

**Nota van vooroverleg met betrekking tot het (ontwerp) bestemmingsplan Noorderlicht (blok 22 en 23) te Alphen aan den Rijn, bouwen van 257 woningen met bergingen, parkeergarage, technische ruimten, een multifunctionele ruimte en verkeers- verblijfsvoorzieningen.**

**Artikel 3.1.1 Bro:**

“Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn”.

***Inhoudsopgave***

1. Inleiding

1.1 Inhoud van deze nota

1.2 Overleg met instanties

2. Procedure

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

3.2 Aangeschreven instanties

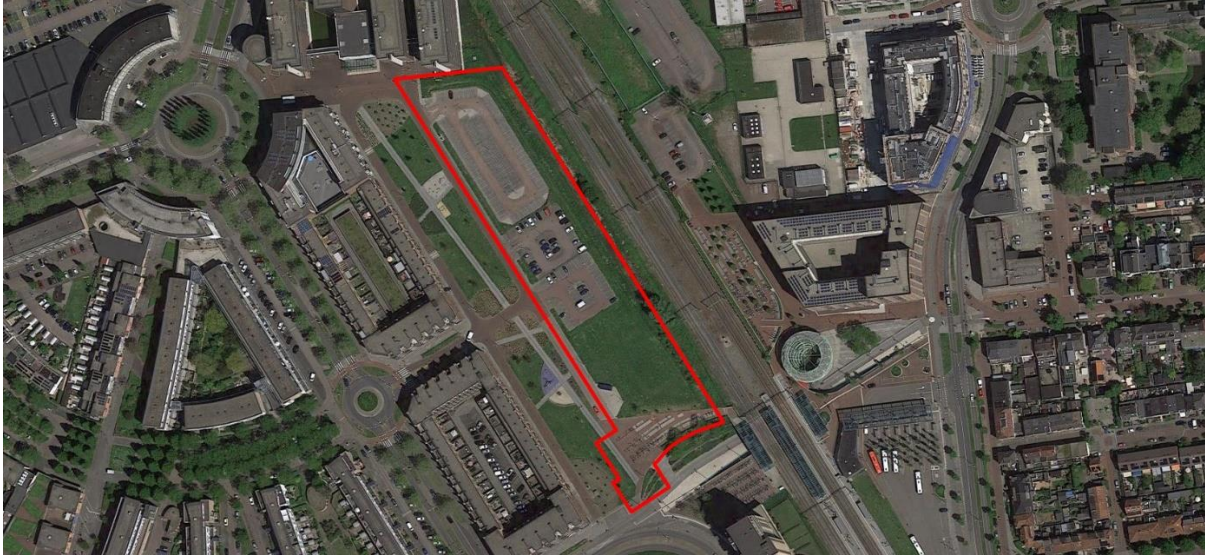
3.3 Vooroverlegreacties

3.4 Conclusie vooroverleg

## 1. Inleiding

Deze Nota Vooroverleg heeft betrekking op de fase van het vooroverleg bij het bestemmingsplan Noorderlicht (blok 22 en 23), bouwen van 257 woningen met bergingen, parkeergarage, technische ruimten, multifunctionele ruimte en verkeersverblijfsvoorzieningen.

Voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan maakt de bouw hiervan planologisch mogelijk.



*Uitsnede plangebied*

### **1.1 Inhoud van deze nota**

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een reactie per vooroverlegreactie met de eventueel noodzakelijk aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **1.2 Overleg met instanties**

Het plan is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 zal hier verder op worden ingegaan.

## 2. Procedure

### ***Participatieproces***

Er zijn twee informatieavonden georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Verdeeld over twee avonden hebben ongeveer 30– 40 omwonenden c.q. geïnteresseerden de avonden bezocht. Voorafgaand aan de bijeenkomsten hebben ruim 700 direct omwonenden een informatiekraant ontvangen. In deze kraant\* staat informatie over het nieuwbouwproject en de uitnodiging voor de inloopbijeenkomsten. Ook zijn er flyers in de complexen Toor, Antarctica en Ampère opgehangen met de uitnodiging voor de bijeenkomsten. De leden van de gemeenteraad waren ook uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomsten werd een informatievideo getoond: <https://youtu.be/7Cd0DWnUq0>. Aan de hand van beeldmateriaal van o.a. de artist impressions, bezonningsstudie en plattegronden werden de plannen uitgebreid getoond en toegelicht. Ook was er informatie over de bestemmingsplanprocedure.

In paragraaf 9.1 van het bestemmingsplan wordt ingegaan op participatie. Hier wordt ook verwezen naar het participatieverslag dat als bijlage is toegevoegd.

### ***Hoe gaat het nu verder?***

Het bestemmingsplan zal als ontwerp ter inzage worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Deze worden vervolgens verzameld en beantwoord. Dit zal gebeuren in een Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd. Het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan kan eventueel worden aangepast als gevolg van de ingediende zienswijzen.

