

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang : 2017  
Registratienummer : 2017/4202  
Datum : 14 maart 2017

Onderwerp : Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Rijnzate

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2017/4200.

### Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan Rijnzate met identificatienummer NL.IMRO.0484.B161rijnzate-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de in Bijlage I aangegeven ambtelijke wijzigingen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

### Kerngegevens

#### Publiekssamenvatting

Stichting ActiVite wil voor haar woon(zorg)complex 'Rijnzate' vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie realiseren. In de vervangende nieuwbouw komt maximaal hetzelfde aantal wooneenheden terug als in de huidige situatie. In het huidige bestemmingsplan is het bouwvlak strak om de huidige bebouwing heen gelegd. Het nieuwe ontwerp past niet geheel binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan 'Alphen-West' noodzakelijk.

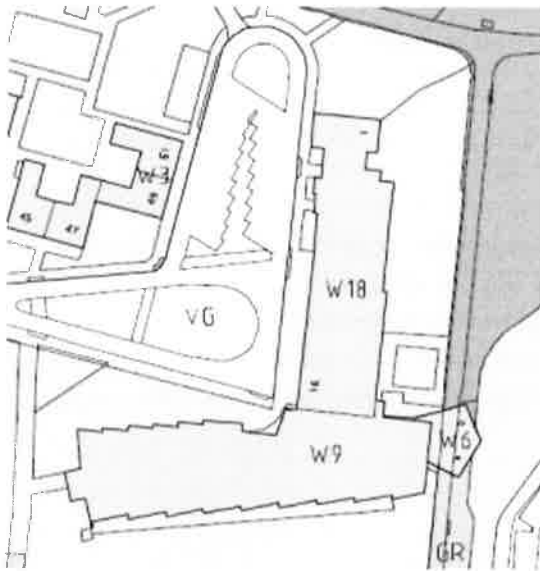
#### Inleiding

In het verleden is de rechtsvoorganger van Stichting ActiVite (hierna: ActiVite), Zorgcompas, een samenwerking aangegaan met woningstichting WonenCentraal voor het ontwikkelen van het woonservicecentrum Nieuwe Sloot. Hier zouden de bewoners van Rijnzate naar toe gaan. Al snel stuitte deze nieuwbouwplannen op bezwaren van de omgeving. Ook na het aanpassen van het plan en zelfs na het verkrijgen van de bouwvergunning bleef er weerstand. Dit gaf de nodige vertraging.

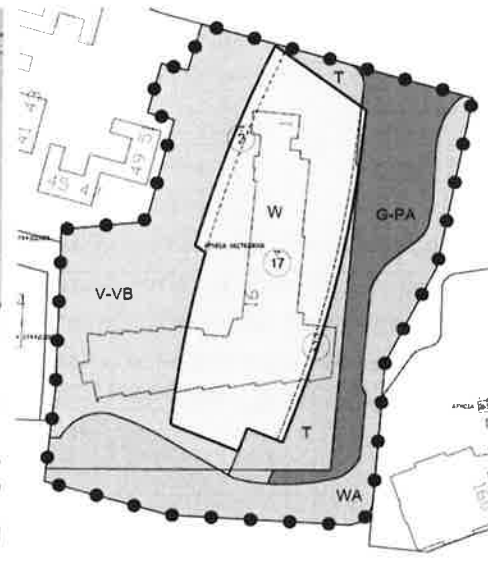
Inmiddels heeft het huidige economische klimaat en de kabinetsplannen die vergaande gevolgen hebben voor woningcorporaties, WonenCentraal doen besluiten onder andere de

nieuwbouwplannen voor het woonservicecentrum Nieuwe Sloot te schrappen. Dit was voor ActiVite de aanleiding om de mogelijkheden te onderzoeken voor vervangende nieuwbouw op de locatie van Rijnzate aan de Magnoliastraat.

In het huidige bestemmingsplan is het bouwvlak strak om de huidige bebouwing heen gelegd. Het nieuwe ontwerp past niet geheel binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan 'Alphen-West' noodzakelijk.



Geldend bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van een woonzorgcomplex waarin plaats wordt geboden aan cliënten met een lichte zorgvraag.

### Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Alphen-West

### Argumenten

Voor de herbouw van Rijnzate is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van het terugbouwen van maximaal hetzelfde aantal wooneenheden als in de voormalige situatie (circa 110). Hierbij wordt onder andere plaats geboden aan circa 70 appartementen voor intramurale zorg, met een oppervlakte die past bij de eisen en wensen van deze tijd. In het voormalige Rijnzate waren de appartementen circa 25 m<sup>2</sup>, in het nieuwe schetsontwerp zijn deze minimaal 70 m<sup>2</sup>. De huidige locatie Rijnzate is van dusdanige grootte, dat het gewenste programma er goed in past, zonder dat daarmee een verslechtering van de woonomgeving optreedt voor de omwonenden.

### Fasering

Om de voorgenomen nieuwbouw te kunnen realiseren is het stedenbouwkundig plan vertaald naar een bestemmingsplan. In de stedenbouwkundige visie is aan de rotondezijde een stedenbouwkundig accent opgenomen.

Ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan had ActiVite nog onvoldoende zekerheid over de haalbaarheid voor realisatie van dit accent. Inmiddels is er meer zicht op de haalbaarheid van de realisatie van dat accent. ActiVite zal dan ook een verzoek doen een procedure te starten voor de bouw van dit accent.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan reeds ter inzage heeft gelegen, geen zienswijzen zijn ingediend en het een wijziging van enige omvang is, is ervoor gekozen de lopende procedure met een ongewijzigd plan af te ronden. Daarnaast heeft Activite aangegeven eerst omwonende te informeren over wijzigingen in de plannen. Dit betekent dat de voorgenomen nieuwbouw in twee fasen planologisch wordt geregeld. Met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wordt fase 1 (zie afbeelding hieronder) mogelijk gemaakt.

Het voordeel van deze fasering is dat reeds kan worden begonnen met de bouw van het intramurale deel en dit in gebruik kan worden genomen en in een later stadium het stedenbouwkundig accent kan worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan (Eindsituatie)



Huidige planvorming (fase 1)

#### *Gewenste eindbeeld (Stedenbouwkundige visie Rijnzate in een vergroot Bospark)*

Het huidige gebouw van Rijnzate heeft een bouwhoogte van circa 18 meter aan de zijde van het Bospark en circa 9 meter bij de rotonde. In de eindsituatie wordt de bouwhoogte aan Bosparkzijde 17 meter met aan de zijde van de Magnoliastraat een setback van minimaal 2 meter. Aan de zijde van de rotonde wordt een stedenbouwkundig accent gerealiseerd van 24 meter, passend bij de andere bebouwing rondom de rotonde. Dit met als referentie het kantoor gebouw aan de oostzijde, waardoor een symmetrie in bouwhoogte als toegang tot het park ontstaat. De hoogte accenten in de omgeving hebben bouwhoogten tussen de 25 en 36 meter. Onder het nieuwe gebouw komt een half verdiepte parkeerkelder.

Zoals hiervoor aangegeven, geldt dat om dit eindbeeld mogelijk te maken een separate ruimtelijke procedure moet worden gevoerd. Daarbij geldt dat ook zonder stedenbouwkundig accent, als dit om wat voor reden toch niet wordt gerealiseerd, sprake is

van een verantwoorde stedenbouwkundig inpassing die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De welstandscommissie heeft ten aanzien van dit ontwerp reeds aangegeven dat het voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

### **Participatie**

De initiatiefnemer (ActiVite) heeft samen met een vertegenwoordiger van de gemeente het plan meerdere keren bij een aantal omwonenden thuis toegelicht. Daarnaast heeft initiatiefnemer samen met de architect tijdens een inloopavond in januari 2017 omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling. Hierbij zijn ook vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig geweest.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### **Financiële consequenties**

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

### **Locatiegegevens**

Het plangebied betreft locatie Rijnzate, Magnoliastraat 9 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend als Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 61 76.

### **Realisatie**

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien mensen het niet eens zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door degene die ook een zienswijze heeft ingediend. Tegen de eventuele wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

### **Bijlage(n):**

- Bestemmingsplan Rijnzate;
- Bijlage I Nota van ambtelijke wijzigingen;

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

## Besluit

Gemeenteraad

---

Jaargang : 2017  
Registratienummer : 2017/4202  
  
Onderwerp : Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Rijnzate

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2017/4200.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2017,

**besluit:**

- 1 het bestemmingsplan Rijnzate met identificatienummer NL.IMRO.0484.B161rijnzate-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de in Bijlage I aangegeven ambtelijke wijzigingen;
- 2 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

**Gewaarmerkte bijlage(n):**

- Bestemmingsplan Rijnzate;
- Bijlage I Nota van ambtelijke wijzigingen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 april 2017.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies

