

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.Anoorderkeerkng20-VA01

Planstatus: vastgesteld

Datum:

Bijzondere bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 21-9-2023
De griffier,

nr 3134535

Bestemmingsplan Noorderkeerkring 20, Alphen aan den Rijn

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.Anoorderkeerkrg20-VA01

Planstatus: vastgesteld

Datum:

Bestemmingsplan Noorderkeerkring 20, Alphen aan den Rijn

Onderdelen:

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaandenrijn.nl

www.alphenaandenrijn.nl

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Opzet van het plan	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Inventarisatie plangebied	33
4.1	Ruimtelijke structuur	33
4.2	Functionele structuur	33
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	35
5.1	Archeologie en Cultuurhistorie	35
5.2	Ontplobbare oorlogsresten	36
5.3	Water	37
5.4	Verkeer en parkeren	41
5.5	Bedrijven en milieuzonering	44
5.6	Bodem	46
5.7	Geluid	47
5.8	Externe veiligheid	50
5.9	Luchtkwaliteit	52
5.10	Natuur	54
5.11	Bezonning	55
5.12	Windhinder	56
5.13	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	56
5.14	Besluit m.e.r.	59
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Planopzet	61
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Economische uitvoerbaarheid	63
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

bestemmingsplan Noorderkeerring 20, Alphen aan den Rijn –
NL.IMRO.0484.Anoorderkeerring20-VA01
vastgesteld

Toelichting

bestemmingsplan Noorderkeerkring 20, Alphen aan den Rijn – Toelichting
NL.IMRO.0484.Anoorderkeerkng20-VA01
vastgesteld

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Woonforte is voornemens om op de locatie aan de Noorderkeerkring 20-20a te Alphen aan den Rijn 174 wooneenheden te realiseren, waaronder 127 reguliere appartementen en 47 zorgwoningen op de percelen die kadastraal bekend staat als APN01 – A – 7156 en APN01 – A – 7157 in de kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn. De huidige bebouwing op de kavel bestaat uit een zorginstelling van GGZ Rivierduinen. De voorgenomen herontwikkeling naar wonen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Alphen Stad". Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan "Alphen Stad" te worden gewijzigd.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Kerk en Zanen, gelegen in de buurt Europaplein van Alphen aan den Rijn en wordt globaal begrensd door:

- woningbouw en een keukenwinkel aan de zuidzijde;
- de Noorderkeerkring aan de westzijde;
- het Weteringpad aan de noordzijde;
- de Europamarkt aan de oostzijde.

De globale ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 1.1: luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende planologische regelingen binnen het plangebied zijn:

- Alphen Stad, vastgesteld op 26 maart 2020;
- Geluidszone industrieterrein Oude Rijn, vastgesteld op 13 oktober 2016;
- Parapluplan Parkeren, vastgesteld op 21 september 2017;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld op 28 maart 2019;
- Parapluplan Cultuurhistorie, vastgesteld op 27 januari 2022.

1.3.1 Bestemmingsplan "Alphen Stad"

Het bestemmingsplan "Alphen Stad" is het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het bestemmingsplan is door de raad van gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld op 26 maart 2020.

Het plangebied kent de volgende bestemmingen:

- de enkelbestemming 'Maatschappelijk';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a';
- de gebiedsaanduiding 'overige zone – parkeren';

Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden tot een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter. Figuur 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: vigerend bestemmingsplan ter hoogte van de projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)

Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de vigerende bestemmingen is het ter hoogte van de projectlocatie niet toegestaan om woningbouw te realiseren. Bovendien is de beoogde ontwikkeling niet te realiseren binnen de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Derhalve is sprake van strijd met het bestemmingsplan "Alphen Stad".

1.3.2 Bestemmingsplan "Geluidzone industrieterrein Oude Rijn"

Het bestemmingsplan "Geluidzone industrieterrein Oude Rijn" is vastgesteld op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn en voorziet in een aparte geluidzone voor zes industrieterreinen. Vijf van de industrieterreinen zijn gelegen in Alphen a/d Rijn en een in Koudekerk aan den Rijn. Onderstaand figuur geeft de grenzen van het gezoneerde industrieterrein Oude Rijn weer.