### ***Verder proces tot vaststelling van het bestemmingsplan***

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de raadscommissie RED.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt.

In plaats van twee weken bedraagt de bekendmakingstermijn zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de inspecteur van ministerie I&M tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

### **3. Wettelijk overleg**

#### ***3.1 Inleiding***

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan d.d. 29 september 2022 aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief/ mail is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken.

#### ***3.2 Aangeschreven instanties***

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Veiligheidsregio Hollands Midden;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Provincie Zuid-Holland;
4. Gasunie;
5. NS;
6. ProRail;
7. Liander, Tennet en Qirion;
8. Rijkswaterstaat.

#### **3.3 Vooroverlegreacties**

##### **1. Veiligheidsregio Hollands Midden**

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft aandachtspunten voor de vergunning duidelijk gemaakt. Bij de vergunningverlening zullen de genoemde punten worden meegenomen. Het advies van de veiligheidsregio is bij deze nota gevoegd.

Het plangebied bevindt zich voor een heel klein gedeelte binnen het invloedsgebied van het gasstation. Een klein deel van de galerij van het gebouw ligt binnen 100 m t.a.v. een fakkelbrand scenario. Vanwege het geluid op de woningen is gekozen om de galerijen aan de spoorzijde te projecteren. Het voorstel is om de gevelbekleding moeilijk brandbaar te maken (brandklasse 2 toepassen). In de gevel worden materialen toegepast die minimaal voldoen aan hetgeen het bouwbesluit eist en waar mogelijk worden materialen toegepast met een hogere brandklasse dan het bouwbesluit eist (materialen zoals gevelbekleding o.a. Equitone, metselwerk, glas). Bij de drie entrees van het gebouw komt aan de parkzijde een opstelplaats voor de brandweer. Een gebouwbrand kan daarom door de brandweer bestreden worden. Er zal in de regels van het bestemmingsplan een voorwaarde worden opgenomen dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit moet kunnen worden uitgeschakeld. Oplaad palen bevinden zich in de parkeergarage. Bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning zal overleg met de VHRM plaatsvinden over de uitvoering/ inrichting hiervan. De gemeente zal bij de inrichting van het openbaar gebied rekening houden met opstelplaatsen. De gemeente zal hierover in overleg treden en de opstelplekken aangegeven op het inrichtingsplan. Met betrekking tot patiëntenvervoer zal Woonforte zal onderzoeken of het mogelijk is om bredere patiëntenliften te bouwen (i.p.v. 2,05 bij 1,05 meter naar 1,10 bij 2,20 meter) (op advies van Hollandsambulance). Aandachtspunt zijn de zonnepanelen op de hoge gedeeltes van het gebouw. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en de adviezen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

## **2. Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen het plan. Echter, er zijn wat opmerkingen te maken over de waterparagraaf. De verhardingsbalans wordt ter discussie gesteld. Er wordt van het principe uitgegaan dat een daktuin kan worden aangemerkt als onverhard. Dit wordt niet onderbouwd met berekeningen zodat het kan worden gezien als een vergelijkbaar mechanisme als de bodem of als een alternatieve waterberging. Zij geven aan dat er een toename van verharding van 1.196 m<sup>2</sup> is. Dit komt neer op een compensatie van 179 m<sup>2</sup> oppervlaktewater + demping van 5 m<sup>2</sup>. Verder wordt het Convenant Klimaatadaptief Bouwen genoemd maar er wordt verder geen gevolg aan gegeven. Het is wenselijk voor nieuwbouw projecten om meer te doen dan het minimale. Zo is het voor het gebied wenselijk om toch meer waterberging te creëren en deze zo natuurvriendelijk mogelijk in te richten. Zij geven aan dat er meer aandacht moet komen voor het water en de berekening van de compensatie moet worden aangepast of wel met compensatie door het graven water of het realiseren van een alternatieve waterberging. De laatste moet voldoen aan het Rijnlands beleid.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld voor o.a. watercompensatie, oppervlaktewater, waterkwaliteit en grondwater. Ten aanzien van watercompensatie wordt verwezen naar de eerder verleende watervergunning (V.41611, 24 mei 2006) die verleend is in het kader van de ontwikkeling van de stationsomgeving Kerk&Zanen-zijde. In het bestemmingsplan 'Alphen Stad' was ter plaatse van de ontwikkellocatie Noorderlicht een bouwvlak opgenomen, dat past binnen de watertoets van dat BP én binnen de watervergunning. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard door de aanwezige parkeerplaatsen. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt de bestaande verharding verwijderd. Het bouwvlak in het onderhavige bestemmingsplan is kleiner dan het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Alphen Stad'. Derhalve kan geconcludeerd worden dat watercompensatie niet aan de orde is. Er is geen opgave om water toe te voegen in de omgeving.

