

Nota van vooroverleg met betrekking tot het (concept-ontwerp) bestemmingsplan Winkelcentrum De Aarhof Alphen aan den Rijn.

1 Inleiding

Deze Nota van vooroverleg heeft betrekking op de fase van het wettelijke vooroverleg over het bestemmingsplan Winkelcentrum De Aarhof in Alphen aan den Rijn.

Het voornemen is om het bestaande winkelcentrum te moderniseren en maximaal 310 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen. De woningen komen deels aan de randen van het winkelcentrum boven de plinten/entrees aan de zijden van de Aarkade, De Vest en Van Boetzelaerstraat en deels in twee torens centraal op het winkelcentrum.

Het winkelcentrum en woningbouw zijn op grond van het geldende bestemmingsplan en de bestemming 'Centrum-1' reeds toegestaan. De bouwhoogte volstaat niet. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding.

1.1 Kader

Het vooroverleg vindt plaats op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het artikel luidt: "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".

1.2 Inhoud van deze nota

In deze nota is het resultaat van het wettelijke overleg vastgelegd. Het plan is in het kader van art. 3.1.1 Bro toegestuurd aan een aantal instanties dat gelet op de aard van het plan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd worden. In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de betrokken instanties en daarvan ontvangen reacties. Deze zijn puntsgewijs weergegeven en voorzien van een reactie. Indien daartoe aanleiding bestond is aangegeven welke aanpassingen zijn doorgevoerd in het plan. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de aanpassingen die naar aanleiding van de reacties in het plan zijn doorgevoerd.

2. Gevoerd overleg

2.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan op 7/8 augustus 2023 aan verschillende instanties toegezonden. In de begeleidende brief/mail is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. De volgende instanties zijn aangeschreven:

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Provincie Zuid Holland
- TenneT
- Gasunie
- OASEN n.v.
- Liander

2.2 Reacties

2.2.1 Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterkering

De waterhuishoudkundige belangen zijn op dit moment in het plan niet voldoende gewaarborgd. Het aspect waterkering in relatie tot de bouw is niet in kaart gebracht. Door de aanwezigheid van de kering aan de noordzijde is er een beperking op de ontgravingsdiepte. Voor de werkzaamheden is een watervergunning nodig, hiervoor kan het zijn dat het plan aangepast moeten worden. Verzocht wordt dit onder de aandacht van de initiatiefnemer te brengen en als het nodig is de initiatiefnemer contact te laten op nemen met Rijnland.

De wateraspecten zijn uitgebreid beschreven in de plantoelichting en mede gebaseerd op het onderzoek Watertoets van Econsultancy, welke als bijlage bij toelichting is opgenomen. De noodzaak voor een watervergunning, is ook in dat onderzoek reeds vermeld.

In het bestemmingsplan is, net zoals in het nu geldende bestemmingsplan, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen in overeenstemming met de Legger. Ter plaatse kan slechts na advies van de beheerder van de waterkering worden afgeweken van het bouwverbod van de dubbelbestemming en ten behoeve van de overige geldende bestemming(en). In zoverre is het waterhuishoudkundige belang planologisch gewaarborgd. Bovendien is in verband met de waterkering onderkeldering ter plaatse van de dubbelbestemming niet toegestaan. Dat is geborgd in de planregels.

Ter plaatse van de dubbelbestemming is sprake van vervangende nieuwbouw, zonder onderkeldering. Omdat wordt gewerkt aan gecoördineerde voorbereiding van bestemmings- en bouwplan zijn in dit geval ook al bouwtekeningen beschikbaar van initiatiefnemer. De tekeningen ter plaatse van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering zijn voor afstemming en advies voorgelegd aan Rijnland. In reactie daarop heeft Rijnland aangegeven in te kunnen stemmen en gewezen op de vergunningplicht.

Dit punt heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Vasthouden waterberging

Gesteld is dat er geen toename van de verharding is en daarom er geen extra maatregelen getroffen behoeven te worden. Dat is echter niet geheel juist. Voor de toekomst vraagt Rijnland om toch na te denken over het vasthouden van hemelwater in de vorm van berging in de bodem of alternatieven daarop. Het gebied kenmerkt zich door dat de gehele omgeving al verhard is. Berging van hemelwater is dan ook wenselijk.