Figuur 1.3: Nieuwe grenzen gezoneerd industrieterrein Oude Rijn

Relatie tot ontwikkeling

Op bovenstaande figuur is zichtbaar dat de projectlocatie niet binnen de geluidszone van het industrieterrein Oude Rijn is gelegen. Echter is op basis van de verbeelding behorend tot het bestemmingsplan "Geluidzone industrieterrein Oude Rijn" de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' van toepassing op het plangebied. Voor dit gebied geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – industrie', behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten. De gebiedsaanduiding is in figuur 1.2 weergegeven middels de oranje lijn. Deze aanduiding is ook overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op de geluidszone in relatie tot de voorgenoemde ontwikkeling.

1.3.3 Parapluplan "Parkeren"

Dit bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014 gemeente Alphen aan den Rijn' (of diens rechtsopvolger), zoals door de gemeenteraad op 28 mei 2015 is vastgesteld. Deze beleidsregels zijn niet beperkt tot auto-parkeren, maar hebben ook betrekking op fietsparkeren.

Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 5.4 van deze toelichting vindt de toets aan het gemeentelijk parkeerbeleid plaats.

1.3.4 Parapluplan "Archeologie"

Alphen aan den Rijn is in de huidige bestuurlijk vorm ontstaan in 2014 door een gemeentelijke herindeling tussen Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude met eigen archeologische beleidskaarten. Het parapluplan "Archeologie" heeft als doel om na te gaan in hoeverre de bestaande archeologische waarden- en beleidskaarten bijgesteld moeten worden. Er is nadrukkelijk geen sprake van een herziening van het beleid op basis van de uitgevoerde onderzoeken. Wel zijn voor de gehele gemeente de basiskaarten nagelopen. Er is bovendien meer inzicht in de opbouw van de bodem waardoor de archeologische verwachting van enkele gebieden verandert.

Relatie tot ontwikkeling

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a'. Op basis van de vernieuwing van de geologische basiskaart zijn de grenzen van sommige archeologische waarden zones plaatselijk gewijzigd. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

1.3.5 Paraplubestemmingsplan "Cultuurhistorie"

Het paraplubestemmingsplan "Cultuurhistorie" is op 27 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn. Middels het paraplubestemmingsplan zijn verschillende dubbelbestemmingen toegedeeld aan Alphen aan den Rijn. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan kent geen dubbelbestemming met betrekking tot cultuurhistorische waarden. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

1.4 Opzet van het plan

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijke en –functionele structuur van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel verklaard. Ook wordt een beschrijving gegeven van het nieuwbouwplan.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig artikel 3.1.6 Bro.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting wordt gegeven op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingskaart en de regels voor bebouwing.

In hoofdstuk 6 vindt de juridische planbeschrijving plaats: welke bestemmingen worden er aan de gronden gegeven en wat zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden?

In hoofdstuk 7 wordt de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied een voormalige zorginstelling van GGZ Rivierduinen. De locatie beschikt over enkele parkeerplaatsen en een kleine groene binnentuin.



Figuur 2.1: Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)

Het plangebied bevindt zich aan de doorgaande weg Noorderkeerkring. Het treinstation van Alphen aan den Rijn is gemakkelijk per voet te bereiken (circa 10 minuten wandelafstand). De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 150 meter loopafstand. Het plangebied bevindt zich ten oosten van het centrum van Alphen aan den Rijn.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Randvoorwaardenkader

Als basis voor de herontwikkeling van de locatie, heeft de Gemeente Alphen aan den Rijn een randvoorwaardenkader vastgesteld voor de ontwikkellocatie. Hierin zijn de belangrijkste stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden opgenomen. Dit met inachtneming van een mogelijke ontwikkeling van het Euromarktgebied als geheel.

Toekomstperspectief voor het Euromarktgebied

Het toekomstperspectief van de Euromarkt als locatie voor perifere detailhandel locatie is matig. Verkleuring naar een meer gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen ligt daarom voor de hand. Als woonlocatie, direct aangrenzend aan het centrum, heeft het Euromarktgebied veel potentie. Het vormt een goed ontsloten binnenstedelijke locatie, in de directe nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer (het treinstation) maar ook van andere stedelijke (winkel)voorzieningen. Daarnaast is het gebied gelegen aan de Molenwetering als groen decor. Deze groenzone met fietsverbinding zorgt voor een directe groene relatie tussen (binnen)stad en buitengebied. Doel is uiteindelijk om het gehele Euromarktgebied te ontwikkelen tot een toekomstbestendig gemengd woon-, werk- en voorzieningengebied. Daarmee ligt er ook een kans, om een nieuwe ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur in het gebied neer te leggen.

