

Memo

Team Ruimte

Aan : Gemeente raadsleden
Van : John Pierik / Evelien Teunissen
Datum : 14 april 2021 Zaaknummer 353243
Onderwerp : Reactie n.a.v. raadscommissie RED d.d. 8 april 2021 van 20.00 uur tot 21.00 uur gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Dr. A.D. Sacharovlaan 2/2a, bouwen van 190 woningen.

Geachte leden van de Gemeenteraad van wethouder G.P. van As,

Het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Dr. A.D. Sacharovlaan 2 en 2a is besproken in de commissie RED van 8 april 2021. Het voorstel is door als hamerstuk naar de raadsvergadering van 22 april 2021, onder de volgende voorwaarden:

- 1) Het college overlegt de brieven van maart 2020 van de provincie Zuid- Holland waaruit blijkt dat de gemeente binnenstedelijk de woningbouwbehoefte moet opvangen;
- 2) Onderzoekt of een zelfbewoningsplicht kan worden opgelegd;
- 3) Het college motiveert waarom de heimethode juridisch niet is af te dwingen.

Hiertoe dient dit memo.

Reactie op bovenstaande voorwaarden/ vragen:

1. Provincie Zuid- Holland heeft op 31 maart 2020 een brief gestuurd over "uitbreidingslocaties in de gemeente Alphen aan den Rijn". Hoofdboodschap van deze brief is dat de provincie van mening is dat de gemeente Alphen aan den Rijn tot 2030 voldoende binnenstedelijke plancapaciteit heeft om in de woningbouwbehoefte te voorzien. Dit komt mede doordat er extra binnenstedelijke locaties zijn gevonden die helpen in de woningbouwopgave. De provincie is bereid mee te denken bij de ontwikkeling van deze locaties. Daarnaast geeft de provincie de gemeente de ruimte om nieuwe uitleglocaties nader te verkennen en te onderzoeken. Een bestemmingsplan voor een uitleglocatie kan echter vooralsnog niet op instemming van de provincie rekenen. Verder geeft de provincie aan in een brief van 30 maart 2020 dat naar een planoptimalisatie moet worden gegaan (de hoogte in). Voor de inhoud wordt verwezen naar de brieven en de bijgevoegde Quickscan planoptimalisatie, die als bijlagen bij dit memo zijn gevoegd.

2. Ten tijde van het aangaan van de overeenkomst met Reales was er nog geen beleid rondom zelfbewoning. De woonvisie wordt op dit moment geactualiseerd en het is de bedoeling dat de zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop wordt opgenomen. Voor zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop dienen beleidsregels te worden opgesteld en vastgesteld. De verwachting is dat in het derde kwartaal de nieuwe woonvisie ter besluitvorming wordt voorgelegd. Daarna volgen de beleidsregels.

3. Afdwingen van heimethode is juridisch niet mogelijk. Tussen partijen kunnen afspraken worden gemaakt over de wijze van heien. Dit is echter niet het geval geweest bij de in 2020 met Reales gesloten Anterieure Exploitatieovereenkomst. Als de Gemeente Alphen aan den Rijn eigenaar is zou de gemeente meer kunnen regelen maar niet met een private eigenaar (de gemeente heeft dan een inspanningsverplichting).

Bij aanbestedingen van plannen zijn er meer mogelijkheden. Voor het onderhavige project geldt dat wordt gehandeld in de lijn van andere gemeenten die wel beleid hebben. Ook voor dit plan is een bouwveiligheidsplan ingediend. Door een deskundig bureau is gesteld dat naar verwachting tijdens het heien binnen de normen wordt gebleven. Worden waarden overschreden dan volgt handhaving. Er zal ruimschoots voor de start van de bouw een akoestisch onderzoek worden overgelegd met de onderbouwing dat ruimschoots binnen de Bouwbesluit- eisen wordt gebleven voor wat betreft trillingen en geluidsoverlast. Verder zal de aannemer een plan maken voor de start van de uitvoering dat met scala en de omgeving is afgestemd (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie bijv.

informatienummer en contactpersoon). Verder worden er diverse maatregelen getroffen tijdens het heien, isolerende geluidsmantels, toepassen van stillere heiblokken.

Het college zal voor de zomer van 2021 nader onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om beleidsregels houdende bouwoverlast te beperken. Wij zullen u hiervan op de hoogte stellen.