Omdat het verhard oppervlakte niet toeneemt is in de plantoelichting en het onderzoek Watertoets van Econsultancy geconcludeerd dat in dat verband geen maatregelen getroffen hoeven worden. Dat is feitelijk correct. Los daarvan wordt bij/in de toekomstige bebouwing, zoals Rijnland beoogt, de trits bergen, vasthouden en afvoeren van regenwater gehanteerd. In de plantoelichting is dit in de 'waterparagraaf (4.8.2)' ook aangegeven: *In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) in beginsel gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden ingezameld en worden aangesloten op het bestaande hemelwaterriool. Daarbij vormt bij de planuitwerking het klimaatbestendig of water robuust inrichten van de buitenruimte (bergen, vasthouden en afvoeren van regenwater) het uitgangspunt. De daken worden groen uitgevoerd. Naast het feit dat dit de kwaliteit van de leefomgeving versterkt en hittestress reduceert, dient dit tevens als waterretentie bij zware regenbuien.*

Inmiddels is op basis van de planuitwerking concreet in beeld hoe het principe bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater vorm krijgt. In het project wordt het dak van de nieuwe garage ingezet voor retentie. Het water wordt hier onder de beplanting, in een systeem van kratten, gebufferd en vertraagd afgevoerd op het systeem. Het gebufferde water wordt ook ingezet voor de bewatering van de planten op dit woondek. Door het hemelwater op locatie op te vangen en te bufferen alvorens het af te voeren wordt het centrum van Alphen aan den Rijn meer klimaatbestendig gemaakt, doordat op deze manier de huidige openbare afvoersystemen van regenwater minder zwaar zal worden belast. Voldaan wordt daarmee aan de wens van Rijnland.

De plantoelichting en het onderzoek Watertoets zijn hierop aangepast.

2.2.2 Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM)

Algemeen

De VRHM heeft in een uitgebreid adviesrapport gereageerd. Niet alle geadviseerde maatregelen kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente. Deze maatregelen, waaronder de bijlagen van het advies kunnen mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd.

Het integrale advies is gedeeld met de betrokken vakafdelingen binnen de gemeente en de initiatiefnemer.

Dit punt heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Doelgroepen

In paragraaf 3.3.2 'Regionale Woonagenda HR 2023' van de Toelichting wordt gesproken over levensloopgeschikte woningen. Onduidelijk is of er binnen het plangebied wordt voorzien in dergelijke woningen. Graag ontvangen wij uitsluitsel over de keuze of ingezet wordt op deze specifieke doelgroep.

De woningen die in het plangebied zijn voorzien, betreffen appartementen. Dit type woningen is levensloopbestendig. De ligging in het centrum van Alpen aan den Rijn, dicht bij veel voorzieningen maken de woningen aantrekkelijk voor ouderen. Er is echter geen sprake van huisvesting van een specifieke doelgroepen, die in het kader van zelfredzaamheid op voorhand extra aandacht nodig hebben. Uiteindelijk zal na realisatie op basis van verkoop en verhuur pas een inzicht bestaan over de samenstelling van de bewonersgroep.

Dit punt heeft niet geldt tot aanpassing van het plan.

Risicocontour

Het scenario toxische wolk ontbreekt in de uitwerking van paragraaf 4.5.2 van de Toelichting. Een ongeval met gevaarlijke stoffen bij Avery Dennison B.V. heeft een risicocontour welke reikt tot aan het plangebied. Het is van belang dat dit nog in de Toelichting wordt uitgewerkt.

De toelichting is op dit punt aangevuld. In de planregels is overigens al voorzien in een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.2.4) voor afsluitbare mechanische ventilatie, vooruitlopend op de regels van het Bbl onder de Ow.

Dit punt heeft geleidt tot aanvulling van de plantoelichting inzake het aspect externe veiligheid.