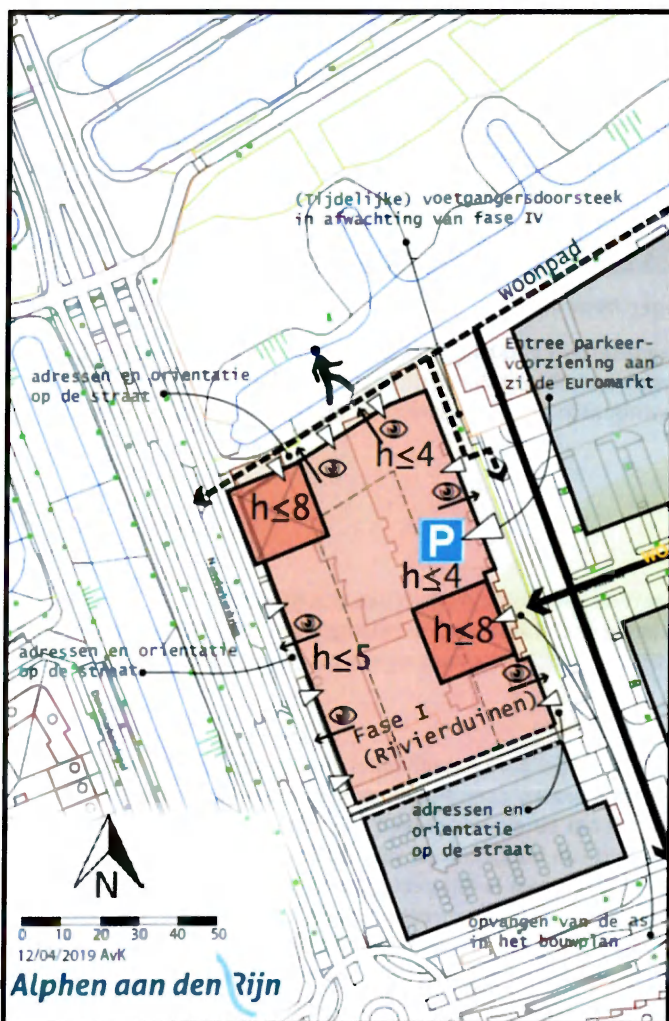
Voor de ruimtelijke structuur wordt een relatief klassieke stedenbouwkundige opzet voorgestaan, bestaande uit

relatief brede straatprofielen, begrensd door grotendeels gesloten, alzijdig georiënteerde bouwblokken. De bouwblokken zijn sterk ruimtebegrenzend van karakter. Zij dienen daarmee als heldere begeleiding van de stedelijke buitenruimte.

Door het introduceren van straten over de volle lengte van het plangebied wordt het westelijk deel van de Euromarkt (waaronder de locatie van Rivierduinen) beter bij het geheel betrokken. Aan de zijde van de Molenwetering wordt de huidige 'achterkant' omgedraaid in een voorkantsituatie met adressen. Een verkeersluw (woon)pad biedt hier gelegenheid voor een blokje om, uitkijkend over het groen. Voor de bouwblokken wordt in basis gedacht aan een bouwhoogte van ca. 4 bouwlagen, als begrenzing van de openbare ruimte. Ingebed binnen het solide basement van het 4 laagse bouwblok zijn aanvullend ook woontorens mogelijk. Daarmee ontstaat een relatief intensief bebouwd gebied, passend bij de binnenstedelijke verdichtingsopgave. Als tegenhanger dient de openbare ruimte een grote verblijfskwaliteit te hebben met ruimte voor monumentaal opgaand groen.

