

Bijlage I: Nota van beantwoording zienswijze

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Noorderkeerkring”, Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Team Ontwikkeling Leefomgeving
Versie juli2023

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van <datum> (31 34535)

Nota van beantwoording zienswijze Noorderkeerkring, Alphen aan den Rijn

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Woningcorporatie Woonforte is sinds 1 juli 2020 eigenaar van het voormalig GGZ-gebouw aan de Noorderkeerkring 20/20a te Alphen aan den Rijn. Woonforte is voornemens om, na het slopen van het bestaande gebouw, maximaal 174 huurwoningen te realiseren. De woningen zullen bestaan uit sociale huurwoningen, enkele middelduur woningen, 15 zorgeenheden ten behoeve van Rivierduinen en 32 zorgwoningen met 4 gemeenschappelijke ruimtes t.b.v. de zorgwoningen. Het plan kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatste geldende bestemmingsplan “Alphen– Stad” omdat de gewenste ontwikkeling niet past binnen de geldende “maatschappelijke bestemming”. Om de gewenste ontwikkeling planologisch–juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een actueel ruimtelijk juridisch kader. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Op 24 januari 2023 is een anterieure overeenkomst getekend. Als vervolg hierop hebben burgemeester en wethouders op 25 april 2023 de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling door het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de zienswijze periode.

1.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 4 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 14 juni 2023). Het ontwerpbestemmingsplan–met overige relevante stukken– is gedurende de periode van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en in analoge versie op het gemeentehuis. Tevens heeft het ontwerp hogere waarde Wet geluidhinder in dezelfde periode ter inzage gelegen

Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp – mondeling of schriftelijk of via een e-formulier– een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat, voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijze.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De indiener van de zienswijze heeft tijdig verzocht om verlening van de zienswijze termijn. De inhoudelijke zienswijze is binnen de door ons extra termijn van tervisielegging ontvangen. De zienswijze tegen het ontwerp hogere waarde besluit is niet tijdig ontvangen

1.2.1 Zienswijze

Nr.	Zaaknummer	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Mede namens	Conclusie zienswijze
1	3158812				Alphen aan den Rijn		Ongegrond

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijze zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indiener van de zienswijze weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indiener is wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijze te herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1. Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.			
a	Het college gaat voorbij aan de regels uit het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan geeft een positief kwaliteitsbeeld en dient gerespecteerd te worden.	Het doel van het bestemmingsplan is om een adequate, up to date, juridische regeling te garanderen. De huidige bestemming van de locatie is maatschappelijk. De gemeente is zeer dringend op zoek naar locaties voor de huisvesting van bijzondere groepen die problemen hebben met zelfredzaamheid (op het gebied van wonen). Deze locatie is bijzonder geschikt voor de huisvesting van deze groepen, in het bijzonder maatschappelijke opvang en beschermd en beschut wonen. De gemeente is bereid	Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.

		om mee te werken aan een (gedeeltelijke) verkleuring naar wonen, op voorwaarde dat een deel van het programma voorziet in kleine wooneenheden voor bijzondere groepen (met een prijs tot de lage aftoppingsgrens). Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in deze wens en wordt herzien met het onderhavige bestemmingsplan.	
b.	Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op een kavelpaspoort. Er is geen inspraak dan wel een zienswijze termijn geweest op het kavelpaspoort.	In de bestemmingsplannen van de gemeente heeft participatie een onderdeel gekregen in de (niet juridisch bindende) toelichting. Hoewel niet juridisch verplicht hechtten wij meerwaarde aan participatie omdat belanghebbenden daarmee vroegtijdig de mogelijkheid hebben kennis te nemen van plannen voordat ze in de formele procedure gaan. Belanghebbenden kunnen zo in de gelegenheid worden gebracht om mee te denken	Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.

		in plannen maar ook om soms bezwaren aan te pakken door aanpassingen in een plan. In mei 2021 vond de eerste (digitale) bijeenkomst plaats over de plannen voor ontwikkeling van deze locatie. Er is geluisterd naar de feedback van de aanwezige omwonenden op het schetsontwerp en waar mogelijk is deze feedback meegenomen in het voorlopig ontwerp. Zo is het volume van het gebouw minder geworden dan wat volgens het kavelpaspoort mogelijk is. Daarnaast zijn drie verschuivingen in het voorlopig ontwerp gerealiseerd. Op woensdag 15 maart 2023 werd het voorlopig ontwerp getoond. Er is aandacht gegeven aan een aantal onderwerpen, zoals de wijzigingen ten opzichte van het schetsontwerp (verwerkte feedback), de bezonningsstudie, de planning, de bestemmingsplanprocedure en wie er komen te wonen. Ook konden er ideeën worden	
--	--	--	--

		meegegeven over de naam van het nieuwe gebouw. Het voorlopig ontwerp met de aanpassingen werd goed ontvangen bij de bezoekers. Er waren veel positieve reacties op hoe de feedback verwerkt is in het ontwerp. Van beide avonden is een verslag gemaakt, gedeeld met de omwonenden en toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Het voeren <u>van inspraak en/of</u> een zienswijze periode bij een kavelpaspoort is geen wettelijk vereiste.	
c.	De rooilijnen volgen de perceelsgrenzen laat 100% bebouwing toe. Over Groen, parkeren en ontsluiting wordt niet gesproken. Omdat het ontwerpbestemmingsplan van ± 6265 m² uitgaat dient er een juiste verhouding tussen planelementen te zijn, deze dienen in percentages benoemd te worden. Er wordt een nieuwe verbeelding met maatvoering voorgesteld.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Dit is gebeurd door aan het gebied de bestemming 'Gemengd' met bijbehorende bouw- en gebruiksregels toe te kennen. Het is afhankelijk van de omstandigheden van het geval of het noodzakelijk dan wel	Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.

		gewenst is om met percentages te werken. In dit geval is deze noodzaak er niet. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen, waaronder begrepen het uitoefenen van een 'aan-huis-verbonden beroep' en 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'; b. zorgwoningen en wooncomplex; c. dienstverlening op de begane grond; d. verkeers-, water-, groen-, speel-, en nutsvoorzieningen; e. tuinen en erven; f. voet- en fietspaden; g. (gebouwde) parkeervoorzieningen met in- en uitritten; h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, water, ontsluitingswegen en -paden. In het plan is een gebiedsaanduiding “parkeren” met regels opgenomen. In de	
--	--	--	--

		toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op klimaatadaptief bouwen, groen , verkeer en vervoer etc. Er zijn geen redenen bekend dat aan gemeentelijk beleid geen uitvoer zal worden gegeven.	
d.	Woonforte wenst 174 woningen te bouwen op een te klein stuk grond. Het aantal dient naar beneden te worden bijgesteld namelijk circa 92 woningen.	Er zijn in het verleden meerdere plannen met de buurt besproken. Het plan is op wens ook aangepast. Het is belangrijk dat het plan een gemengde samenstelling heeft met veel diverse woningen. Er is daarnaast een flinke behoefte aan het toevoegen van woningen binnen de gemeente. Hierbij wordt zoveel mogelijk gekeken naar binnenstedelijke herontwikkelingslocaties, waaronder voorliggend projectgebied. Door een aanzienlijk deel sociale huurwoningen toe te voegen en zorgeenheden, wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van de woningbehoefte en een bijdrage geleverd aan het aanbieden van	Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.

		de zeer gewenste zorgeenheden binnen de regio zoals ook blijkt uit de beleidsstukken (Woonvisie, Intensiveringsvisie woningbouw, regionale woonagenda). Het is niet mogelijk om minder woningen te bouwen. Het plan moet een bepaalde capaciteit hebben om een redelijk rendement te hebben. Minder woningen zou betekenen dat de algemene lasten over een kleiner aantal woningen gespreid moeten worden, waardoor het realiseren van de gewenste woningen niet meer haalbaar is. Daarnaast ligt er een stedenbouwkundig goed plan.	
e.	In het nieuwe voorgelegde ontwerp bestemmingsplan wordt het aanwezige groen van de tuinen, opgeofferd voor parkeergelegenheid. Voorts is op geen enkele wijze in de omgeving ter compensatie een groenvoorziening aangebracht. De indiener van de zienswijze stelt voor dat de groenvoorziening wordt gecentreerd in het middengebied. Aldus kan een woonmilieu ontstaan dat voorziet in de behoefte van bewoners.	Er is een parkeervoorziening met daarboven een daktuin. Voldoet aan duurzaamheidseisen van de gemeente. De daktuin is voor de bewoners (van het blok) en voorzien in de behoefte voor groen. Deze indiener is de enige die hier na participatie opmerkingen over heeft.	Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.

		Verder, de voorgevel van de rooilijn aan de noordzijde is ca 7m teruggelegd zodat langs de Molenwetering een openbare wandelroute ontstaat die in de toekomst zal aansluiten aan een pad tot aan Da Vinci. Een extra stedenbouwkundige aanvulling die zowel op eigen kavel als op gemeente eigendom een groene invulling krijgt.	
g.	Vanwege geluidhinder is het voorstel om van het stuk weg van Wetering tot Europalaan 30 km.	Snelheidsbeperkende maatregelen kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan moet getoetst worden aan de huidige (juridische) situatie en is middels onderzoek aangetoond dat, ondanks de hogere waarden die op de gevel staan, er alsnog een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners gegarandeerd kan worden.	Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.