Evenementengebied

Aan de zijde van de Aarkade zal voorzien gaan worden in een opstelplaats waarbij een aansluitpunt voor de droge blusleiding voor de lagere woontoren wordt voorzien. Dit betekent ook dat de openbare weg ter plaatse altijd beschikbaar moet zijn. Het is van belang dat evenementen, markten en ander ruimtegebruik in het centrumgebied hier op afgestemd moet worden. Concreet betekent dit dat de toegangsweg vanaf De Vest moet worden uitgesloten van 'evenementengebied'. Dit is ook voor de laagbouw en het aangrenzende verzorgingsgebied van meerwaarde.

Dit heeft betrekking op de bereikbaarheid van het plangebied. Het plangebied is aan drie zijden direct gelegen aan voor voertuigen berijdbare en bereikbare openbare ruimte. Het betreft de Aarkade, De Vest en de Van Boetzelaerstraat. Deze liggen (overigens) buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Deze wegen/openbare ruimte zijn bestemd in het bestemmingsplan Alpen Stad (geconsolideerd) als Verkeers-Verblijfsgebied. Daar waar met terugkerende regelmaat evenementen zijn is de zone 'evenementen' van toepassing. Deze zone ligt op een deel van De Vest (en het Aarplein) tussen de kruising met Aarkade en de Van Boetselaerstraat. De

zone is niet gelegen op De Arkade, de aansluiting van de Arkade op De Vest en niet op de Van Boetzelaerstraat. De bereikbaarheid van het plangebied bij evenementen op De Vest/Aarplein gewaarborgd. Overigens wordt in het kader van de beoordeling van aanvragen voor evenementen altijd een bereikbaarheidsafweging gemaakt.

Dit punt heeft niet geleidt tot aanpassing van het plan.

Risicocommunicatie

Door de revitalisatie is sprake van een verdere verdichting in de stedelijke omgeving. Onder meer is hierbij risicocommunicatie aan bewoners en winkeliers van belang om de zelf- en samenredzaamheid te vergroten als ook uitleg over de aanwezige brandveiligheidsvoorzieningen.

Dit punt komt specifiek aan de orde bij de inhoudelijke beoordeling van de vergunningaanvraag voor bouwen. Voorzien wordt onder andere in sprinklerinstallaties en brandmeld- en ontruimingsinstallatie(s). Een en ander conform de door wet- en regelgeving voorgeschreven specificaties.

Dit punt heeft niet geleidt tot aanpassing van het plan.

Bouwfase

Wanneer de bouwfase aanbreekt zal de (bouw)veiligheid gewaarborgd moeten blijven. Door het intensieve gebruik in de directe omgeving is dit van (extra) groot belang om ongelukken te voorkomen. Ook zal een in het bouwveiligheidsplan aandacht moeten zijn voor het beperken van branduitbreiding mocht er een brand tijdens de sloop/bouwwerkzaamheden zich voordoen. Denk hierbij aan opslag van bouwmaterialen en het werken aan (constructie)onderdelen met een brandwerende functie.

Ten behoeve van de vergunningaanvraag en uitvoering is/wordt een bouwveiligheidsplan opgesteld door initiatiefnemer. Het bouwveiligheidsplan is een aanvulling op het V&G-plan ontwerpfase en zal onderdeel uitmaken van het BLVC-plan uitvoeringsfase, dat voor de start van de bouw door de aannemer opgesteld zal worden en gedurende de bouw actueel gehouden dient worden. Onderdeel van dit plan is dat door initiatiefnemer een veiligheidscoördinator aangesteld wordt. Deze persoon is voor zowel de arbo veiligheid als voor de gemeente de aangewezen persoon met betrekking tot het bespreken van de omgevingsveiligheid tijdens het gehele bouwproces.

Dit punt heeft niet geleidt tot aanpassing van het plan.

2.2.3 Provincie Zuid-Holland

Bereikbaarheid

Artikel 6.10d van de verordening stelt dat een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid. Het plan is voorzien van een verkeersonderzoek. Het verzoek is de verkeerseffecten ruimer in beeld te brengen. In het bijzonder is aansluiting op de N207. De rijtijden ter hoogte van

de Nassaubrug zijn redelijk hoog. Daarom vragen wij om inzichtelijk te maken wat de verkeerseffecten zijn van de nieuwe woningen op dit punt. Daarnaast ontbreekt er in de tabellen van het onderzoek de vergelijking van verkeersintensiteiten met de huidige situatie.

