

Besluitformulier

Team Ontwikkeling Leefomgeving

Zaaknummer: 3548199 Datum: 18 april 2025	Opsteller: M. Loos
Onderwerp: Wijziging omgevingsplan 'De Centrale', Alphen aan den Rijn	
Besluit: 1. De Nota van afstemmingsoverleg "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale" vast te stellen; 2. Geen milieueffectrapport op te stellen, omdat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft zoals beschreven in de motivering van het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale", Alphen aan den Rijn; 3. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale", met identificatienummer NL.IMRO.0484.Adecentrale-ON01, vast te stellen; 4. Het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan De Centrale vast te stellen; 5. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale" en het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan De Centrale ter inzage te leggen conform artikel 16.30 Omgevingswet juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht; 6. De raad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief; 7. Aan wethouder G.P. van As de bevoegdheid te mandateren om namens het college het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale", met bijbehorende bestanden, het beeldkwaliteitsplan De Centrale en/of de raadsinformatiebrief vóór de terinzagelegging aan te passen op ondergeschikte punten en/of redactionele aanpassingen.	

Publiekssamenvatting

Eén van de onorthodoxe woningbouwlocaties in Alphen aan den Rijn ligt aan het 's-Molenaarspad in Alphen aan den Rijn. In mei 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het in ontwikkeling nemen van de onorthodoxe woningbouwlocaties. De locatie aan het 's-Molenaarspad bestaat uit de voormalige asfaltcentrale, de voormalige 'Bakkerij Visser' en locatie 'De Leeuw'. In de afgelopen periode hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en Niersman Projectontwikkeling samen een stedenbouwkundig plan opgesteld voor deze locatie. Het plan voorziet in 225 woningen. Het woningprogramma bestaat uit minimaal 35% sociale huurwoningen, minimaal 20% middeldure woningen, minimaal 20% betaalbare koopwoningen en maximaal 25% vrije sectorwoningen. Omdat het voorgenomen plan niet past in het gemeentelijke omgevingsplan is het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' opgesteld. Daarnaast is het 'Beeldkwaliteitsplan De Centrale' opgesteld. Het college stelt deze ontwerpen nu vast en legt deze ter inzage.

Inleiding

Een van de onorthodoxe woningbouwlocaties in de gemeente ligt aan het 's-Molenaarspad in Alphen aan den Rijn. In mei 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het in ontwikkeling

nemen van de onorthodoxe woningbouwlocaties. In 2022–2023 zijn op westelijke deel 91 tijdelijke woningen vergund en gerealiseerd.

Het overige deel, 'De Centrale', is gesitueerd langs de Heimanswetering en bestaat uit de voormalige asfaltcentrale, de voormalige 'Bakkerij Visser' en locatie 'De Leeuw'. De locaties van de Asfaltcentrale en Bakkerij Visser zijn in eigendom van de gemeente. Niersman Projectontwikkeling (beoogde ontwikkelaar) heeft de locatie De Leeuw in eigendom gekregen.

In de afgelopen periode hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en Niersman Projectontwikkeling voor dit gebied samen een stedenbouwkundig plan opgesteld en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling onderzocht. Mede als gevolg van participatie heeft dit geresulteerd in een plan waarin 225 woningen gerealiseerd gaan worden. Het woningprogramma bestaat uit minimaal 35% sociale huurwoningen, minimaal 20% middeldure woningen, minimaal 20% betaalbare koopwoningen en maximaal 25% vrije sectorwoningen.

Omdat het voorgenomen plan niet past in het gemeentelijke omgevingsplan is het 'TAM–Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' en het 'Beeldkwaliteitsplan De Centrale' opgesteld. Het TAM–omgevingsplan is het voorgenomen nieuw planologisch kader dat de beoogde woningbouw en bijbehorende voorzieningen mogelijk maakt. Vier bestaande woningen in het gebied worden meegenomen in het plan. Het beeldkwaliteitsplan legt de ambities over architectuur en materiaalgebruik vast.

TAM–IMRO

Een TAM–IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden omdat de softwareleverancier nog niet in staat is om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt een TAM–IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO–standaard (van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

Beoogd maatschappelijk resultaat

De herontwikkeling van de locatie is een ontwikkeling die een bijdrage levert aan het op gewenst niveau krijgen van de woningvoorraad binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Op deze locatie worden 225 woningen gerealiseerd, voor minimaal 75% in de categorie betaalbaar.

Kader

- Omgevingswet
- Algemene wet bestuursrecht;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'Groene gemeente met lef!' vastgesteld d.d. 27-02-2022;
- Overig gemeentelijk en provinciaal beleid, o.a. woonvisie, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, parkeernota etc;
- Onorthodoxe maatregelen om woningbouwproductie te verhogen (besluit 267568, 27-08-2019);
- Motie "mogelijkheden voor binnenstedelijke woningbouw", d.d. 28-05-2020;
- Opening en vaststelling GREX Asfaltcentrale (besluit 3372487, 28-11-2025).

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0484.Adecentrale-ON01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten

1 Afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden

In het kader van de voorbereiding is een concept van de wijziging van het TAM-omgevingsplan toegestuurd aan wettelijke overlegpartners. Een aantal heeft inhoudelijk gereageerd. Deze reacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van afstemmingsoverleg "TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale" (bijlage 20 van het TAM-omgevingsplan dat een bijlage is bij dit voorstel). Indien daartoe aanleiding bestond is een en ander aangepast in het nu voorliggende ontwerp de wijziging van het omgevingsplan.

2 Afweging tot het niet opstellen van een milieueffectrapport

De aangevraagde activiteit komt voor in Bijlage V van het Omgevingsbesluit, kolom 3 (artikel 16.43, eerste lid aanhef en onder b van het Omgevingsbesluit, namelijk onder J 11 (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Op grond van het Omgevingsbesluit moet het bevoegd gezag, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of al dan niet een MER opgesteld dient te worden. Dit dient te gebeuren aan de hand van de criteria genoemd in bijlage III bij de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU). Deze criteria omvatten:

- de kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);
- de locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- soort en kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben. Gelet op bovenstaande overwegingen, gebaseerd op de nadere uitwerking in paragraaf 4.1 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan, kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet nodig.

3.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Op grond van artikel 1.3 en 2.1 van de Omgevingswet moet het omgevingsplan gericht zijn op het bereiken, in stand houden van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het omgevingsplan moet in ieder geval de regels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het planvoornemen leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen. Hetgeen uiteengezet is in de motivering en de daarbij behorende bijlagen.

Uit uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat sanering van de bodem nodig is en voor de rugstreeppad een ontheffing moet worden aangevraagd. De sanering wordt gecombineerd met de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het gebied en de ontheffing is aangevraagd bij het bevoegd gezag. Het betreft (uitvoerings)aspecten, die de ter visie legging van het ontwerp niet in de weg staan.

Er kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen onevenredige nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2 Relatie met ontwikkeling Gnephoek

Het plangebied ligt nabij de gebiedsontwikkeling Gnephoek. Voor 'De Centrale' wordt een eigen procedure gevoerd. De projecten zijn onderling wel op elkaar afgestemd. Voor wat betreft de begrenzing aan de noordzijde is in het voorliggende plan rekening gehouden met benodigde ruimtereservering voor een oeververbinding (Heimanswetering) van en naar de Gnephoek.

4 Beeldkwaliteitsplan wordt toetsingskader voor omgevingsvergunningen

Voor de ontwikkeling van het gebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1 van het TAM-omgevingsplan dat een bijlage is bij dit voorstel). Daarin liggen ambities en uitgangspunten vast voor de architectuur en het materiaalgebruik. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling door de gemeenteraad als flexibel toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de realisatie van de woningen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan zal daarvoor onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota Alphen aan den Rijn. Het ontwerp ligt gelijktijdig met (en als bijlage van) het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage.

5 Publiceren is stap in procedure

Met de ter visie legging van beide ontwerpen wordt aan een ieder gelegenheid geboden hierover zienswijzen in te dienen. De gemeenteraad betreft zienswijzen vervolgens bij de besluitvorming.

6 Raad actief informeren

Met een raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad over de stand van zaken en de start van de planologische procedure voor het project geïnformeerd en wordt uitvoering gegeven aan de actieve informatieplicht van het college aan de raad.

Duurzaamheid

Door gemeente Alphen aan den Rijn en Niersman Projectontwikkeling worden duurzaamheidsambities voor de totaalontwikkeling van het gebied nagestreefd. Hierover zijn afspraken gemaakt in de koop- en realisatieovereenkomst. In de motivering van de wijziging van omgevingsplan is aangegeven hoe in het plan rekening wordt gehouden met duurzaamheidsmaatregelen en een klimaat adaptieve inrichting.

Participatie

Er zijn de afgelopen jaren diverse informatieavonden voor bewoners georganiseerd door ontwikkelaar en de gemeente. Voor de beoogde ontwikkeling is in de periode 2021–2022 een uitgebreid participatietraject doorlopen om de omgeving te betrekken bij de planvorming. Gedurende deze periode zijn vijf bijeenkomsten georganiseerd. Naar aanleiding van tijdens de eerste bijeenkomsten ontvangen input is uiteindelijk één van de toekomstscenario's uitgekozen om verder uit te werken. Dit was het scenario met iets minder woningen (225 i.p.v. 250) dan in de andere scenario's en het scenario waarbij van zuid naar noord sprake is van een oplopende bouwhoogte. Dit scenario hield ook rekening met de wens om vergelijkbare type woningen naast de bestaande woningen aan de 's-Molenaarsweg te realiseren.

Tijdens de bijeenkomsten kwam naar voren dat men zich zorgen maakte over de ontsluiting van het gebied en de verkeersveiligheid. Uiteindelijk is ervoor gekozen om een nieuw ontwerp van de Zaagmolenweg te bespreken. Deze kon op draagvlak rekenen van de aanwezige ondernemers. Tijdens de laatste bijeenkomst zijn de architectuurbeelden verder uitgewerkt en gepresenteerd. In navolging daarvan heeft op 17 oktober 2024 een openbare raadsinformatiemarkt plaatsgevonden en op 18 november 2024 nog een informatieavond voor omwonenden / belangstellenden. In deze bijeenkomsten is de planning uiteengezet, zijn de meest actuele beelden getoond van bebouwing en terrein en is de wijziging in het ontwerp van de parkeeroplossing (geen kelder maar parkeren op maaiveld onder en een groen in te richten dek) nader toegelicht.

Financiële consequenties

De gemeenteraad heeft op 28 november 2024 de grondexploitatie Asphaltcentrale (de Centrale) vastgesteld en geopend. Met de beoogde ontwikkelaar wordt een koop- en realisatieovereenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken vastliggen over de aankoop van de gronden, kostenverhaal het te realiseren woningbouwprogramma.

Realisatie

De planologische procedure wordt gestart door in te stemmen met het ontwerp met bijbehorende documenten (waaronder het ontwerp Beeldkwaliteitsplan), dit te publiceren en voor de duur van 6 weken ter inzage te leggen. Op grond van artikel 16.23 Ow kan iedereen in deze periode zijn of haar zienswijzen indienen. Daarna kan het al of niet in bijgestelde vorm worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Het besluit omtrent vaststelling wordt gepubliceerd en opnieuw zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbende om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-omgevingsplan treedt op grond van artikel 16.78 Ow in werking vier weken nadat het bekend is gemaakt. Dit betekent dat al na vier weken kan worden begonnen met de uitvoering van het TAM-omgevingsplan.

Gedurende voornoemde procedure bestaat het voornemen om alvast te starten met saneringen van de bodem, het bouwrijp maken en voorbelasten. De voorbelasting moet circa 9 maanden liggen, voordat er gebouwd kan gaan worden. Omdat het TAM-omgevingsplan dan nog geen rechtskracht heeft, wordt hiervoor een aparte vergunningprocedure voorbereid.

Bijlage(n):

- 1 Ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale", bestaande uit een motivering, regels, verbeelding en bijlagen(w.o. het Beeldkwaliteitsplan en Nota van afstemming);
- 2 Raadinformatiebrief.