

Nota van beantwoording vooroverlegreacties

Naar aanleiding van het concept- ontwerpbestemmingsplan 'Oostvaarderskwartier'

Gemeente Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimte

Versie: 7 april 2023

Hoofdstuk 1, Inleiding

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Het Oostvaarderskwartier' is de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Heerenlaan in Hazerswoude-Dorp, in de gemeente Alphen aan den Rijn. Beoogd wordt om (sociale) woningbouw te realiseren op het zogenaamde derde veld van voetbalvereniging Hazerswoudse Boys. Het voornemen betreft een initiatief van de coöperatie HaBeKo Wonen. HaBeKo Wonen en de Hazerswoudse Boys hechten sterk aan de realisatie van hun doelstellingen. Voor HaBeKo betreft dat nieuwbouw in de sociale sfeer. Doel van de Hazerswoudse Boys is clustering van de accommodatie middels een nieuw kunstgrasveld met een hogere bezettingsgraad en met een optimale maatschappelijke taak invulling van het kunstgrasveld. De Hazerswoudse Boys hebben het voornemen om het kunstgrasveld op de plek van het huidige trainingsveld te plaatsen. De afstand tussen het huidige trainingsveld en het hoofdveld wordt hierbij verkleind (clustering van de accommodatie). Door voorstaande ontwikkeling komt het zogenaamde derde veld van de Hazerswoudse Boys vrij voor de beoogde woningbouwontwikkeling van HaBeKo.

Woningbouw binnen Hazerswoude-Dorp is van groot belang. Uit de woningmarktverkenning gemeente Alphen aan den Rijn 2020 blijkt dat er voor de totale woningmarkt een uitbreiding nodig is van 5.800 woningen tot en met 2030. Hiervan zouden er in totaal 920 in de dorpen moeten worden gerealiseerd. De afgelopen vijf jaar bleek het niet mogelijk nieuwbouw in Hazerswoude-Dorp te realiseren. Derhalve wordt met onderhavig voornemen een belangrijke inhaalslag behaald wat betreft nieuwbouw in Hazerswoude-Dorp. Door invulling van deze locatie wordt Hazerswoude-Dorp een completer dorp. De transformatie van voetbalveld naar woningbouw levert een bijdrage aan de woningbehoefte binnen de gemeente in het algemeen en specifiek voor de woonkern Hazerswoude-Dorp. Ter plaatse vigeert de beheersverordening Hazerswoude-Dorp 2017", vastgesteld op 25 januari 2018. Op basis van dit plan kent het perceel de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'sportvelden'. De realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling is derhalve in strijd met de vigerende beheersverordening. Om de beoogde woningbouwontwikkeling 'Het Oostvaarderskwartier' juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

Resultaten Vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het voorontwerpbestemmingsplan op 12 januari toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Liander
- Tennet
- Oasen N.V.
- N.V. Nederlandse Gasunie

De Provincie Zuid- Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben inhoudelijk gereageerd op de plannen. De overige instanties hebben ook gereageerd en aangegeven geen bezwaar te hebben. De vooroverlegreacties van de Provincie Zuid- Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 2, Resultaten vooroverleg artikel 3.1.1 Bro.

Samenvatting overlegreactie	Reactie gemeente	conclusie
<i>1. Provincie Zuid Holland</i>		
<i>Regionale afstemming woonprogramma</i> Het plan is nog niet regionaal afgestemd. In het laatste regionale woningbouwprogramma van Holland Rijnland is dit plan met 57 woningen opgenomen in de reservelijst van (nog) niet door GS te aanvaarden woningbouwplannen. Verzocht wordt het plan met het aantal van 65 woningen in het eerstvolgende regionale woningbouwprogramma op te nemen in een wel door GS te aanvaarden categorie.	Het plan is aangepast in de provinciale planmonitor en inmiddels regionaal afgestemd.	Het aangedragen punt leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.
<i>Parkeernorm sociale Huur</i> Gewezen wordt op een nieuwe parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per sociale huurwoning die opgenomen is in de Provinciale Omgevingsverordening. Deze norm geldt voor gemeenten die zelf geen parkeerbeleid hebben vastgesteld. In het plan	Er is een hogere parkeernorm dan 0,7 parkeerplaatsen voor de sociale huurwoningen toegepast omdat de gemeente Alphen aan den Rijn parkeerbeleid heeft vastgesteld waarbij met hogere parkeernormen wordt gerekend voor sociale huurwoningen dan de provincie op grond van	Het aangedragen punt leidt niet tot een inhoudelijke wijziging aan het ontwerpbestemmingsplan.

Oostvaarderskwartier wordt gerekend met een hogere parkeernorm dan de 0,7 parkeerplaatsen waar de provincie mee rekent. Gevraagd wordt om een toelichting te geven over waarom er gekozen wordt voor een hogere parkeernorm, immers zou deze ruimte ook anders kunnen worden ingevuld.	de Omgevingsverordening doet. De gemeente Alphen aan den Rijn toetst aan het eigen parkeerbeleid en de norm van 0,7 parkeerplaatsen die de provincie hanteert per sociale huurwoning, geldt niet als een gemeente eigen parkeerbeleid heeft. Het parkeerbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn is afgeleid van het gemiddelde autobezit in de gemeente en voldoet daarmee aan de standaarden die de provincie graag gehanteerd ziet voor het parkeerbeleid.	
<i>Bereikbaarheid</i> In het bestemmingsplan wordt voor de ontsluiting ten behoeve van de te realiseren woningen geanticipeerd op de verkeersmaatregelen, die getroffen gaan worden in verband met aanpassingen aan de provinciale weg N209 door Hazerswoude-Dorp. Op dit moment worden daarvoor een provinciaal inpassingsplan N207 Zuid en in aansluiting daarop een bestemmingsplan Verkeersmaatregelen Hazerswoude-Dorp voorbereid. Onduidelijk is nog in hoeverre de in de toelichting in §3.2.1 genoemde maatregelen (p.16) aansluiten bij de maatregelen die volgen uit het voorkeursalternatief van de planstudie N207 Zuid. De provincie ontvangt hierop graag een nadere toelichting.	Terecht wordt opgemerkt dat motivering over de ontsluiting van het plangebied meer in samenhang met de verkeersmaatregelen die volgen uit het voorkeursalternatief van de planstudie N207 moet worden bekeken. Hiervoor is een aanvullende toelichting opgenomen in paragraaf 3.2.1. In de paragraaf wordt nu ook verwezen naar het rapport van Goudappel Coffeng dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. In dit rapport is een verkeersstromenanalyse gemaakt. Hierin worden 3 fases beschreven: Fase 1: De ontwikkeling van het Oostvaarderskwartier (bouwverkeer) Fase 2: Oostvaarderskwartier is gerealiseerd en verkeersmaatregelen zijn nog niet	De verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een toelichting en verwijzing naar een verkeersstromenrapport van Goudappel Coffeng. Dit geeft inzicht in de toekomstige verkeersstromen als gevolg van de realisatie van het Oostvaarderskwartier en de verkeersmaatregelen.

Naast een kwalitatieve onderbouwing, dat de verkeersafwikkeling via de toekomstige verkeersmaatregelen worden afgewikkeld, ziet de provincie ook graag een kwantitatieve onderbouwing.	uitgevoerd Fase 3: Oostvaarderskwartier is gerealiseerd en de maatregelen zijn wel uitgevoerd. Het rapport geeft een indruk van de toekomstige verkeersstromen en de samenhang tussen het voorkeursalternatief van de N207 en de verkeersmaatregelen. Verder blijkt uit de verkeersparagraaf in het bestemmingsplan dat de verkeersgeneratie met ongeveer 300 verplaatsingen toeneemt per etmaal. Dit verkeer zal worden ontsloten via de Heerelaan en de nieuwe aansluiting en rotonde die onderdeel uitmaken van het PIP. Het verkeer zal dus voornamelijk 1 route op gaan. Deze 300 extra verplaatsingen kunnen worden opgeteld bij de bestaande cijfers uit de bestaande modellen.	
---	--	--