Ten aanzien van verkeer is, zoals opgenomen in de plantoelichting, in de eerste plaats het regionaal verkeersmodel (hoog scenario) gebruikt. In dat model is de (her)ontwikkeling van De Aarhof meegenomen. Het betreft de modelgegevens uit het vigerende verkeersmodel RVMH 4.0 voor het prognosejaar 2040. Hieruit blijkt dat op alle relevante wegvlakken de verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit ver onder de 80% ligt. Pas boven de 80% is er sprake van een beginnend (doorstromings-/leefbaarheids)knelpunt voor de omgeving. Daarmee wordt geconstateerd dat er ook na de herontwikkeling van De Aarhof geen verkeersveiligheids- en doorstromingsknelpunten ontstaan.

In het verkeersonderzoek van Mobycon is onder andere meer specifiek in beeld gebracht welke verkeersgeneratie de ontwikkeling met zich meebrengt in vergelijking met de huidige situatie en welke effect dat heeft op de (doorstroming) nabijgelegen verkeerswegen en kruisingen ervan. Hoewel de ontwikkeling van De Aarhof al is opgenomen in de gegevens vanuit het verkeersmodel dat is gebruikt is door Mobycon aanvullend in beeld gebracht welk aandeel van de ontwikkeling is binnen de intensiteiten van het model. Op de belangrijkste hoofdontsluitingswegen is het aandeel van de ontwikkeling ten aanzien van die toekomstige intensiteiten maximaal 5,3%. Op verder weg gelegen wegen is deze bijdrage lager.

Aanvullend wordt opgemerkt dat in het theoretisch geval dat de totale verkeersgeneratie van het plan over de kruising Oranje Nassausingel – N207 rijdt, het dan nog geen 3% van het totaal aan verkeer op dat kruispunt betreft. De werkelijke bijdrage bedraagt echter circa 1%. Het functioneren van dat kruispunt kan op basis daarvan niet afhankelijk worden gesteld van plan voor De Aarhof. Het heeft op basis hiervan ook geen functie de effecten nader door te rekenen.

2.2.4 Gasunie

De Gasunie heeft geen vooroverlegreactie ingediend.

De reactie heeft niet geleid tot een tot aanpassing van het bestemmingplan.

2.2.5 Oasen N.V

Oasen N.V heeft in een reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben.

De reactie heeft niet geleid tot een tot aanpassing van het bestemmingplan.

2.2.6 Liander

Liander heeft in een reactie is aangegeven geen planologische opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

De reactie heeft niet geleid tot een tot aanpassingen van het bestemmingplan.

2.2.7 TenneT

TenneT heeft in een reactie aangegeven dat binnen de grenzen van dit plan TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer heeft. Er zijn geen opmerkingen vanuit TenneT.

De reactie heeft niet geleidt tot een tot aanpassing van het bestemmingplan.

Hoofdstuk 3

Het wettelijk vooroverleg heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen/aan te vullen:

De plantoelichting

- In de plantoelichting is hoofdstuk paragraaf 4.5.2 van hoofdstuk 4.5 Externe veiligheid aangevuld met het scenario van een toxische wolk;
- In de plantoelichting is paragraaf 4.8.2 van hoofdstuk 4.8 Water aangepast inzake de hemelwaterafvoer;
- Het onderzoek Watertoets is aangepast op basis van de meest actuele inzichten en ontwerpuitgangspunten;
- In de plantoelichting is paragraaf 4.1.2 van hoofdstuk 4.1 'Verkeer en parkeren' aangepast en verduidelijkt inzake bereikbaarheid op basis van de aanpassing van de verkeersstudie;
- De verkeersstudie is aangevuld met een aanvullende paragraaf/berekening over verkeerstoedeling en verduidelijkt is dat is uitgegaan van het 'Hoog Scenario' van het regionaal verkeersmodel.

De regels

Geen aanpassingen naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg.

De verbeelding

Geen aanpassingen naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg.