van Alphen aan den Rijn. Het plan is op een aantal onderdelen twee keer aangepast naar aanleiding van buurparticipatie en een raadscommissievergadering in het kader van het nemen van een coördinatiebesluit d.d. 24 september 2020.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze is ingetrokken. De zienswijzen zijn voorzien van beantwoording en een aantal zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorstel ziet er op om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp hogere waarden besluit hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend (één zienswijze is ingetrokken). De zienswijzen zijn voorzien van beantwoording en een aantal zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning maken een gedifferentieerd, 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
- Ontwerp-omgevingsvisie Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!" en Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031
- Algemene verordening gegevensbescherming (Avg)
- Anterieure exploitatieovereenkomst d.d. 2 juni 2020, kenmerk 271586
- Raadsbesluit d.d. 24 september 2020 om toepassing te geven aan coördinatiebesluit artikel 3.30 Wro, kenmerk 321160
- Collegebesluit d.d. 8 december 2020 tot vaststellen ontwerp bestemmingsplan en omgevingsvergunning met raadsinformatiebrief, kenmerk 339824
- Omgevingsbeleid provincie Zuid-Holland
- "Duurzaamheidsprogramma 2014 -2020" en het bijbehorende uitvoeringsprogramma
- Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 en het coalitieakkoord van april 2018
- Gemeentelijk, provinciaal- en rijksbeleid
- Brief aan gemeenteraad mogelijkheden binnenstedelijke woningbouw, kenmerk 344777 □ Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie).

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 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 34 met 190 woningen onderdeel van is. De kern Alphen heeft met name behoefte aan sociale huur en vrije sector appartementen. Het voorgestelde woonprogramma met o.a. 25% sociale huur en 10% middeldure huur sluit aan bij deze behoefte.
- Ten tijde van de terinzage legging was al bekend dat enkele omwonenden bezwaren tegen het plan hadden. Dat was al benoemd in het collegevoorstel ZGW 339824. Het betreft vooral de hoogte, het verlies van zonlicht en privacy. Hiertoe is het plan twee keer aangepast. Een van deze aanpassingen betreft het terugleggen van een gedeelte van het plan. Hiervan is het gevolg dat de afstand tussen het bouwblok en het woongebouw aan de Sacharovlaan is toegenomen van 17 meter naar 20 meter. Daarnaast is Blok 2B (links) met 1 verdieping verlaagd en Blok 1A (rechts) verhoogd met twee verdiepingen om de wijziging van het metrage van blok 2A te compenseren.
- 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 5 januari 2021 heeft het college de ontwerp-omgevingsvisie vastgesteld en de gemeenteraad voorgesteld om de visie vrij te geven voor inspraak. De ontwikkeling van de Staionsomgeving blok 34 aan de Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2A 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.
- Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat voor enkele woningen niet (direct) wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Er dient beoordeeld te worden of de mate van bezonning in de nieuwe situatie aanvaardbaar is. Hierbij dienen alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen te worden afgewogen. Bij deze belangenafweging hoeft echter geen doorslaggevende betekenis te worden toegekend aan het antwoord op de vraag of wordt voldaan aan bepaalde TNO opgestelde normen voor bezonning, maar is de uitkomst van deze belangenafweging afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Voor het onderhavige bestemmingsplan is het van belang dat het plan voor de meeste woningen een beperkte invloed heeft op de bezonning. Door de planaanpassingen treedt een verbetering op voor de woningen. Op de meeste rekenpunten worden minimaal 2 uur bezonningsuren behaald. Hiermee wordt voldaan aan de lichte TNO-eis. Op 1 meetpunt Sacharovlaan 27bg wordt met het nieuwbouwplan niet meer voldaan aan de lichte TNO-eis. Echter vindt ook

bezonning plaats via de oostgevel van de woning. Hiermee samen wordt wel voldaan aan de bezonningsduur van 2 uur. Voor een aantal woningen geldt dat zowel in de oude als in de nieuwe situatie op de beschouwde rekenpunten op de gevel niet minimaal 2 uur bezonning aanwezig is. Het effect van de nieuwbouw hierbij is zeer beperkt met een afname in bezonningsduur van 0–14 minuten. Gemeente Alphen aan den Rijn staat voor een flinke verstedelijkingsopgave waarbij voorzien moet worden in de grote vraag naar woningen. Derhalve kan geconcludeerd dat het belang van deze woningbouw- en verstedelijkingsopgave zwaarder weegt dan de afname in bezonning die een beperkt aantal woningen in de omgeving als gevolg van het plan ondervinden. Hierbij staat voorop dat voor alle woningen een goed woon – en leefklimaat geldt, doordat direct of indirect voldaan wordt aan de normen die gelden voor bezonning. Het bezonningsrapport is naar aanleiding van zienswijzen aangepast. De wijzigingen zijn van zeer geringe aard. De wijziging heeft te maken gehad dat in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van 38 meter terwijl in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 39 meter is toegestaan. De wijziging heeft een zeer beperkte invloed op de conclusies van het onderzoek. De bouwhoogte van 39 meter heeft voor een aantal woningen een toename van maximaal 3 minuten van schaduw tot gevolg.

- Om het verlies van privacy zoveel te beperken worden de balkons niet volledig met transparant glas uitgevoerd zoals ook blijkt uit de aanvraag omgevingsvergunning en zal het terrein een groene invulling krijgen.

Duurzaamheid

In het huidige plan zitten circa 725 zonnepanelen. Voorts wordt een WKO–installatie gerealiseerd voor de levering van duurzame warmte en koude aan de woningen.

Het plan wordt aardgasloos uitgevoerd. De inrichting van het terrein houdt rekening met klimaatbestendigheid, gezondheid en biodiversiteit. Behalve de natuur–inclusieve inrichting en het blauwe dak, voorziet de terreininrichting in waterpartijen of wadi's voor verkoeling en bomen en pergola's voor schaduw. Bomen worden zo geplaatst dat er zo min mogelijk schaduw op daken valt (i.v.m. de zonnepanelen). Waterlopen worden zo ontworpen dat langdurig stilstaand water wordt tegengegaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen voor het beperken van hittestress, verminderen van wateroverlast en verbeteren van de leefomgeving door een groen–blauwe inrichting met schaduw. De gemeente zet, waar mogelijk, het instrument Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) Gebouw in, om duurzaamheidsdoelstellingen te stellen en plannen te beoordelen. Ontwikkelaars kunnen gebruik maken van de gemeentelijke faciliteiten voor GPR Gebouw. Met het plan wordt een EPC– score van circa 0,238 behaald (bouwbesluit stelt een EPC van 0,4). Tevens wordt voldaan aan de BENG–eisen die per 1 januari 2021 gelden. Gelet op het voorgaande is sprake van een duurzaam plan.

Participatie

In het kader van deze herontwikkeling heeft de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd, teneinde de plannen met de buurt te bespreken en de buurtbewoners in de gelegenheid te stellen op de plannen te reageren. In samenspraak met Gemeente Alphen aan den Rijn, heeft de ontwikkelaar de bewoners en bedrijven (middels een huis–aan–huis bezorgd bericht) uitgenodigd deel te nemen aan de informatieavond. Deze informatiebijeenkomst zou plaatsvinden op 4 maart 2020. Als gevolg van de Corona–crisis en de door de overheid voorgeschreven maatregelen was de ontwikkelaar genoodzaakt de informatiebijeenkomst te annuleren.

De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de buurt op een alternatieve wijze te informeren over haar plannen en in staat te stellen daarop te reageren. Daartoe heeft de ontwikkelaar een digitale presentatie en een reactieformulier opgesteld, alsmede een videopresentatie waarin de plannen door de architect worden toegelicht. Uit de reacties kan worden opgemaakt dat een aantal buurtbewoners zich zorgen maken over bezonning, privacy en parkeeroverlast. Naar aanleiding van de zorgen heeft de ontwikkelaar het plan aangepast. De omgeving is hierover geïnformeerd.

Vervolgens naar aanleiding van de behandeling van het coördinatiebesluit in de raadscommissie van september 2020 en de toezegging van de wethouder om nogmaals te kijken of het plan nog kan worden aangepast heeft de ontwikkelaar nogmaals het plan aangepast. Het laatste, gewijzigde plan is middels een schriftelijk schrijven gedeeld worden met de omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp hogere waarden besluit hebben tot en met 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn vijf zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan en in deze vijf zienswijze is één reactie gericht op de ontwerp omgevingsvergunning (één zienswijze is daarna ingetrokken). De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II). Een aantal zienswijzen leiden tot aanpassingen van het plan. Ook wordt een aantal ambtshalve aanpassingen 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 gedekt door de overeenkomst en de legesverordening.

Realisatie

Het vaststellingsbesluit (incl. beroepstermijn) zal zoals gebruikelijke bekend worden gemaakt in de plaatselijke krantjes en de Staatscourant. Het besluit ligt zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend gemotiveerd beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor die wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep instellen. Het college is het bevoegde orgaan tot het afgeven van de omgevingsvergunning.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I Overzicht indieners van de zienswijzen;
- Bijlage II Nota van beantwoording van de zienswijzen;
- Bijlage III Nota van wijzigingen;
- Bestemmingsplan Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2a (blok 34), Alphen aan den Rijn, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding;

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	353243
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan, bouwen van 190 woningen, Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2a (blok 34), Alphen aan den Rijn.

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2021,

besluit:

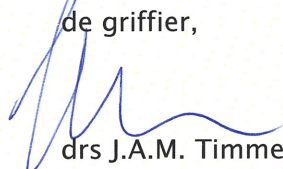
- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2a (blok 34), Alphen aan den Rijn (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2a, Alphen aan den Rijn, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Astationsomgblok34-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 0_NL.IMRO.0484.Astationsomgblok34VA01.dxf d.d. 9 april 2020;
- 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 van de zienswijzen;
- Bijlage II Nota van beantwoording van de zienswijzen;
- Bijlage III Nota van wijzigingen;
- Bestemmingsplan Doctor A.D. Sacharovlaan 2 en 2a (blok 34), Alphen aan den Rijn, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding;

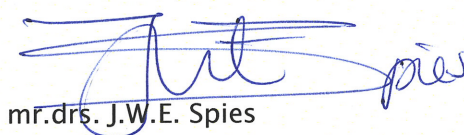
Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 april 2021.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies