



Nota van beantwoording vooroverleg en zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Bentpoort”, Benthuisen

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van <datum> (zaaknummer 3298820)

Gemeente Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimte

Versie: 11 maart 2024

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de noordelijke entree van het Bentwoud is een bestemmingsplan opgesteld om het oprichten van een recreatieconcentratiepunt met extra parkeergelegenheid, een kantoor en een ontsluitingsweg voor een bedrijf aan de Hogeveenseweg 51 aan de noordrand van het Bentwoud in Benthuisen mogelijk te maken.

Het plangebied, ongeveer 3 hectare groot, ligt ten zuidwesten van de rotonde aan de Hogeveenseweg/Provincialeweg naar Bentwoud Noord en ten westen van de noordelijke entree van het Bentwoud aan het Hogeveensepad in Benthuisen.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan –mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier– een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen ontvangen.

1.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan op 5 december 2023 toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Regionale Brandweer Hollands Midden;
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen;
5. TenneT;
6. VWS Pipeline Control B.V.;
7. Oasen N.V.;
8. N.V. Nederlandse Gasunie.

De instanties 2, 3, 5 en 8 hebben gereageerd. De instanties onder 5 en 8 hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. De overige instanties hebben niet gereageerd. De vooroverlegreacties 2 en 3 naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 2 Resultaten vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Nr.	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie gemeente	conclusie
2.	Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR)		
	Gevraagd wordt de volgende onderwerpen in de toelichting op het plan te verwerken.		
a.	Beleid <u>Waterbeheerprogramma 6 (WBP6)</u> Goed waterbeheer is van levensbelang om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. Hoe pakt HHR dat aan en wat zijn de plannen voor de komende 6 jaar? Op de website presenteert Rijnland zijn waterbeheerprogramma (WBP6) voor 2022 – 2028. <u>Keur van Rijnland 2020</u> Er zijn regels voor wat je als bewoner of bedrijf wel en niet mag doen in en bij water, dijken en gemalen. Zo houdt HHR het watersysteem schoon en veilig. Voor water gerelateerde werkzaamheden zijn er regels vastgelegd in de Keur van Rijnland 2020 samen met bijbehorende uitvoeringsregels. De uitvoeringsregels kan een zorgplicht, een algemene regel en een beleidsregel/vergunningplicht bevatten.	Wij hebben kennisgenomen van het waterbeheerprogramma 6 en de keur van Rijnland van 2020. De tekst hierover is (al) opgenomen in hoofdstuk 5 van de plantoelichting. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<i>Disclaimer nieuw beleid</i> Rijnland heeft de regels klimaatrobuuster gemaakt. Op het moment van de vergunningaanvraag wordt getoetst aan de regels die op dat moment gelden. Voor de compensatie van verharding van meer dan 5.000 m2 betekent dat HHR een berging van 90 mm gaat eisen waarbij de minimaal eis 15% van de toename van de verharding blijft.		
b.	Kwetsbaar kwelgebied Het plangebied is aangemerkt als kwelgevoelig gebied. Kwel is (zout) grondwater dat door drukverschillen aan de oppervlakte uit de bodem komt. Kwel heeft vaak niet een al te beste waterkwaliteit. Hier ervaren de lokale planten en dieren de negatieve effecten van. Ook voor de waterveiligheid kan het problemen veroorzaken. Een klein beetje kwel kan zorgen voor uitspoeling van de bodem en daardoor ruimte bieden voor nog meer kwel. Wanneer er water gegraven wordt, wordt een deel van de tegendruk (lees: grond) weggegraven. HHR moet er zeker van zijn dat er door de werkzaamheden uit dit plan geen kwel ontstaat, daarom moet dat uitgezocht worden voor de volgende stap in het proces van het bestemmingsplan. Hiermee kan worden bepaald wat de haalbaarheid is van het	In de ‘Watertoets Bentpoort te Benthuisen’ van de Antea Group van 28 november 2023 (zoals opgenomen in bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan) is aandacht besteed aan grondwater, waaronder de aanwezigheid van een kwelgevoelig gebied. Bij het graven van watercompensatie vraagt dit bijzondere aandacht. Voor het graven van watercompensatie zal tijdig een watervergunning worden aangevraagd. Hieraan voorafgaand zal initiatiefnemer vooroverleg hebben met het hoogheemraadschap. Hiermee zijn de belangen van het hoogheemraadschap voldoende geborgen. Dit betreft overigens uitvoeringsaspecten, waarin het bestemmingsplan niet voorziet.	Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	graven van water ter compensatie en de aanleg van fundering.		