Randvoorwaarden voor kavel Rivierduinen

Aanvullend op de context van dit toekomstperspectief zijn meer specifieke ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de kavel van Rivierduinen opgesteld. Deze vormen de leidraad voor de planvorming. De ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden beschrijven een half gesloten bouwblok met een open middenhof. Qua hoogte dient te worden aangesloten bij de bestaande woonbebouwing van 5 bouwlagen. Aanvullend is er op een tweetal plekken, op afstand van de bestaande woonbebouwing, ruimte voor hoogteaccenten tot 8 bouwlagen. Aan de noordzijde van de plot moet ruimte gemaakt worden voor een woonpad langs de Molenwetering. Het bouwblok moet zich in de oriëntatie en uitstraling aan de west, noord- en oostzijde nadrukkelijk naar buiten richten, naar het openbaar gebied. Voor het noodzakelijke parkeerprogramma geldt dat deze op eigen terrein uit het zicht vanaf de openbare ruimte gerealiseerd zal moeten worden. E.e.a. is verbeeld in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden kavel Rivierduinen

Qua programmatische invulling is gesteld dat de gemeente op zoek is naar locaties voor de huisvesting van bijzondere groepen die problemen hebben met zelfredzaamheid (op het gebied van wonen). Mede gelet op de huidige bestemming 'maatschappelijk' is deze locatie bijzonder geschikt voor deze groepen, in het bijzonder maatschappelijke opvang en beschermd en beschut wonen. De gemeente heeft zich bereid verklaard om mee te werken aan een (gedeeltelijke) verkleuring naar wonen, op voorwaarde dat er 60 kleine woningen / eenheden voor bijzondere groepen worden gerealiseerd (met een prijs tot de aftoppingsgrens).

2.2.2 Programma Noorderkeerkring

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 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).

De beoogde ontwikkeling van de locatie voorziet in de realisatie van 127 woningen (appartementen), waarbij de woningen variëren in grootte van 30 tot 110 vierkante meter. Het overgrote deel van de appartementen wordt beschikbaar gesteld aan het sociale segment. Daarnaast wordt een klein deel aan het middensegment toebedeeld. Woonforte is bovendien, in lijn met de wens van de gemeente, voornemens om 47 zorgseenheden te realiseren binnen het plan, met een woninggrootte van circa 55 m². De programmatische indeling van het plan is derhalve als volgt:

- 127 appartementen;
- 47 zorgseenheden met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimten.

Het voorgestelde programma wijkt ten aanzien van het zorgprogramma af van het randvoorwaardenkader. In plaats van 60 zorgseenheden, wordt in het plan voorzien in 47 zorgseenheden. Deze afwijking wordt acceptabel geacht, omdat het overgrote deel van het overige programma bestaat uit de realisatie van sociale huurwoningen. Slechts twee appartementen worden aan de middenhuur sector toegekend. Omdat de behoefte aan sociale huurwoningen een grote maatschappelijke opgave betreft en daarmee aldus een belangrijke groep woningzoekenden wordt gediend, kan worden ingestemd met minder zorgseenheden in het plan dan oorspronkelijk voorzien.

