

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	402101
Datum	:	12 oktober 2021
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Inbreidingslocaties Woningbouw Alphen Stad

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren, zoals vermeld in het 'overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
- 3 De Nota van beantwoording zienswijzen Inbreidingslocaties woningbouw Alphen Stad (bijlage II) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Inbreidingslocaties Woningbouw Alphen Stad, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Ainbreidingalphen-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.084.Ainbreidingalphen-VA01.dxf, d.d. 2 december 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

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkeling van een aantal binnenstedelijke woningbouwlocaties (de onorthodoxe woningbouwlocaties) waarvoor het college de procedure van de wijziging van het bestemmingsplan zal opstarten. Twee van deze locaties, de locaties Klompenmaker en de voormalige schoollocatie Bospark, zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties woningbouw Alphen Stad'. Op de locatie Klompenmaker kunnen maximaal 40 senioren- en zorgwoningen worden gerealiseerd; op de voormalige schoollocatie Bospark kunnen maximaal 120 senioren- en zorgwoningen worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan zijn de planologisch-juridische kaders opgenomen waarbinnen de ontwikkelingen moeten worden uitgewerkt. Voor de locaties is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen onderzocht en deze zijn haalbaar gebleken. Het resultaat van de onderzoeken is beschreven in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben beide betrekking op de locatie Klompenmaker. De zienswijzen geven geen aanleiding voor aanpassingen aan de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

Inleiding/aanleiding

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, met als belangrijkste doel het verschil tussen vraag en aanbod op de korte en lange termijn te verkleinen. Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkeling van een aantal binnenstedelijke woningbouwlocaties (de onorthodoxe woningbouwlocaties) waarvoor het college de procedure van de wijziging van het bestemmingsplan zal opstarten. Twee van deze locaties, de locaties Klompenmaker en de voormalige schoollocatie Bospark, zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties woningbouw Alphen Stad'. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bent u per raadsbrief uitgebreider geïnformeerd over de aanleiding en relevante achtergrondinformatie ([collegebrief 11 juni 2021](#), ID 187).

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend ontwerpbesluit hogere waarden geluid hebben zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, die beide betrekking hebben op de locatie Klompenmaker. De zienswijzen zijn voorzien van een beantwoording. De zienswijzen hebben geleid tot twee aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het betreft het toevoegen van een tweetal bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan: een bezonningsstudie en een recente parkeertelling. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Er is daarom sprake van een ongewijzigde vaststelling.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan draagt bij aan het vergroten van de plancapaciteit voor woningbouw in Alphen aan den Rijn waardoor de woningnood kan worden verkleind. Daarbij draagt dit bestemmingsplan in het bijzonder bij aan het vergroten van de plancapaciteit voor seniorenwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen (zorgwoningen).

Kader

- Raadsbesluit d.d. 28 mei 2020 ontwikkeling onorthodoxe woningbouwlocaties (nr. 297291)
- Raadsbesluit GREX Bospark d.d. 25 maart 2021 (nr. 351470)
- Collegebesluit d.d. 11 mei 2021 gewijzigd kavelpaspoort Klompenmaker (nr. 365828)
- Raadsbesluit GREX Klompenmaker d.d. 24 juni 2021 (nr. 383276)
- Woningmarktstrategie 2019–2022

- Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 / Omgevingsvisie 'Groene gemeente met lef'
- Omgevingsbeleid Provincie Zuid Holland
- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Wet geluidhinder
- Crisis- en herstelwet*
- Wet Milieubeheer

* 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.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

Er wordt gevolg gegeven aan het raadsbesluit van 28 mei 2020

Het starten van de procedure om het bestemmingsplan te herzien komt voort uit de besluiten van de raad om de locatie Klompenmaker en de voormalige schoollocatie Bospark in ontwikkeling te nemen.

Er wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het tekort aan woningen in het algemeen en voor speciale doelgroepen in het bijzonder

Bij de vaststelling van de Woningmarktstrategie 2019 – 2022 is geconstateerd dat de druk op de woningmarkt snel oploopt. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om op een tweetal locaties woningen te ontwikkelen en daarmee bij te dragen aan het verkleinen van het woningtekort. In het bijzonder wordt een bijdrage geleverd om het tekort aan seniorenwoningen (geclusterd wonen met zorg nabij) op te lossen.

Er wordt een bijdrage geleverd aan het binnenstedelijk verdichten conform provinciaal en gemeentelijk beleid

Zowel in het provinciaal als gemeentelijk beleid heeft binnenstedelijk verdichten de voorkeur boven uitbreiding. Met name de provincie stuurt erop dat eerst de binnenstedelijke woningbouwlocaties worden benut voordat sprake kan zijn van uitbreiding. Met de ontwikkeling van de locaties die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt een bijdrage geleverd aan het benutten van binnenstedelijke locaties.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn haalbaar

Voor de ontwikkellocaties is onderzocht of de beoogde ontwikkelingen planologisch haalbaar zijn. Onder andere de milieu- en verkeersaspecten zijn daarvoor onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat de ontwikkelingen planologisch haalbaar zijn. De resultaten van de onderzoeken zijn samengevat in de Toelichting van het bestemmingsplan. Een uitgebreide beschrijving van alle onderzoeksresultaten is opgenomen in bijlagen bij het bestemmingsplan.