c.	Watergangen Watergangen zorgen ervoor dat er genoeg ruimte is om te veel regenwater te bergen, zorgen voor voldoende afvoer van water en voor voldoende aanvoer van water. Er zijn regels opgesteld om activiteiten die plaatsvinden in en rondom de watergangen goed de laten verlopen, zodat het belang van het watersysteem blijft gewaarborgd. Een legger is een register waarin van alle wateren in het Rijnlandse beheergebied het volgende is weergegeven: de ligging en de vereiste afmetingen, wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wat dit onderhoud inhoudt, zie ook: Legger oppervlaktewateren (rijnland.net).	In de plantoelichting is (al) ingegaan op de Legger oppervlaktewater. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Toename verharding Compensatie 90 mm Neerslag die op een onverharde bodem valt, zakt bijna helemaal in de bodem weg. Het grootste deel van deze neerslag verdampt uiteindelijk of komt terecht in het grondwater. Een ander deel stroomt langzaam ondergronds af naar het oppervlaktewater of komt op een andere plek aan de oppervlakte als kwel. Slechts een heel klein deel stroomt direct af naar oppervlaktewater. Als een terrein wordt verhard	In de plantoelichting is in hoofdstuk 5 (Waterparagraaf) al een berekening gemaakt van de toename van het verhard oppervlak. Het verhard oppervlak neemt met 15.000 m² toe. Op grond van de richtlijnen is een hoeveelheid compensatiewater vereist van 2.250 m² met omgerekend naar	Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	stroomt de neerslag sneller naar het oppervlaktewater. Dit noemt HHR versnelde afvoer. Versnelde afvoer leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem. Neerslag komt hier sneller in terecht, dus er moet meer ruimte beschikbaar zijn om dat water op te slaan. Daarom stelt Rijnland regels aan het aanbrengen van verharding en moet er gecompenseerd worden zoals in de Keur van Rijnland is aangegeven. Gevraagd wordt voor een beoordeling van het plan een berekening maken van de toename van de verharding. Tevens moet een locatie worden aangegeven waar initiatiefnemer de compensatie wil realiseren. (let wel: kwel gevoelig gebied).	bergingsvolume 675 m³. Voor het convenant klimaat adaptief bouwen geldt een benodigd waterberging van 750 m³. Om deze reden is in artikel 14.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen die stelt dat minimaal een jaar na oplevering van het planvoornemen voldaan moet worden aan de watercompensatie 750 m³ in hetzelfde peilgebied. Met deze voorwaardelijke verplichting is voldoende publiekrechtelijk geborgd dat watercompensatie plaatsvindt overeenkomstig de richtlijnen van het Hoogheemraadschap. Zoals hiervoor onder punt c. genoemd zal voor het graven van watercompensatie tijdig een watervergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.	
e.	Grondwateronttrekking Om verschillende redenen kan het noodzakelijk zijn om grondwater te onttrekken. Onttrekkingen van grondwater kunnen in sommige gevallen gepaard gaan met de infiltratie van water. Het onttrekken dan wel infiltreren van (grond)water heeft effect op de grondwaterstand. Deze verandering van de grondwaterstand kan negatieve gevolgen voor de	Voor uitvoering van dit plan is naar verwachting niet nodig om grondwater te onttrekken dan wel te infiltreren. Wanneer dat wel nodig is zal tijdig overleg plaatsvinden met het Hoogheemraadschap. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	omgeving hebben. Dit is voor Rijnland aanleiding om regels te verbinden aan het onttrekken en infiltreren van (grond)water.		
f.	Klimaatadaptatie <i>Nationale maatlat klimaatadaptatie</i> De ontwikkeling van de maatlat duurt een half jaar en gebeurt samen met de (bouw)sector. Er zijn experts betrokken via interviews en een klankbordgroep. Zij hebben namelijk al ervaring met ontwerpen, ontwikkelen, en bouwen van klimaatadaptieve gebieden en gebouwen. Zij brengen deze ervaringen in en denken mee over de invulling van de maatlat. De maatlat wordt binnenkort opgeleverd. Ontwikkeling van landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving gestart! – Klimaatadaptatie (klimaatadaptatienederland.nl). <i>Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland</i> De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie heeft daarom in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant	Zoals in de plantoelichting is opgenomen heeft de gemeente Alphen aan den Rijn het “Convenant klimaatadaptief bouwen” ondertekend. Dit betekent dat bij nieuw te ontwikkelen locaties gewerkt wordt volgens de leidraad en maatregelen behorend bij dit convenant. Bij uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de in het Convenant opgenomen eisen. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Klimaatadaptief Bouwen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Bestuurlijke afspraken en een minimale programma van eisen (PvE) zijn vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief bouwen – Provincie Zuid-Holland. Rijnland is medeondertekenaar en spant zich daarom ook in het convenant te effectueren.		
g.	Riolering Er wordt in het plan aangegeven dat er geen riolering ligt en dat men een IBA 2 of 3 kan aanleggen. Momenteel is Rijnland bezig om de gemeente te stimuleren de riolering voor de Hogeveenseweg aan te leggen, omdat er nog meer ontwikkelingen plaats zullen vinden in de toekomst. Tevens zal de waterkwaliteit verbeteren door alle ongerioleerde panden langs de weg aan te sluiten. Rijnland zal dan ook niet instemmen met deze ontwikkeling als er geen riolering wordt aangelegd.	De gemeente is in overleg met het Hoogheemraadschap om de aanleg van een riolering te onderzoeken, omdat er in het plangebied en directe omgeving geen rioolstelsel aanwezig is. In de komende periode wordt onderzocht of met het Hoogheemraadschap een gebiedsgerichte aanpak voor het buitengebied kan worden voorbereid. Zolang er geen riolering is zal gebruik moeten worden gemaakt van alternatieven, zoals het afvoeren van vuilwater naar een IBA klasse 2/3 (conform vergunning). De planontwikkelingen in het gebied kunnen hierop aansluiten, nadat de gemeente besluit een riolering aan te leggen.	Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

h.	Plankaart HHR stelt voor om onderstaande in de plankaart te verwerken: Het pal suggereert dat er een peil is van -6,97 / -7,07 NAP. Echter dit is onjuist. Op de betreffende locatie mag men een hoogwatervoorziening aanleggen, omdat het gebied hellend is. Het peil van het plangebied is variabel -6,00 / -6,30 NAP, peilvak WW 25 AS.	Het hoogheemraadschap constateert dat in afbeelding 5.2 van de plantoelichting (Waterparagraaf) niet de juiste peilmaten zijn opgenomen. Gevraagd wordt de kaart hierop aan te passen. Naar aanleiding van deze opmerking wordt de kaart aangepast met daarop aangegeven de juiste peilmaten, te weten -6,00 / -6,30 NAP (peilvak WW 25 AS.)	Afbeelding 5.2 van de plantoelichting is gewijzigd met de door het hoogheemraadschap aangegeven peilmaten in het peilvak WW 25 AS, te weten -6,00 / -6,30 NAP.
3.	Veiligheidsregio Hollands Midden		
a.	Bereikbaarheid Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Het plangebied is gelegen aan de N209 en bereikbaar via twee onafhankelijke toegangswegen. Ook de beoogde nieuwe ontsluitingsweg via de Hogeveenseweg maakt dat de bereikbaarheid richting plangebied op orde is. De wegen binnen het plangebied zijn nog niet ingetekend en daarom nog onbeoordeeld. Geadviseerd wordt om de wegen te laten voldoen aan de eisen zoals bekend in het beleidsdocument Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM (zie paragraaf 5.1 Eisen aan de weg in relatie tot de hulpdienstvoertuigen).	Bij uitwerking van de planontwikkeling zal de Veiligheidsregio Hollands Midden worden betrokken, mede in relatie tot de eisen die aan de weg worden gesteld voor hulpdienstvoertuigen.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b.	Bluswatervoorziening • Er is geen brandkraan binnen 100 meter van het plangebied aanwezig. Gezien het planvoornemen wordt geadviseerd op basis van het beleidsdocument Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM om een brandkraan aan te leggen met een minimale opbrengst van 1.000 l/min. • Op dit moment is de defensieve bluswaterwinning niet op orde. Geadviseerd wordt om dit verder uit te werken en daarbij rekening te houden met de eisen zoals zij bekend zijn in het beleidsdocument Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM.	Bij uitwerking van de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de adviezen van de Veiligheidsregio Hollands Midden worden betrokken. De in de reactie genoemde adviezen betreffen overigens uitvoeringsaspecten die niet via het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden, maar middels te verlenen omgevingsvergunningen.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Opkomsttijd Het plangebied is vanuit het Regionale dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 3' met het overheersende kenmerk 'Verspreid liggende woningen' / 'Verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen'. De nieuwe ontwikkeling past binnen het profiel van de vastgestelde categorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 15 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd (prognosetijd) bedraagt 7 minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief 'Goed'. Er zijn in het kader van het Dekkingsplan geen aanvullende	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	voorzieningen benodigd, de te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.		
d.	Externe veiligheid Naast het scenario ‘Gebouwbrand’ is ook het scenario ‘Toxische Wolk’ relevant. Nabij het plangebied is de N209 gesitueerd. Deze weg is geen onderdeel van het basisnet, maar de planlocatie bevindt zich wel binnen het effectgebied van deze transportroute van mogelijk gevaarlijke stoffen, aangezien zich op 250 meter afstand van een plangebied een tankstation bevindt. Bij een brand in de omgeving of een toxische wolk, afkomstig van de N209, is het handelingsperspectief voor de aanwezigen schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden. Er wordt dan ook geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het (toekomstige) Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) is in artikel 4.124, lid 4 geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een	De reactie van de Veiligheidsregio Hollands Midden is aanleiding om een specifieke gebruiksregel toe te voegen bij de bestemming ‘Bedrijf’ en ‘Recreatie’ dat bouwwerken worden voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen.	De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van regels als hieronder opgesomd. <u>Artikel 3 (Bedrijf)</u> De volgende bepaling wordt toegevoegd bij specifieke gebruiksregels: “3.3.3 Afsluiten mechanische ventilatie Bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt voor een kantoor indien een afschakelbare ventilatie in het gebouw aanwezig is ter voorkoming van het naar binnen zuigen van toxische gassen.” <u>Artikel 4 (Recreatie)</u> De volgende bepaling wordt toegevoegd bij specifieke gebruiksregels: “4.3.4 Afsluiten mechanische ventilatie Bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt voor een recreatievoorziening indien een afschakelbare ventilatie in het gebouw aanwezig is ter voorkoming van

	externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.		het naar binnen zuigen van toxische gassen.”
--	--	--	--