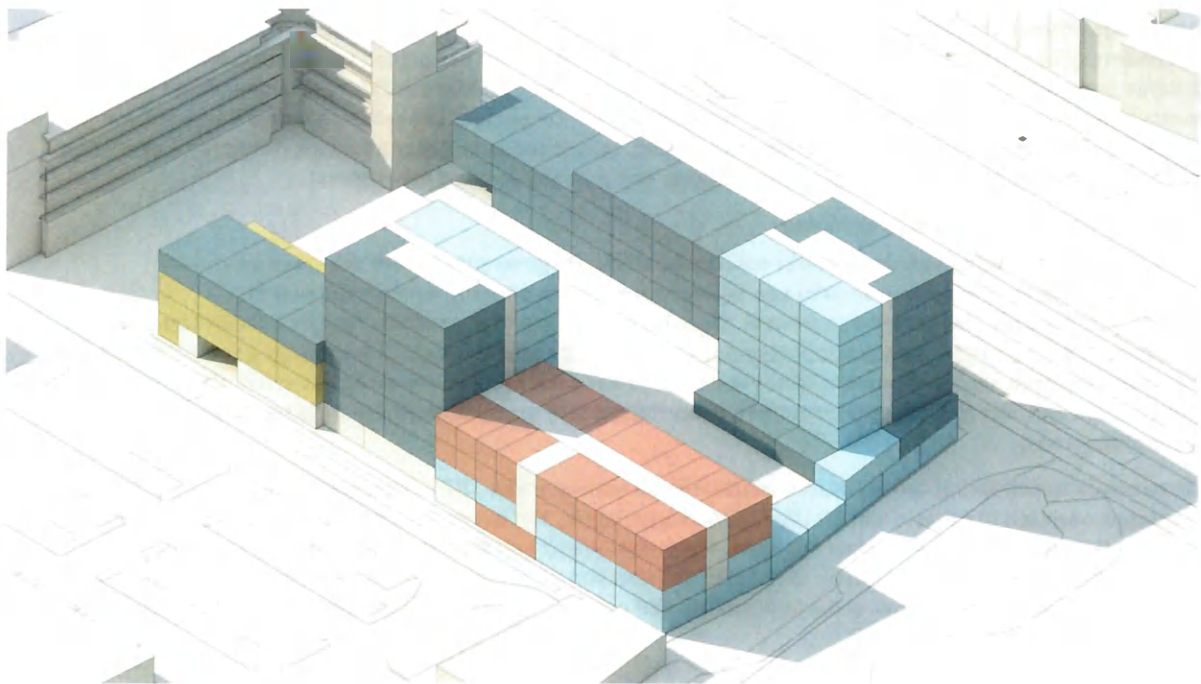
2.2.3 Ontwerp Noorderkeerkring

De locatie leent zich uitstekend voor het huisvesten van zowel jonge als oudere bewoners. Senioren willen in een omgeving wonen met een goed voorzieningenniveau, hetgeen op deze locatie met winkelveorzieningen en nabijheid van openbaar vervoer goed te verwezenlijken is. In combinatie met jongeren en jonge gezinnen kan sociale cohesie worden gevormd. Een ontmoetingsplek waar deze sociale interactie verder kan worden ondersteund, wordt gezocht in de vorm van een centrale binnentuin. Naast activiteiten, wordt hier ook gedacht aan moestuintjes of kassen waarin men kan participeren. Met de realisatie van het beoogd programma worden dan ook kansen gezien om een bijzonder woongebouw te realiseren waar wonen, zorg en welzijn samenkomen. Met een sfeer van betrokkenheid, waar bewoners naar elkaar omkijken en actief meedoen.

Beschrijving ontwerp

Het ontwerp voor de Noorderkeerkring 20 bestaat uit één bouwvolume in de vorm van een U, waarbij twee hoogteaccenten worden gerealiseerd van maximaal acht bouwlagen (maximale bouwhoogte 26 meter). Deze U-vorm is vanaf de eerste verdieping in het midden opengebroken zodat het groen van de Molenwetering zichtbaar is vanuit de binnentuin.

De overige bouwlagen beslaan maximaal vijf bouwlagen (maximale bouwhoogte 14 tot 17 meter). Binnen de U-vorm op de begane grond wordt ruimte geboden aan parkeerplaatsen. De daken worden voorzien van zonnepanelen.



Figuur 2.3: Schets toekomstige situatie (bron: de Architecten Cie)

Het ontwerp past binnen de uitgangspunten van het kavelpaspoort. De geboden bouwenvelop wordt niet maximaal benut. Vooral ter plaatse van de aansluiting met het zuidelijk gelegen woongebouw wordt bij het ontwerp een bouwlaag minder gerealiseerd (vier bouwlagen in plaats van vijf).

Op het maaiveld worden in totaal 107 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hier komen ook de kleinere wooneenheden, een deel van het zorgprogramma en de entrees van de torens. Het zorgprogramma wordt geclusterd aan de oostzijde van het plangebied.

De buitenruimtes bestaan uit de binnentuin die op het dak van de parkeerlaag wordt gerealiseerd. De woningen hebben een buitenruimte in de vorm van balkons of dakterrassen. Met de realisatie van de binnentuin, waar privé en openbaar elkaar raakt, wordt een intieme plek gecreëerd waar ontmoeting en verblijf in een groene omgeving centraal staat.



figuur 2.4: Voorlopige impressie nieuwbouw (bron: De Architecten Cie)



figuur 2.5: Voorlopige impressie nieuwbouw (bron: De Architecten Cie)

Beeldkwaliteit

De vormgeving kent een lichte kleurstelling, Door de toepassing van een steen met allure ontstaat een kwalitatief sterke basis. Een toevoeging van architectonische details stellen we voor in zorgvuldige toepassing en subtiele verbijzonderingen in metselwerk. Door enkele neggen of kozijnen en door ingetogen gebruik van kozijnen en hekwerken. De basisgevel – het kader – is repetitief. De variatie en herkenbaarheid van de bouwdelen mag daarbij echter niet verloren gaan. Daartoe wordt diversiteit in de expressie nu gevonden binnen de uitwerkingsopties binnen het kader. Variatie door een spel van open en dicht in de kozijnen, steenkleur binnen het kader, erkers, Franse balkons en hekwerken.

Met dit pallet aan keuzes wordt de architectuur georganiseerd, vormgegeven en op maat aangepast op de behoeftes van de verschillende samengevoegde groepen.

bestemmingsplan Noorderkeerkring 20, Alphen aan den Rijn – Toelichting
NL.IMRO.0484.Anoorderkeerkng20-VA01
vastgesteld

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld. In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

Relatie tot ontwikkeling

Geen van de in de NOVI beschreven nationale belangen wordt geraakt door de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relatie tot ontwikkeling

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 6, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:
Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van maximaal 174 wooneenheden (waarvan 47 zorgenheden betreffen) en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, wel worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

In paragraaf 3.4.2. zal blijken dat er tot het jaar 2040 behoefte is aan de realisatie van 22.110 extra woningen in de regio Holland Rijnland. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 174 wooneenheden (127 reguliere woningen en 47 zorgenheden) en sluit daarmee aan bij de recente en toekomstige woningbehoefte in Alphen aan den Rijn.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningen verdeeld over het bouwvolume. De woningen variëren in grootte van circa 30 m² tot circa 100 m², waardoor er binnen het gebouw een verscheidenheid aan type huishoudens en inkomensgroepen zal ontstaan. Daarnaast wordt het programma verrijkt met een aandeel zorgenheden. Voorts wordt ruimschoots voldaan aan het vereiste minimaal 30% van het programma aan de sociale huursector toe te wijzen. Een en ander is in lijn met de behoefte zoals verwoord in de Woonvisie 2021 – 2025 (paragraaf 3.4.2).

Conclusie

Het aspect 'Ladder voor duurzame verstedelijking' voorziet in de behoefte aan woningen in de regio Holland Rijnland. Tevens voldoet de beoogde ontwikkeling aan de het regionale en gemeentelijke woonbeleid en vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De laatste versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is de geconsolideerde versie van 1 februari 2023. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in zes ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit vernieuwingsambities gewerkt en vanuit

opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Relatie tot bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is een vorm van inpassing. Er is immers sprake van een plan dat aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich in de bestaande structuur voegt. De voorziene woonfunctie binnen het plangebied heeft tot gevolg dat een impuls wordt gegeven aan de stedelijke c.q. ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en levert een positieve bijdrage aan de situeringswaarde van de omgeving. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een bijdrage geleverd aan de volgende provinciale opgaven:

- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, voldoen aan de wens van de provincie om eerst zoveel mogelijk binnenstedelijke locaties voor woningbouw te benutten.
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. De insteek van dit bestemmingsplan om op korte termijn een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken past in de insteek om de woningbouw in de provincie te versnellen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities en relevante beleidsopgaven uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland. Voor het overige is plan daarmee niet in strijd.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 1 februari 2023 is, naast de Omgevingsvisie, ook de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet af mag nemen, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Daarnaast zijn de bepalingen ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen van belang, en dient een toets aan provinciale milieubelangen plaats te vinden.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening gaat in op de bepalingen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Deze komen voort uit de gestelde ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie en borgen daarmee de uitvoering van dat belang.

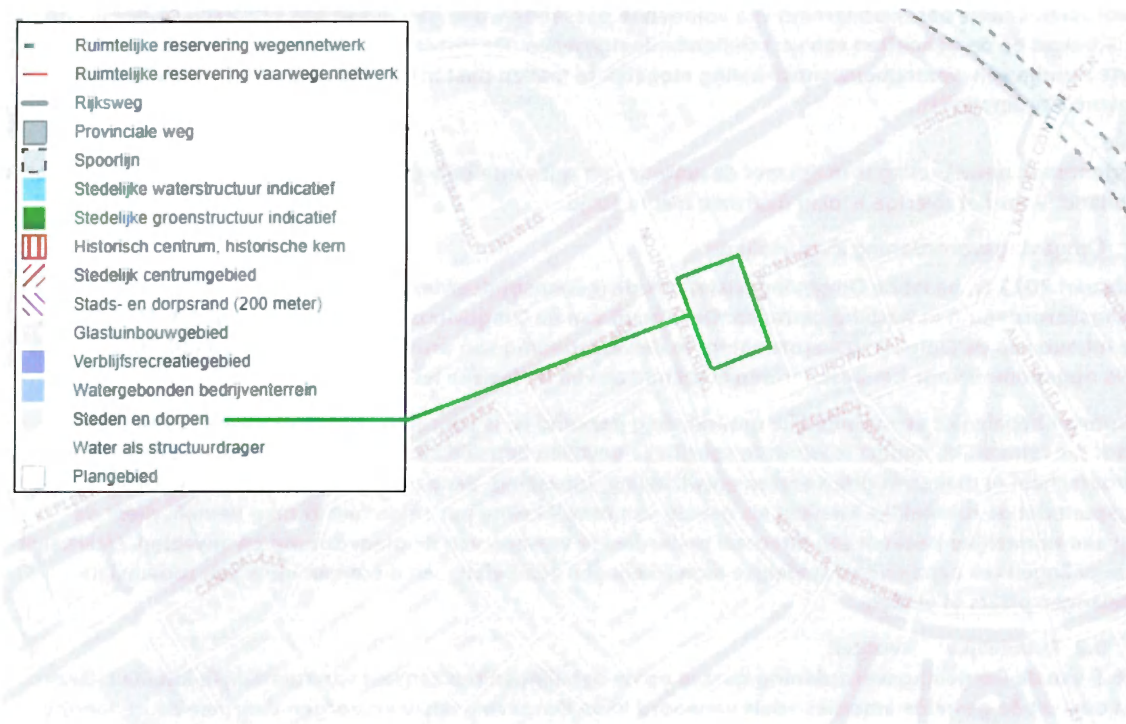
1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen [...]
3. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen [...]

Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van 'inpassing' ex artikel 6.9, lid 1, onder a van de Omgevingsverordening. De ontwikkeling sluit aan bij de (toekomstige) gebiedsidentiteit rondom de Euromarkt, waar wordt ingezet op een combinatie van meerdere functies met een levendig woon-werkgebied als resultaat. Er is sprake van een plan dat aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich in de bestaande structuur voegt. De voorziene sociale woonfunctie op de projectlocatie heeft tot gevolg dat een impuls wordt gegeven aan de stedelijke c.q. ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Zo wordt aangesloten op de ambitie de stationsomgeving aantrekkelijker te maken. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de gebiedsopgave 'behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit'

Beoordeeld dient te worden of de plannen voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voor dit gebied. Aan de diverse kaartlagen wordt hierna getoetst.

Laag van de stedelijke occupatie

Conform de kwaliteitskaart is de projectlocatie gelegen in de laag 'steden en dorpen', zie figuur 4.1. Bij deze laag behoren steden, dorpen, hoogbouw, historische kernen en centra, en bedrijventerreinen.



Figuur 3.1 Uitsnede kwaliteitskaart 'laag van de stedelijke occupatie' (bron: Provincie Zuid-Holland)

Voor deze laag gelden een aantal richtpunten, die hieronder zijn weergegeven voor zover relevant en daarmee niet limitatief:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;

Toepassing richtpunten

Het plan kent een variatie in bouwhoogte, bestaande uit gemiddels vijf bouwlagen en daarmee een maximale bouwhoogte van ca. 16 meter en twee hoogteaccenten tot 8 bouwlagen (max. 26 meter). Deze bouwhoogte wordt niet gezien als hoogbouw, maar de bouwhoogte dient evenwel te passen in de omgeving waarin deze wordt gerealiseerd. Hiertoe heeft de gemeente onlangs de 'Intensiveringsvisie woningbouw Alphen aan den Rijn' vastgesteld, met ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere verdichting van de gemeente. Het initiatief is ontworpen in lijn met de Intensiveringsvisie. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 3.4.5 van deze toelichting. De geplande bouwhoogte van gemiddeld 16 meter en twee hoogteaccenten van 26 meter ter plaatse van het