Zienswijzen uit de omgeving

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was al bekend dat omwonenden aan de Klompenmaker bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan op de locatie Klompenmaker hadden. Dit bleek onder andere uit het feit dat omwonenden gebruik hebben gemaakt van het insprekrecht in de raadscommissie en contact met medewerkers van de gemeente. Hoewel het plan voor de locatie Klompenmaker mede naar aanleiding hiervan op enkele onderdelen is aangepast, kon onvoldoende tegemoet worden gekomen aan de bezwaren en zijn alsnog twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Zoals ook in de zienswijzebeantwoording is uitgewerkt, voldoet het plan aan regelgeving en milieu-eisen. Ook is aanvullend een studie uitgevoerd naar de bezonning waaruit blijkt dat de toename van schaduw als gevolg van het bouwplan beperkt zal zijn en er weinig tot geen sprake zal zijn van afname van daglicht. Verder is een nieuwe parkeertelling uitgevoerd waaruit blijkt dat de parkeersituatie niet is veranderd ten opzichte van de telling uit 2018. Dat neemt niet weg dat voor de omwonenden aan de Klompenmaker een verslechtering van hun situatie optreedt, onder andere door het verlies aan uitzicht en groen. In de zienswijzebeantwoording is hier uitgebreider op ingegaan en is toegelicht hoe deze verslechtering waar mogelijk wordt beperkt. Verder wordt verwezen naar de tekst onder het kopje Participatie.

Duurzaamheid

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft per locatie een duurzaamheidsadvies gegeven waarin beschreven staat hoe de gemeentelijke duurzaamheidsambities kunnen worden gerealiseerd. De adviezen zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en zijn verder relevant voor de nadere uitwerking van de projecten.

Participatie

Voormalige schoollocatie Bospark

Voor de ontwikkellocaties heeft participatie met de omgeving plaatsgevonden. De omwonenden van de locatie zijn geïnformeerd over het kavelpaspoort en konden daarop reageren. Dit heeft enkel een reactie opgeleverd waarin een suggestie wordt gedaan voor het te realiseren woonzorgconcept.

Locatie Klompenmaker

Op 3 september 2020 heeft een vertegenwoordiger namens omwonenden van de locatie Klompenmaker ingesproken in de raadscommissie RED. Omwonenden geven aan dat de komst van een nieuwbouwcomplex aan de Klompenmaker tegenover de bestaande bebouwing de kwaliteit van de leefomgeving (luchtkwaliteit, veiligheid en uitzicht) aantast. In gesprek met twee omwonenden in oktober 2020 is eveneens gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is om het gebouw verder van de bestaande bebouwing te situeren en is aandacht gevraagd voor de parkeerdruk in de omgeving. Naar aanleiding van deze input, in combinatie met de aanwezigheid van leidingen en stedenbouwkundige overwegingen, is het kavelpaspoort aangepast en op 11 mei 2021 door het college vastgesteld. Hoewel op een aantal onderdelen, bijvoorbeeld voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwbouw, tegemoet kan worden gekomen aan de wensen en het plan voldoet aan regelgeving en milieueisen, kunnen niet alle bezwaren worden weggenomen. Zo blijft bijvoorbeeld sprake van een verlies aan uitzicht en een deel van het groen. Dit is echter inherent aan de eerdere keuze om op deze (binnenstedelijke)

locatie een woongebouw te ontwikkelen. Via een nieuwsbrief zijn omwonenden geïnformeerd over het gewijzigde kavelpaspoort. Omwonenden konden via de mail en telefoon reageren en vragen stellen. Een van de omwonenden heeft hierop telefonisch nadere toelichting gevraagd.

Financiële consequenties

De gronden waarop de ontwikkelingen zijn voorzien, zijn eigendom van de gemeente. Voor deze ontwikkelingen wordt door de gemeente actief grondbeleid gevoerd. Per locatie is een grondexploitatie opgesteld. De kosten binnen de ontwikkelingen worden gedekt uit de opbrengsten van verkoop van bouwrijpe grond.

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage 1: overzicht van indieners zienswijzen;
- Bijlage 2: Nota van beantwoording van de zienswijzen;
- Bijlage 3 (A-E): Bestemmingsplan Inbreidingslocaties Woningbouw Alphen Stad, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2021

Zaaknummer : 402101

Onderwerp : bestemmingsplan Inbreidingslocaties Woningbouw Alphen Stad

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021,

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'overzicht indieners zienswijzen' (bijlage) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren, zoals vermeld in het 'overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
- 3 De Nota van beantwoording zienswijzen Inbreidingslocaties woningbouw Alphen Stad (bijlage 2) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Inbreidingslocaties Woningbouw Alphen Stad, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Ainbreidingalphen-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.084.Ainbreidingalphen-VA01.dxf, d.d. 2 december 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):

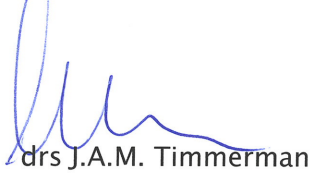
- Bijlage 1: overzicht van indieners zienswijzen;
- Bijlage 2: Nota van beantwoording van de zienswijzen;
- Bijlage 3 (A-E): Bestemmingsplan Inbreidingslocaties Woningbouw Alphen Stad, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 november 2021.

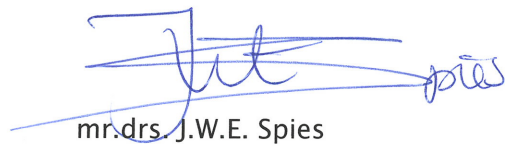
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,



drs J.A.M. Timmerman



mr. drs. J.W.E. Spies