De plangrens van het voorontwerpbestemmingsplan lijkt te overlappen met de plangrens van het provinciaal inpassingsplan N207 Zuid en daarnaast komen de bestemmingen niet overeen. Verzocht wordt om de plangrens af te stemmen met het provinciaal inpassingsplan.	De overlap in de plangrens is bewust gedaan zodat de werkzaamheden aan de ontsluitingsweg kunnen worden uitgevoerd als het Oostvaarderskwartier eerder wordt vastgesteld dan het PIP. Daardoor zijn de werkzaamheden aan deze ontsluitingsweg niet afhankelijk van de vaststelling van het PIP en kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling wordt de weg en watergang verbreed. Terecht wordt opgemerkt dat de bestemmingsgrenzen van het bestemmingsplan afwijken ten opzichte van de bestemminggrenzen van het Pip. In het PIP is de bestemming 'verkeer' dominant aanwezig dan in het bestemmingsplan 'Oostvaarderskwartier'. Het vergroten van de bestemming verkeer in het bestemmingsplan 'Oostvaarderskwartier' ligt daarom voor de hand om een betere afstemming te krijgen met het PIP en bovendien zijn 'water' en 'groen' ook realiseerbaar binnen de bestemming verkeer. Andersom is dit niet mogelijk.	De verbeelding is aangepast. De overlap tussen het plangebied voor het PiP en het bestemmingsplan Oostvaarderskwartier blijft gehandhaafd, maar de bestemming verkeer is dominant opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan Oostvaarderskwartier zodat de bestemmingsgrenzen van het Oostvaarderskwartier en het PIP elkaar niet belemmeren.
--	--	---

<i>Ruimtelijke kwaliteit</i> Het sportveld is nu omgeven door bomen, die lijken vrijwel allemaal te verdwijnen. We vragen de gemeente om dit af te stemmen met de landschapsarchitect van de gemeente. Het profiel van de dorpsrand (de Heerenlaan) moet nog iets verder worden uitgewerkt om inzicht te krijgen in de precieze maatvoering van de sloot langs de laan, de taluds en de overgang naar het open veld aan de andere kant van de laan. Omdat het plangebied bij de laan eindigt is het onduidelijk of er aan de andere zijde van de laan bomen geplant gaan worden ter compensatie van de te rooien bomen.	Gesteld wordt dat de bomen rondom het plangebied vrijwel allemaal zullen verdwijnen. De bomensingel in het westen van het plangebied blijft deels behouden en dat is ook verplicht in verband met de vliegroute van vleermuizen. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft bomenbeleid. Aannemelijk is dat er bomen rondom het plangebied zullen verdwijnen ten gevolge van de werkzaamheden. In het plangebied zullen echter bomen terug worden geplaatst zoals aangegeven in het stedenbouwkundig ontwerp. De bomen die zullen worden gerooid zullen dus ook deels gecompenseerd worden. Voor bomen die niet worden gecompenseerd in of rondom het plangebied geldt dat er een bedrag in het bomenfonds wordt gestort en dat de bomen elders in de gemeente worden aangeplant. Uitgangspunt is dat bomen zoveel als mogelijk behouden blijven en worden gecompenseerd binnen of buiten het plangebied als ze gerooid worden.	Het ingebrachte punt leidt niet tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.
<i>Klimaatadaptatie</i> In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening wordt gevraagd rekening te houden met de gevolgen van klimaatverandering op ruimtelijke plannen. In paragraaf 6.11 'Duurzaam bouwen en klimaat' wordt uitsluitend toegelicht dat 'bijna-	Terecht wordt aangegeven dat er in de toelichting van het plan te weinig aandacht is voor het klimaat adaptief bouwen. De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan in de paragraaf over de omgevingsverordening onder het kopje klimaatadaptatie.	De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in het kopje over klimaatadaptatie in de paragraaf over de Omgevingsverordening van de Provincie en er is een opbarstberekening uitgevoerd.

energieneutraal-gebouwd' (BENG) zal worden. Het voorontwerp bestemmingplan geeft daarmee nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt bij realisatie van beoogde woningbouwontwikkeling. Verzocht wordt om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en genomen. Gezien de veen- en kleigronden ter plaatse wordt daarbij specifiek gevraagd om ook aan te geven (in) hoe(verre) de schade door bodemdaling beheersbaar blijft en welke restzettingseis voor beoogde maatregelen over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief zal zijn.	Er wordt inzicht gegeven in de risico's van klimaatverandering voor het plangebied en de wijze waarop hiermee om wordt gegaan. Ingegaan wordt op het risico van bodemdaling, wateroverlast, hittestress en droogte.	
In paragraaf 2.2 'Ruimtelijke structuur' van de toelichting wordt aangegeven dat het plangebied is gelegen op de oeverwal van de Oude Rijn, met een relatief droge en stevige ondergrond. In de daaropvolgende paragrafen en hoofdstukken wordt echter niet toegelicht (in) hoe(verre) deze kwaliteiten van bodem en ondergrond ter plaatse worden beschermt, benut en beheert. Alleen in paragraaf 6.8 'Archeologie' wordt opgemerkt dat het plangebied is gelegen in een	Terecht wordt opgemerkt dat het plan te weinig aandacht schenkt aan het beheren van de kwaliteit van de bodem. Er is advies gevraagd aan de ODMH. Het advies van ODMH is verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan In paragraaf 2.2. wordt nu verder ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het landschap. In paragraaf 4.2.1. wordt ingegaan op de	De plantoelichting is aangevuld naar aanleiding van het ingebrachte punt en er is een opbarstberekening uitgevoerd.

voormalige droogmakerij, met een veenpakket (basisveen) bedekt met slappe zeeklei, waarop zich een nieuw veenpakket heeft gevormd (hollandveen). Nergens wordt toegelicht wat betreffende kwaliteiten van bodem en ondergrond betekenen voor de (on)mogelijkheden van beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse. Verzocht wordt om hier meer aandacht voor op te nemen in de plannen.	beleidskeuze benutten, beschermen en beheren van de ondergrond. Daarnaast is een opbarstberekening uitgevoerd waarbij wordt ingegaan op het NAP, de grondwaterstanden, de bodemopbouw, de realisatie van de watergangen en het aanleggen van de ondergrondse infrastructuur.	
---	---	--

Samenvatting overlegreactie	Reactie gemeente	conclusie
<i>Hoogheemraadschap van Rijnland.</i>		
Aangegeven wordt dat het Hoogheemraadschap van Rijnland geen bezwaren heeft tegen de plannen. Wel geeft het plan aanleiding voor het maken van een aantal opmerkingen: • U verwijst naar de Keur van 2015. Dit moet zijn 2020. • De ontwikkeling vindt plaats in een kwelgevoelig gebied. U moet onderzoeken of de watergangen die u wil graven ook daadwerkelijk kunt graven. U moet met een berekening aantonen dat de opwaartse druk van het grondwater minder dan de neerwaartse druk van de bodem in de eindsituatie. • De toerit van de ontwikkeling wordt apart genoemd. Er wordt aangegeven dat een watergang hiervoor wordt verbreed. In de verbeelding wordt niet duidelijk waar. • Voor de werkzaamheden is	De opmerkingen van het Hoogheemraadschap worden meegenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De volgende punten zijn aangepast: • In het bestemmingsplan zal de goede versie van de keur worden genoemd. • Voor de plannen is een berekening gemaakt waarvoor geldt dat de opwaartse druk van het grondwater minder is dan de neerwaartse druk van de bodem. • Het gaat om de watergang direct naast de toerit. Dit blijkt ook uit de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan. • De watervergunning zal worden aangevraagd.	De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

een watervergunning nodig.		
----------------------------	--	--

Hoofdstuk 3, Conclusies vooroverlegreacties.

De vooroverlegreacties van de Provincie Zuid- Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben tot aanvullingen geleid in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan Oostvaarderskwartier. In hoofdstuk 2 wordt puntsgewijs ingegaan op de vooroverlegreactie en tot welke aanvullingen dit heeft geleid in het ontwerpbestemmingsplan. Nadat het college van B&W heeft ingestemd met deze nota van vooroverleg en het ontwerpbestemmingsplan, zal het ontwerpbestemmingsplan als ontwerp ter inzage worden gelegd.