## **3. Provincie Zuid-Holland**

De provincie Zuid-Holland heeft per mail aangegeven dat er geen strijdigheden zijn met het Omgevingsbeleid. Derhalve leidt dit niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## **4. Gasunie**

Gasunie heeft geen vooroverlegreactie ingediend. Derhalve leidt dit niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## **5. NS**

NS heeft geen vooroverlegreactie ingediend. Derhalve leidt dit niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## **6. ProRail**

### Aspect Trillingen

ProRail geeft m.b.t. trilling aan dat uit het trillingsonderzoek blijkt dat niet volledig voldaan kan worden aan de normen uit SBR Richtlijn B. Dit betekent dat de toekomstige bewoners enige hinder door trillingen kunnen ondervinden. ProRail doet het verzoek om toekomstige

bewoners actief te informeren dat er hinder door trillingen vanwege het treinverkeer kan optreden. Verder is overleg gevoerd over de regeling voor trilling in het bestemmingsplan. De huidige regeling is voorgelegd aan ProRail. Er wordt in het kader van de omgevingsvergunning een aanvullend onderzoek uitgevoerd (dynamische berekening). ProRail heeft per mail aangegeven verder geen vragen te hebben over het aspect trilling.

#### Percelen ProRail

ProRail geeft aan dat in het bestemmingsplan mogelijk percelen zijn opgenomen die in eigendom zijn van Railinfratrust B.V./ProRail B.V. (verder te noemen "ProRail"). ProRail merkt in dit kader op dat deze percelen – zonder nadrukkelijke schriftelijke toestemming van ProRail – niet mogen worden gebruikt. Deze percelen zijn door ProRail benodigd ten behoeve van de uitvoering van haar wettelijke taken en voor eventuele toekomstige uitbreidingsplannen. De percelen van ProRail, alsmede de spoorbaan, dienen door ProRail, haar aannemers of hulpdiensten te allen tijde onbelemmerd toegankelijk te zijn en te blijven met het materieel dat ook momenteel wordt gebruikt voor het uitvoeren van werkzaamheden en in het geval van calamiteiten. Dit geldt ook voor over-/onderbouwingen en/of overkragingen van deze gronden. Bouwen naast het spoor mag geen belemmeringen opleggen aan het treinverkeer. Zo moet onderhoud en reiniging van ramen en gevel mogelijk zijn zonder buitendienststelling van het spoor en mogen ramen niet open kunnen boven het spoor of perron. Zie ook het gestelde onder de alinea Spoorwegwetgeving". Naar aanleiding van deze opmerkingen is overleg gevoerd met ProRail. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

#### Spoorwegwetgeving

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de spoorbaan dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 19 van de Spoorwegwet, waarnaar ProRail u korthedshalve verwijst.

ProRail merkt in dit kader nu reeds op dat onder de Omgevingswet – voor initiatieven binnen het beperkingengebied hoofdspoor – de gemeente het bevoegde gezag is voor meervoudige aanvragen, waarbij vergunning alleen verleend kan worden nadat ProRail haar gemandateerde advies met instemming heeft gegeven. Bij enkelvoudige aanvragen blijft de minister bevoegd gezag en zal ProRail namens de minister vergunning verlenen.

Naar aanleiding van deze opmerking is overleg gevoerd met ProRail. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Wel worden de adviezen meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

#### Waterpeil/Stabiliteit

In verband met het borgen van de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen mag het waterpeil niet wijzigen. Tevens dient te worden geborgd dat

werkzaamheden geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen. Naar aanleiding van deze opmerking is overleg gevoerd met ProRail. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Wel worden de adviezen meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

### Spoorwegdoeleinden

ProRail verzoekt u zorg te dragen dat gronden welke momenteel voorzien zijn van de bestemming Spoorwegdoeleinden of Railverkeer, deze bestemming ook in de toekomst zullen behouden. Ook verzoekt ProRail om geen dubbelbestemmingen mogelijk te maken. Er zijn geen gronden met deze bestemming gelegen in het plangebied. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

### **7. Liander, Qirion, Tennet**

Vanuit Liander (Qirion) zijn er geen opmerkingen op het plan. De 50KV Hoogspanningsverbinding die door het plan loopt is naar wens van Liander meegenomen. Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Er zijn geen opmerkingen vanuit Tennet. Derhalve hebben deze opmerkingen niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingplan.

### **8. Rijkswaterstaat**

Kijkend naar de belangen van Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, is er geen aanleiding voor een reactie op dit plan. Rijkswaterstaat geeft daarbij aan wel graag in de toekomst op de hoogte van ruimtelijke plannen in de gemeente die een relatie hebben met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem. Derhalve heeft deze reactie niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingplan.