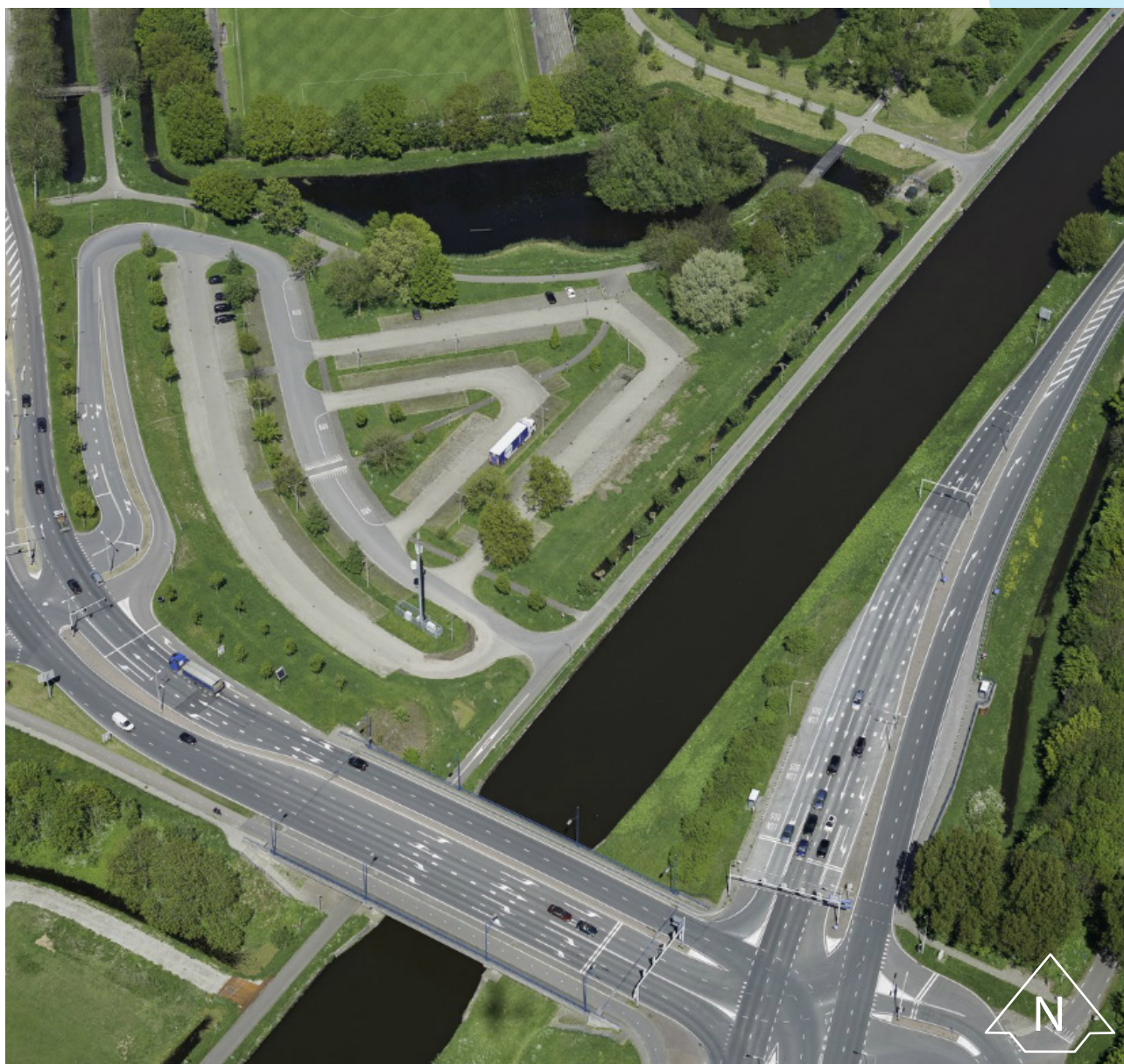




K A V E L K O M P A S

PARKEERTERREIN ARC

D.d. 30-03-2020

Alphen aan den Rijn

COLOFON

De kavelpaspoort is opgesteld door
Gemeente Alphen aan den Rijn.
D.d. 2020/03/30

Alphen aan den Rijn

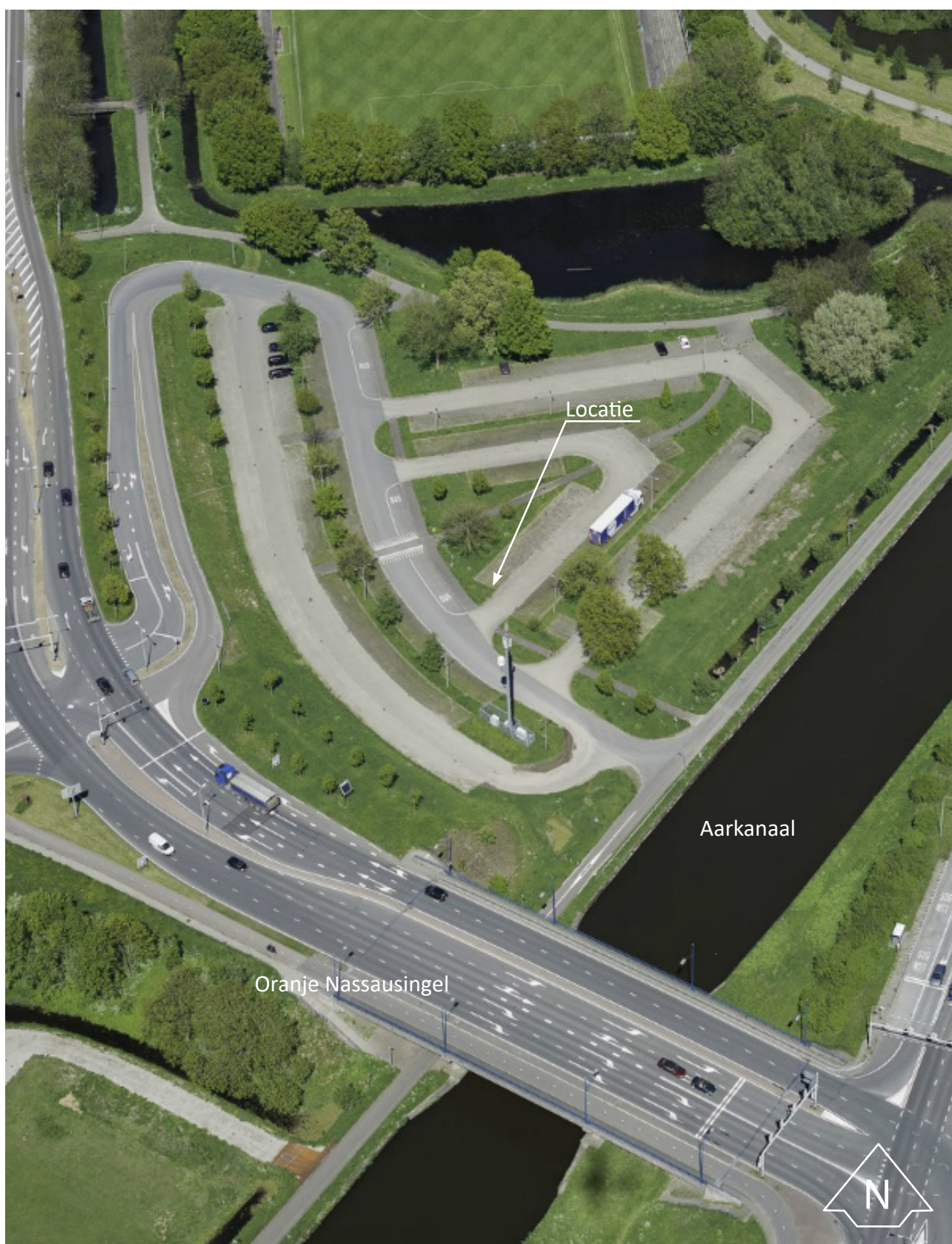
Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl

In dit document is informatie te vinden over kavelkompas Parkeerterrein ARC in Alphen aan den Rijn. Gemeente Alphen aan den Rijn besteedt veel zorg aan het maken, samenstellen en verspreiden van de informatie die u hier ziet. Aan de inhoud van dit document kunnen echter geen rechten ontleend worden. Auteurs-, merken- en/of andere intellectuele eigendomsrechten van getoonde referentie-beelden blijft bij de producenten van de afgebeelde producten. Gemeente Alphen aan den Rijn kan niet aansprakelijk gehouden worden voor het gebruik van informatie uit dit document.

INHOUD

- 1 **Inleiding**
2. **Bestaande situatie**
3. **Uitgangspunten**
4. **Onderbouwing**
5. **Onderzoek en haalbaarheid**
6. **Proces en vervolgtraject**

Bijlagen



Locatie 'Parkeerterrein ARC'

1

I N L E I D I N G

Aanleiding

Het tekort aan woningen voor specifieke doelgroepen is dermate hoog dat er op korte termijn moet worden gezocht naar nieuwe woningbouwlocaties.

In het kader van “de Onorthodoxe Maatregelen Woningbouwlocaties” is de locatie ‘parkeerterrein ARC’ aangewezen tot een potentiële woningbouwlocatie die op korte termijn kan worden gerealiseerd.

Doel en status

Middels dit kavelkompas wordt richting gegeven aan de realisatie van de gewenste woningbouw op deze locatie. Het is de intentie om, tezamen met het juridische kader (bestemmingsplanwijziging), realisatie op korte termijn mogelijk te maken. Dit document bevat de ruimtelijke- en functionele uitgangspunten die voor externe partijen als basis dienen voor een markt bieding.

De uitgangspunten vinden hun oorsprong in diverse gemeentelijke beleidsvelden en -kaders. Zij geven richting aan de meest gewenste situatie, op basis van de weging van de verschillende belangen en de inzichten van dit moment. Mogelijk dat bij een nadere afweging bepaalde belangen een zwaarder gewicht wordt toegekend. Dit zou aanleiding kunnen zijn om van sommige genoemde uitgangspunten af te wijken. In dat geval is het aan de biedende partij om de nut en noodzaak voor de afwijking goed te onderbouwen, en aan te tonen welke kwaliteit daarmee wordt toegevoegd.

De uitgangspunten zijn ‘getest’ in een globaal referentiemodel, geïllustreerd met modelmatige 3D-visualisaties. Hierin is op



Streetview zicht op de locatie vanaf de Oranje Nassausingel



Streetview zicht vanaf de Oostkant

hoofdpijnen onderzocht of de uitgangspunten haalbaar en realistisch zijn. De visualisaties dienen ter inspiratie en vormen in dat opzicht slechts een leidraad. Het staat de biedende partijen vrij om hier een eigen interpretatie aan te geven, in de ‘geest’ van het kavelpaspoort.

Ligging en begrenzing

De locatie betreft een parkeerterrein (het ‘C.P. Mulderveld’) in de uiterste zuidhoek van het Zegerslootgebied, ingeklemd tussen de Oranje Nassausingel, het Aarkanaal en een noordelijk gelegen waterpartij. Op stadsniveau markeert de locatie een belangrijke toegangsweg (‘entree’) tot de stad.

2

Bestaande situatie

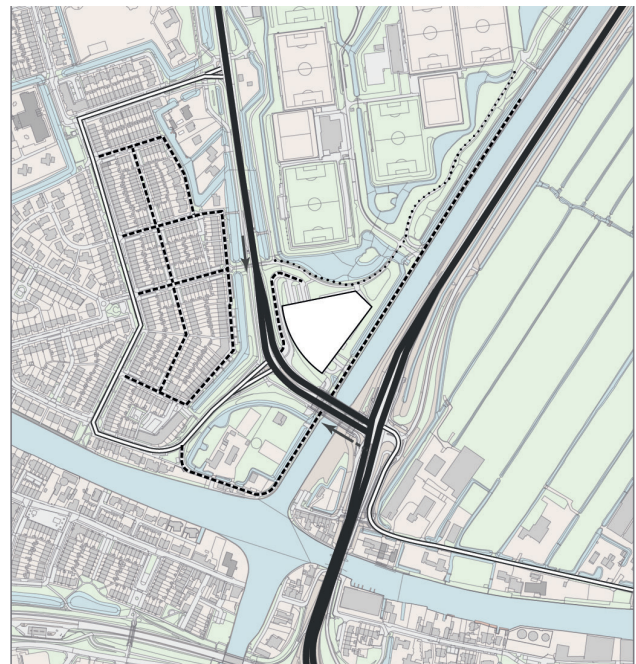
Ruimtelijk

De locatie ligt gescheiden van het bebouwde gebied van Alphen door de brede en hoger gelegen Oranje Nassausingel (ONS). Vanaf de brug en de ONS lijkt de locatie 'verdiept' te liggen. Het betreft een ruim opgezet parkeerterrein in de vorm van een driehoek, die voortvloeit uit de planbegrenzing.

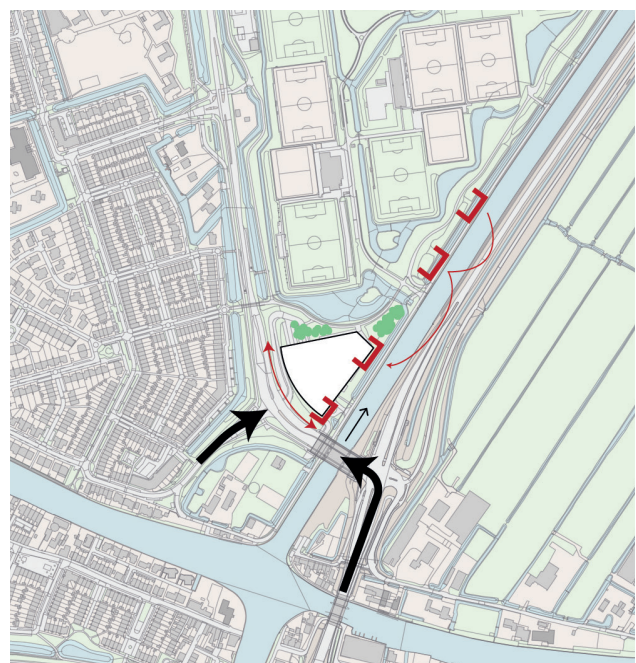
Verkeer en parkeren

De locatie is voor autoverkeer direct toegankelijk via de ONS en van daaruit goed bereikbaar vanaf de regionale infrastructuur (N207/N11). Een langzaam verkeersstructuur in de vorm van gecombineerde fiets- en voetpaden verbindt de locatie met het (sport) park Zegersloot aan de noordzijde, en via een fietstunnel onder de ONS met de westelijk gelegen buurt Berendrecht.

De Westkanaalweg is een smalle dijkweg langs het kanaal die niet meer dan 3 meter breed is. Hier is dan ook alleen éénrichtingsverkeer (zuidwaarts) toegestaan, bereikbaar via de Bijlen. Fietzers en voetgangers zijn uitgezonderd van het eenrichtingsverkeersregime. Iets ten noordelijk van de planlocatie bevindt zich aan de Oranje Nassausingel een bushalte.



Ontsluiting en parkeren



Ruimtelijk

Programmatisch/functioneel

Het terrein is met name in gebruik als parkeerterrein ten behoeve van de noordelijk gelegen sportverenigingen. Er zijn ca. 300 parkeerplaatsen. Daarnaast is er parkeergelegenheid voor (spelers)bussen en touringcars. De piekbelasting ligt op de zaterdag- en zondagmiddag. Ten westen van de planlocatie wordt overwegend gewoond (Berendrecht). Verder biedt het terrein nog ruimte aan een telefoonmast en een (kunst) object in de vorm van een halfpipe/zitelement.



Morfologie , bebouwing indicatief van laag (grijs) naar hoog (wit)

Openbare ruimte

De locatie ligt maakt onderdeel uit van het 'stadspark' Zegersloot. Het is een ruim opgezet parkeerterrein. Tussen de parkeervakken is ruimte voor gras en (nog jonge) bomen. De bestrating van de parkeervakken bestaat uit grasbetontegels. Het terrein heeft hiermee potentie om uit te groeien tot een groen en lommerijk parkeerplein wat aansluit op de sfeer van park Zegersloot. Aan de noordzijde is een cluster met meer volgroeide bomen. Dit deel maakt uit van een ecologische zone en kan worden aangemerkt als "rustgebied" voor o.a. vleermuizen.

De zuid-oostelijke rand wordt gekenmerkt door een bermsloot met knotwilgen langs de Westkanaalweg. Geheel aan de oostzijde bevindt zich een bosschage. Deze is onderdeel van een structuur van meerdere van dit soort bosschages langs het Aarkanaal. Deze vertegenwoordigen belangrijke ecologische waarden. En kunnen worden aangemerkt als rustgebied voor onder andere vleermuizen.

Eigendomssituatie

De locatie is goeddeels eigendom van de gemeente Alphen aan den Rijn. Alleen de Westkanaalweg en de helft van de aangrenzende bermsloot is provinciaal eigendom.



Beeld van de openbare ruimte; parkeren op grasbetontegels en bomen

Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is Alphen-Stad. De huidige bestemming is Sport-Zegersloot. Als dubbelbestemming geldt ook 'Waarde-archeologie'. In het uiterst westelijke deel schampt de vrijwaringszone 'molenbiotoop-400 meter' de planlocatie. Deze molenbiotoop behoort bij molen 'de Eendracht' aan de Gouwsluisseweg. Dit betekent dat de bouwhoogte binnen deze zone beperkt moet blijven tot ca. 23-24 meter. Ook schrijft het bestemmingsplan voor dat bij de aanvraag omgevingsvergunning ook een inrichtings- en beheersplan ingediend moet worden. Deze worden getoetst aan de Kwaliteitsgids Park Zegersloot. Hierin zijn ruimtelijke, sociale en economische kwaliteiten en ambities beschreven. Initiatieven binnen het Zegersloot moeten hieraan bijdragen. Voor deze planontwikkeling zijn onder meer de volgende relevant:

- Maak slimme combinaties voor optimaal ruimtegebruik.
- Uitnodigend voor heel Alphen aan den Rijn
- Bevorderen gezonde leefstijl
- Sluit aan bij de bestaande omgeving met behoud van kwaliteiten in inrichting en gebruik
- Zichtbaarheid en diversiteit van het Park Zegersloot, op overgang van stad naar landschap, vergroten
- Behoud en ontwikkeling natuurwaarden. Bij ontwikkelingen die natuurwaarden negatief beïnvloeden moet gecompenseerd worden.
- Sportverenigingen en ondernemers vormen samen een sterk team voor de stad
- Verbeter de entrees en routes voor wandelaars, fiets, auto en boot
- Versterking van het groene karakter en herkenbaarheid van het gebied.

De planontwikkeling zal hier dan ook zoveel mogelijk aan moeten tegemoet komen. De kwaliteitsgids is al bijlage bij het bestemmingsplan te vinden op ruimtelijkeplannen.nl



Bestemmingsplan, Alphen stad; (Ruimtelijkeplannen.nl): sport-Zegersloot

3 Uitgangspunten

Stedenbouwkundige structuur

De locatie is een hoofdentree van Alphen. In ondermeer de structuurvisie AadR 2031 (2013) en het visiedocument openbare ruimte 'De Alphense Lijn' (2015) is de ambitie omschreven deze te ontwikkelen tot herkenbare entrees met sterke beeldkwaliteit. Alhoewel Alphen geen vestingstad is, wordt voor deze plek -als metafoor- een eigentijdse 'bastion' of 'burcht' voorgestaan. Zo wordt de betekenis van de plek als entree tot de stad kracht bijgezet.

Als bouwvlek geldt globaal het huidige parkeerterrein. De bouwvlek is een afgeknotte driehoek (trapezium). Een belangrijke eis is handhaving van de parkeerfunctie ten behoeve van het Zegerslootgebied. Samen met de parkeerbehoefte voor het woonprogramma is minimaal een tweelaagse parkeervoorziening vereist. Insteek is om deze op het huidige maaiveld te realiseren. Boven de twee parkeerlagen wordt een geheel

nieuw 2e maaiveld gecreëerd. Daarop kan het woonprogramma georganiseerd worden. Dit tweede maaiveld sluit -in de zuidwestelijke hoek- aan op de hoogte van de Oranje Nassausingel en -brug, die een kleine 6 meter hoger ligt dan het huidige parkeerterrein.

Naar analogie van een burcht worden de randen van het bouwvlak bebouwd. Hierdoor ontstaat een meer besloten binnengebied. Dit binnenterrein wordt hierdoor minder belast met geluid uit de omgeving (N207, ONS, sportvelden). Ook vanuit sociaal-ruimtelijk belang is een collectief binnengebied (een soort 'dorpsplein') als ontmoetingsgebied prettig in een verder anonieme en onbegrensde ruimte.

De buitenranden worden op strategische plekken door vensters of poorten onderbroken, waardoor een ruimtelijke en soms ook fysieke relatie ontstaat tussen binnen-en buitengebied. Nader geluidsonderzoek moet aantonen of



Referentiebeeld; combinatie van hoog- en laagbouw rondom een besloten binnengebied

hiervoor nog aanvullende geluidswerende maatregelen (in de vorm van bijvoorbeeld een glazen scherm) nodig zijn. De zichtlijnen door de vensters komen samen in een centrale 'binnenplaats', een collectieve gemeenplaats voor alle bewoners.

Op de drie hoekpunten van de kavel is ruimte voor woontorens tot ca. 35 meter hoog. Deze voor Alphenese begrippen forse bouwhoogte van ca. 11 bouwlagen (inclusief twee parkeerlagen) is een middel om de stadsentree te markeren, echter zonder de meer dynamische centrumlocaties (Stadshart, Stationsomgeving, Rijnhaven-oost) qua bouwhoogte te overvleugelen. Dit is van belang om de leesbaarheid van de stad ('waar is het te doen') te behouden. Bij de toepassing van hoogbouw is het aan te raden om onderzoek te doen naar bezonning en met name windhinder. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de molenbiotoop van molen 'de Eendracht'.

Landschappelijk

Een bouwontwikkeling in het park Zegersloot betekent een schending van de hoofdgroenstructuur en verkleining van het totale groenareaal. Vrijwel alle bestaande bomen en een deel van de ecologisch hoog gewaardeerde bosschages zullen moeten wijken voor dit bouwplan. Daarom moet maximaal ingezet worden op groen en natuur-inclusief bouwen. Dit geldt voor zowel de collectieve, semi-openbare ruimte boven het parkeerdek, als voor de daken, terrassen en private buitenruimtes. Hiermee wordt bijgedragen aan het oplossen van problemen zoals hittestress, biodiversiteit en afvang van CO₂. Dit onder meer in de vorm van opgaand groen en bomen. Dit betekent dat het gebouw hier constructief ook op berekend moet zijn. Naast de metafoor van een 'burcht' kan het voorgenomen plan in deze zin ook met een 'rotstuin' worden vergeleken.



Referentiebeeld: contact tussen (verhoogd) maaiveld en parkeerlagen



Referentiebeeld; 'rotstuin', groene private buitenruimtes

Het tweede maaiveld bovenop de parkeergarage is op meerdere plekken fysiek verbonden met de omgeving. Aan de zuidoostzijde ter plaatse van het venster geeft een brede, luie trappartij toegang tot de Westkanaalweg en het Aarkanaal. Deze kan gecombineerd worden met een publiek 'balkon' dat zicht geeft op het buitengebied. Aan de noordzijde wordt een bescheiden trappartij voorzien richting park Zegersloot. Aan de westzijde wordt het grondlichaam van de ONS geheel aangevuld tot aan de parkeergarage, waardoor het verhoogde maaiveld hier traploos aansluit op de omgeving. Verder is het wenselijk dat het tweede maaiveld op sommige punten contact maakt met de parkeerwereld eronder (licht-lucht-ventilatie-sociale controle) door 'gaten' in het dek.

Aan de zijde van het Aarkanaal zullen op maaiveld-niveau adressen worden gesitueerd, te ontsluiten met een autoverkeersluw woonpad. Het woonpad loopt naar het noordoosten door tot op een nieuw aan

te leggen keerlus annex busplein. Het huidige fiets-voetpad richting Olympiaweg (verenigingsgebouwen) zal moeten worden opgewaardeerd als reguliere ontsluitingsweg, voorzien van een verhoogd trottoir om voetgangers van autoverkeer te scheiden. Deze weg zal de nieuwe verbinding vormen met de Westkanaalweg, de verenigingsgebouwen en de potentiële woningbouwlocatie 'Zegersloot-Aarkanaal'

De tweelaagse parkeergarage moet aan de noordzijde zoveel mogelijk worden aangekleed met flauw vormgegeven grondlichamen, rekening houdend met natuurlijke ventilatiemogelijkheden en daglichttoetreding.

Uitdaging daarbij is om enkele grotere bomen te behouden. De karakteristieke knotwilgen langs het Aarkanaal moeten behouden blijven.



Referentiebeeld groen- en natuurinclusief bouwen

Typologie en programma

Het programma is vooral gericht zijn op een mobiele doelgroep, die de groene kwaliteiten in relatie tot een goede bereikbaarheid weet te waarderen. Daarbij zullen nadrukkelijk ook 'suburbane', gezinsvriendelijke woonvormen een plek moeten krijgen. In tegenstelling tot de meer binnenstedelijke inbreidingslocaties biedt de ARC locatie daarvoor de ruimte. In kwantitatief opzicht is er, afhankelijk van de exacte woninggrootte en typologie, ruimte voor enkele honderden woningen. De bijbehorende parkeerbehoefte in relatie tot de parkeercapaciteit is hierin vaak maatgevend. Van het totale woningaantal dient minimaal 25% in de sociale sector te worden gerealiseerd, en 10% in de middenhuur.

Het referentiemodel zoals in de 3D modellen getoond, gaat uit van:

- Ca. 140 woningen
- Klein (verhoogd) op zichzelf staand 'dorp' met gedifferentieerd programma aan woningtypes en inkomensklassen.

- Woninggroottes variërend tussen 60-150 m² bvo
- Appartementen portiekontsluiting (woontorens op de hoeken)
- Appartementen galerijontsluiting (middenhoogbouw zijde Oranje Nassausingel)
- Aanzienlijk aandeel aan 'grondgebonden' eengezinswoningen. Een uitgekiend architectonisch ontwerp met patiotuinen, royale dakterrassen en tuinmuren maakt een relatief intensief maar gezinsvriendelijk woonmilieu mogelijk zonder in te boeten op de onderlinge privacy.
- Tweelaagse rugwoningen/maisonnettes ter afkleding van de parkeerlagen (zijde Aarkanaal) met individuele ontsluiting aan de Westkanaalweg.
- Minimaal 25% sociale woningbouw en 10% middenhuur

Met een in dit model veronderstelde parkeercapaciteit van ca. 480 parkeerplaatsen is de parkeerbalans sluitend te krijgen.



Referentiebeeld: afwisseling laat- en hoogbouw

Rooilijnen/oriëntatie/beeldkwaliteit

In de verbeelding van het kavelkompas is schematisch aangegeven welke maximale rooilijnen voor de buitenranden gelden. Kleine aanpassing of overschrijding hiervan behoeft van ruimtelijke geleiding of verbinding van het woonprogramma met het maaiveld zijn mogelijk. Aan de binnenzijde worden de rooilijnen bepaald door onder meer een collectieve binnenplaats en/of binnenstraten. Deze zijn in dit stadium verder niet gedefinieerd en volgen uit de nadere architectonische uitwerking.

Het is van belang dat het complex aan alle zijden een voorkantkwaliteit krijgt. Zowel naar buiten als ook intern richting het collectieve binnenhof. Ook op maaiveldniveau is voorkantkwaliteit belangrijk. Aan de noord- en westzijde wordt de parkeerlaag daarom goeddeels aangekleed met een nette, geperforeerde gevel (natuurlijke ventilatie,

daglicht) die qua beeld en materialisering onlosmakelijk met de bovenbouw verbonden is. Deze wordt verder aangevuld met grondlichamen en grastaluds om de overgang te verzachten. Aan de noord-oostelijke en zuid-oostelijke zijde wordt het woonprogramma doorgezet tot op maaiveld met hier ook eigen entree's (individueel en collectief). Op het niveau van het parkeerdek zijn entree's overwegend intern (richting verhoogde binnenhof en -straten) gericht.

De locatie bevindt zich in het gebied Park Zegersloot, dat wordt gekenmerkt door haar publieke, groene en gevarieerde karakter. Bij het toevoegen van een nieuwe functie, een woonfunctie, aan dit gebied, is het belangrijk om te overwegen welke toon, als nieuw precedent, hier wordt gezet wat betreft beeldtaal en architectuur. Deze moet aansluiten bij de betekenis als stadsentree langs de regionale infrastructuur, bij de publieke functie van het Zegerpark, maar ook bij de lange lijn van het



Referentiebeeld: intensief grondgebonden woonmilieu in hoge dichtheid

Aarkanaal. Hoogbouwaccenten (woontorens) moeten daarom een duidelijke architectonische verwantschap tonen met de gedachte woontorens op de potentiële bouwlocatie 'Zegersloot-Aarkanaal'. Het geheel aan torens, in lijnvorm opgesteld langs het Aarkanaal, moet zich laten lezen als een herkenbare reeks, waarin elke individuele woontoren onderdeel uitmaakt van een grotere familie. De locatie 'parkeerterrein ARC' zet hierin de toon.

Door de wat geïsoleerde ligging ten opzichte van de bestaande gebouwde omgeving hoeft de locatie hier qua architectuur en beeldtaal wat minder rekenschap aan te geven. Gedacht wordt aan een eigentijds complex dat zich laat lezen als één robuust geheel. Het complex mag een statement maken, maar is qua kleur en materiaalgebruik ingetogen. Gedacht wordt aan baksteen in aardse, gedekte tonen. Accenten worden gemaakt door middel van verspringende gevel-elementen en/of materiaalverschillen.

Buitenruimtes en balkons worden overwegend (voor ten minste 2/3deel) binnen de gebouwschil (als patio's) toegepast. Hiermee blijft het robuuste gevelkarakter in tact, en kunnen geluidsluwe buitenruimtes (in de vorm van wintertuinen) worden toegepast. In geval van galerij-ontsluitingen worden deze eveneens opgenomen binnen de gebouwschil.

Erfafscheidingen in het grondgebonden woonmilieu worden duurzaam mee-ontwikkeld in de architectuur in de vorm van bijvoorbeeld gemetselde tuinmuren. Er moeten goede voorzieningen worden genomen zoals het aanbrengen van een watergeefstelsel om het groen te laten aanslaan en ook naar de toekomst toe te behouden.

De hoogbouw (woontorens) moeten een duidelijke architectonische verwantschap tonen met de gedachte woontorens op de potentiële bouwlocatie 'Zegersloot-Aarkanaal'. De torens, in lijnvorm opgesteld langs het Aarkanaal, moeten zich laten lezen als een herkenbare reeks, waarin elke individuele woontoren onderdeel uitmaakt van een grotere familie.



Referentiebeeld: groene aankleding openbare ruimte, afwisseling bouwhoogtes

Verkeer en parkeren

- De bestaande parkeercapaciteit (300 parkeerplaatsen) voor bezoekers van de sportfunctie moet gehandhaafd blijven.
- Bestaande capaciteit aan parkeerplaatsen en keermogelijkheden voor bussen en touringcars (minimaal 4 stuks) moeten in het gebied –op maaiveld- gehandhaafd blijven.
- De dalende toegangsweg naar het C.P. Mulderveld kan halverwege de helling toegang bieden tot parkeerniveau +1, slechts toegankelijk voor bewoners. Dit parkeerniveau komt in eerste instantie in aanmerking voor het bewonersparkeren en secundair voor bezoekers (sportvelden en woningen).
- Geheel beneden op maaiveldniveau is de parkeertree tot parkeerniveau 0 gesitueerd. Deze laag komt in eerste instantie in aanmerking voor het bezoekersparkeren (sportvelden en secundair woningen).
- Beide parkeerlagen zijn intern ook met een hellingbaan verbonden waardoor uitwisseling mogelijk is.

- Op basis van de plot wordt ingeschat dat per parkeerlaag ca. 240 parkeerplaatsen mogelijk zijn (op basis van 30 m²/parkeerplaats), in totaal dus 480 stuks.
- Na aftrek van de bezoekersparkeerplaatsen t.b.v. de sport is de resterende parkeercapaciteit maatgevend voor het kwantitatieve woonprogramma. Onderlinge uitwisselbaarheid kan de parkeercapaciteit vergroten.
- Parkeernorm afhankelijk van het te realiseren programma; binnen de gemeentelijke parkeernormen.
- Eventuele fietsenstallingen binnen het gebouw opnemen
- Om het fietsgebruik te stimuleren zijn gebruiksvriendelijke en goed ontsloten collectieve fietsenbergingen zeer gewenst. De zgn. Amsterdamse bouwbrief is in Alphen echter niet van toepassing, en kunnen individuele buitenbergingen niet vervangen.



Referentiebeeld: robuuste beeldtaal....



...en ruimte voor 'grondgebonden' eengezinswoningen.

Ondergrondse infrastructuur

Het te bebouwen terrein kent enkele lichtere data- en laagspanningsleidingen. Een hogedruk gasleiding en waterleiding gaat voorlangs de Westkanaalweg en kruisen -ter plaatse van een brede dam- de bermsloot. Hier zal niet worden gebouwd, maar bij het verlengen van de bermsloot (waterberging) zal tpv genoemde leidingen een dam behouden moeten blijven.

Fasering en flexibiliteit

Gezien de prominente en betekenisvolle locatie, én de complexiteit van de opgave, is het wenselijk om een bestemmingsplankader te baseren op een concreet DO bouwplan (Definitief Ontwerp). Dit geeft belanghebbenden het meeste inzicht en rechtszekerheid in wat te verwachten. Het bestemmingsplankader zal dan ook maar beperkt flexibel zijn, en verder geborgd moeten worden met een beeldkwaliteitsplan. Om tijd te winnen kan gedurende de ontwerpfase van het bouwplan, parallel daaraan ook het opstellen van het bestemmingsplan ter hand genomen worden.

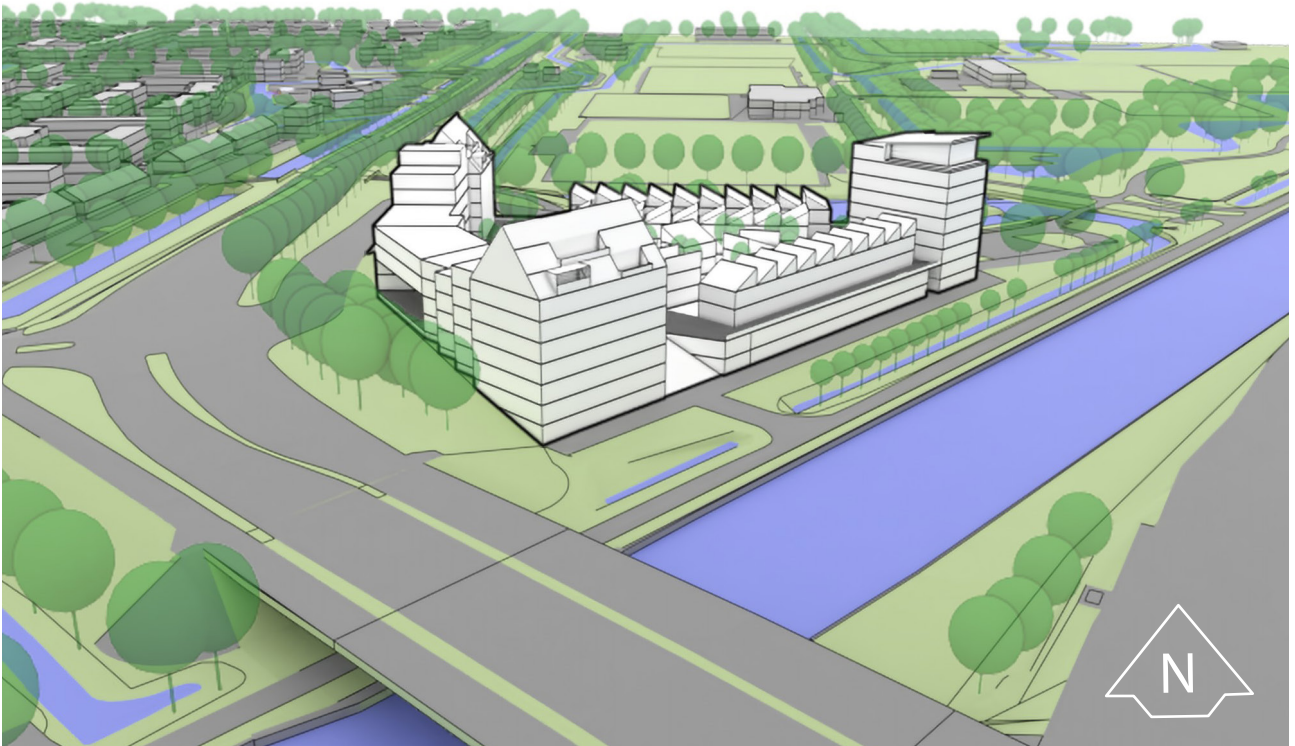
In de planvorming en fasering is een nauwe afstemming nodig met de potentiële ontwikkellocatie 'Zegersloot-Aarkanaal'. Zowel in uiterlijke verschijningsvorm, maar ook in programmering, (bouw)logistiek en bereikbaarheid hangen beide locaties nauw samen.



Referentiebeeld: flauwe trappartijen leggen de verbinding



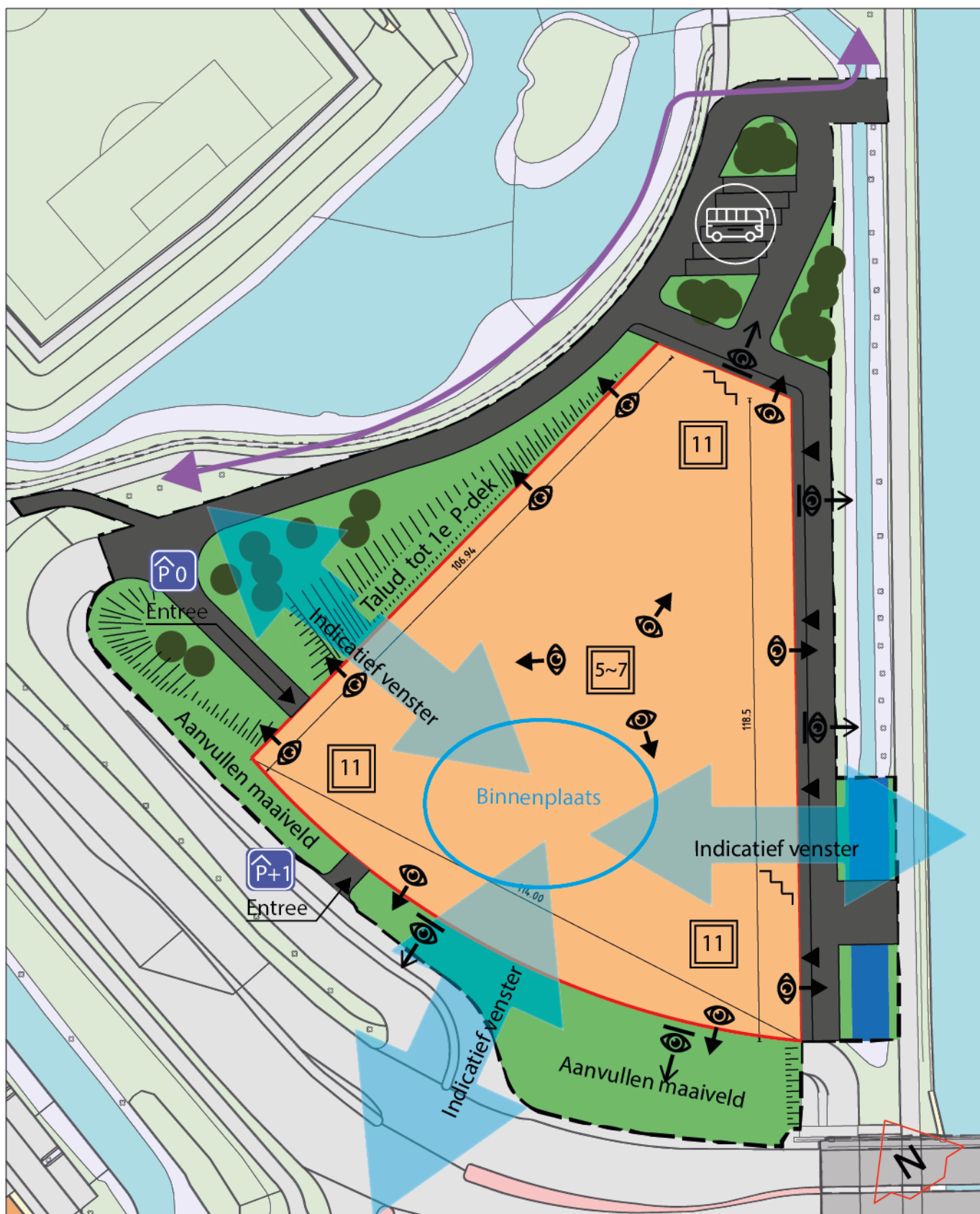
Referentiebeeld: architectuur met een eigen identiteit



Visualisatie referentiemodel: mogelijke invulling gezien vanuit het zuiden

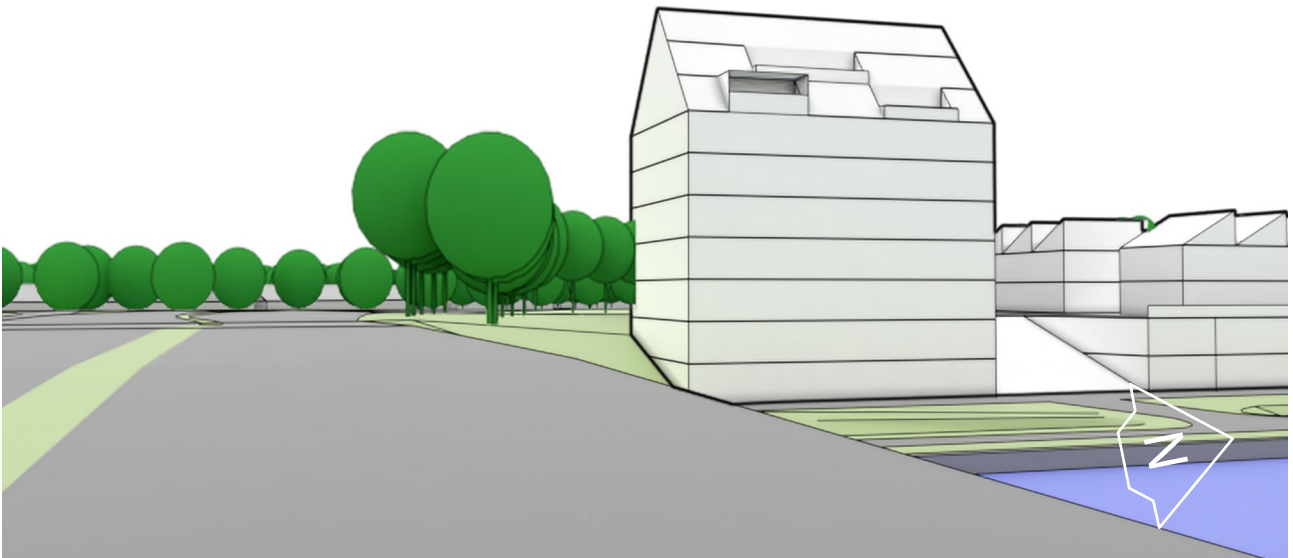


Visualisatie referentiemodel: mogelijke invulling gezien vanuit het noorden

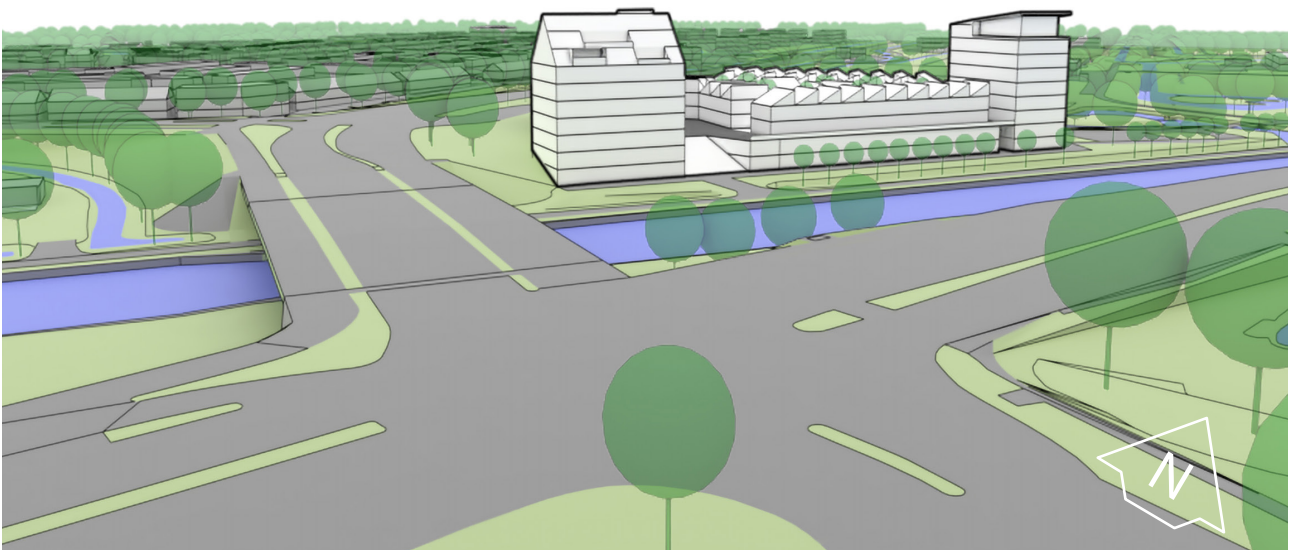


Indicatieve verbeelding kavelkompas

- | | | |
|------------------------|--|---|
| Exploitatiegebied | Entrees maaiveld (indicatief) | Parkeerdek |
| Uit te geven grond | Orientatie (maaiveld) | Busplein |
| Uiterste bouwcontouren | Orientatie alzijdig intern/extern | Auto-ontsluitingsweg t.b.v. potentiële woningbouw |
| Groen (nieuw) | Maximum bouwlagen (5 tot max. 7) | Zegersloot Aarkanaal |
| Verharding (nieuw) | Maximum bouwlagen vanaf voet bebouwing, maaiveld aarkanaal zijde | |
| Water (nieuw) | Trapopgang maaiveld-dek | |
| Bomen (nieuw) | | |



Visualisatie referentiemodel: Standpunt vanaf de Oranje Nassausingel



Visualisatie referentiemodel: mogelijke invulling gezien vanuit het oosten

4 Onderbouwing

Beleidskaders

Er dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd waarin wordt aangegeven welke afweging is gemaakt ten opzichte van de in dit kavelpaspoort genoemde uitgangspunten en de algemeen geldende beleidskaders van de gemeente Alphen aan den Rijn zoals op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, duurzaamheid en milieuaspecten. Daarnaast wordt in het bijzonder gewezen op de kwaliteitsgids Park Zegersloot, die zich uitspreekt over de ambities voor het Zegerslootgebied.

Milieuonderzoeken

Door de omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) en door de GGD Hollands Midden zijn er voor deze locatie een quick scan gemaakt ten aanzien van milieubeperkingen en gezondheid. Hieronder volgen de belangrijkste aandachtspunten:

- M.e.r.: vormvrije M.e.r.-beoordeling noodzakelijk
- Wegverkeerslawaaï: het aspect geluid een aanzienlijke invloed heeft op de mogelijkheden voor woningbouw. Er zijn ingrijpende maatregelen noodzakelijk, zowel aan de bron als binnen het plan zelf
- Bodem: historisch bodemonderzoek noodzakelijk
- Ecologie: ecologische quick scan noodzakelijk
- Archeologie: indien grenswaarden overschreden worden moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd
- Gezondheid: goede wandel/ fietsvoorzieningen realiseren en ontmoeting in de openbare ruimte stimuleren. Toegankelijke gezonde openbare ruimte met voldoende voorzieningen in samenspraak met omwonenden realiseren

De betreffende quick scans zijn aanwezig en kunnen worden geleverd door de gemeente.

Daarnaast gelden vanzelfsprekende geldende beleidskaders en regelingen zoals rondom de PAS en de PFAS bij het moment van indiening.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van nieuwe woongebieden biedt kansen voor duurzaamheid. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie in 2050 fossiele brandstofvrij, energie- en CO₂-neutraal en klimaatbestendig te zijn. Hiertoe zijn in het Actieprogramma Duurzaamheid en het coalitieakkoord een aantal ambities gesteld. Voor de planlocatie wordt hiervoor geadviseerd:

- Eisen tav EPC
- Behalen hoge energieprestatie, onder andere door gebruik van warmtepompen en zonnepanelen. (Waterinfiltrerende) groene daken en biodiversiteit gaan echter vóór zonnepanelen.
- Eisen ter voorkoming van wateroverlast
- Beperken van hittestress
- Zoveel mogelijk circulair bouwen
- Inrichting gebouw en openbaar gebied stimulerend in elektrisch vervoer (oplaadpunten voor zowel auto als fiets)
- Stimuleren natuurinclusief bouwen, klimaatbestendigheid, gezondheid en biodiversiteit

Beheers aspecten

Er is een aantal aspecten waarbij bij de uitwerking rekening moet worden gehouden:

- Compensatie van de te verwijderen bomen en groen
- Watercompensatie en –retentie. Mogelijk dat beperkt compensatie kan worden gevonden door verlengen van de bermsloot langs de Westkanaalweg en vergroting van de andere waterpartijen gelegen tussen de sportvelden, mits gelegen binnen hetzelfde peilgebied. Daarnaast kan gedacht worden aan buffering van hemelwater op de daken en op het tweede maaiveld door een groene invulling, of ondergronds.
- Aansluitingsmogelijkheden riolering.
- Eventuele andere kabels en leidingen nav click meldingen.
- Het onderhoud en beheer van het tweede maaiveld zal geheel bij de toekomstig eigenaren en bewoners worden gelegd. Voor de parkeergarage, die voor een groot deel openbaar zal zijn, zal nog een nadere beheerconstructie bepaald moeten worden.

Planproces

De prominente locatie in een kwetsbaar groengebied vraagt om een uitmuntend plan en planproces. Bij de marktselectie zullen onder meer ruimtelijke kwaliteit, het onderscheidend karakter en de omgang met de specifieke locatie omstandigheden belangrijke toetsingscriteria zijn. Ervaring met soortgelijke opgaven is daarin een must. Het verdient de voorkeur om deze planontwikkeling en uitvraag in nauwe samenhang te bezien met de potentiële woningbouwlocatie 'Zegersloot-Aarkanaal' PM

Participatieproces

Bij de planvormings- en uitvoeringsproces zullen tenminste de volgende partijen moeten participeren teneinde te komen tot een gedragen ontwikkeling:

- Sportverenigingen
 - Natuurverenigingen
 - Bewonersverenigingen
 - Vereniging 'Vrienden van Park Zegersloot'.
- (NB een aantal van bovengenoemde partijen zijn formeel al lid van deze vereniging)

(tijds) Technische uitvoerbaarheid

Gedurende de ontwikkeling van de locatie zal de parkeercapaciteit en de bereikbaarheid van de sportverenigingen gehandhaafd moeten blijven. Gedurende de uitvoeringsfase zal waarschijnlijk een tijdelijk alternatief parkeerterrein gevonden moeten worden, bijvoorbeeld door één sportveld tijdelijk aan te wijzen als parkeerterrein.

BIJLAGEN

Bijlage 2: Beoordeling milieuaspecten IParkeerterrein ARC

Situatie



M.e.r.

Het initiatief betreft ontwikkelingen die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Een m.e.r.-beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. De initiatiefnemer moet een aanmeldnotitie maken of er moet een m.e.r.-beoordeling opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan. In deze notitie moet worden aangetoond dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden, rekening houdend met de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Op basis van de motivatie in het plan of de aanmeldingsnotitie en eventuele adviezen moet B&W een besluit nemen of een milieueffectrapport al dan niet opgesteld moet worden. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit moet, bij voorkeur, genomen worden vóór de vaststelling van het (voor)ontwerp van het plan.

Wegverkeerslawaaï

Er wordt een geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd. Ten aanzien van de Wet geluidhinder is er een onderzoek plicht. Omdat het aspect geluid een aanzienlijke invloed heeft op de mogelijkheden in het plangebied, heeft de ODMH een akoestische quickscan uitgevoerd, met als uitgangspunt de ontwikkeling van een gezinswoning.

In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

PM: Conclusie quickscan: weg, deels (70% westzijde) 58 / 63 dB contour en deels (30% oostzijde) > 63 dB contour onderzoek en hogere waarden, ingrijpende maatregelen noodzakelijk (fysieke / geluidswal N207)

Spoorwegverkeerslawaai/ industrielawaai

PM

Luchtkwaliteit

Gezien het aantal woningen (130) zal het aantal woningen de NIBM-grenswaarden niet overschrijden (1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen). Het plan kan derhalve onderbouwd worden door middel van de NIBM-regeling.

Uit de monitoringtool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de gewenste ontwikkeling. Daarnaast adviseren wij, gezien vanuit het kader gezondheid, om de 50 meter afstand te houden van de omliggende drukke verkeerswegen (N207 en Oranje Nassausingel)

Bedrijven & milieuzonering

De ontwikkeling betreft, vanuit Bedrijven en Milieuzonering bezien, een milieugevoelige activiteit. In de directe nabijheid liggen sportverenigingen die door deze ontwikkeling eventueel in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden. De richtafstand voor sportvelden is 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Gezien de omgeving waarin deze ontwikkeling gerealiseerd wordt (drukke wegen, sportvelden) kan gesteld worden dat sprake is van een gemengd gebied. Het dichtstbijzijnde sportveld is op circa 30 meter van de locatie gelegen. Mogelijke geluidhinder is ondanks de afstand wel een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de plannen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt daarom een belemmering voor woningbouw op deze locatie.

Externe veiligheid



Het plangebied ligt, zoals te zien op deze luchtfoto, deels in het invloedsgebied Groepsrisico van een inrichting, weg, spoor of buisleiding. Er dient een beperkte Verantwoording Groepsrisico te worden opgesteld. Bij de verdere uitwerking van plannen zal rekening moeten worden gehouden met extra vluchtmogelijkheden. Tevens is afstemming met de veiligheidsregio noodzakelijk.

Bodem

Er zijn van het plangebied bij de Omgevingsdienst Midden-Holland geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Voor deze ontwikkeling moet voor de ruimtelijke procedure ten minste een historisch onderzoek (NEN 5725) worden uitgevoerd. Uit dit historisch onderzoek zal blijken of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Ecologie

De gronden zijn momenteel ingericht als parkeerplaats met daartussen stroken gras en bomen. Er is geen bebouwing aanwezig waarin eventueel beschermde soorten kunnen huisvesten. Ecologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er zal vanuit de zorgplicht gezien rekening moeten worden gehouden met het broedseizoen inzake het eventueel kappen van de bomen. **PM Ecologisch is er meer aan de hand!**

Archeologie

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft de locatie twee verwachtingswaarden. Een klein deel heeft waarde (WA-4a, 1.000m² en 50 cm onderzoeksplicht) de overige gronden hebben waarde (WA-3a, 100m² en 50 cm onderzoeksplicht). Deze grenswaarden worden vrijwel zeker overschreden, archeologisch onderzoek is dus noodzakelijk.

Lichthinder

Zie bedrijven en milieuzonering.

Niet gesprongen explosieven (CE)

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

Er is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016).

De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

Provinciale milieubelangen

Provincie Zuid-Holland heeft in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen benoemd.

Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven:

- ♦ *Bescherming van stiltegebieden*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een stiltegebied.
- ♦ *Windenergie stimuleren*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- ♦ *Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.
- ♦ *Beschermen van grote groepen mensen*
De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale milieubelangen.