

Bijlage II: Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Christinastraat, Benthuizen”

Gemeente Alphen aan den Rijn
Team Ontwikkeling Leefomgeving
Versie 24 april 2024

De griffier,

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2024 (3077449)

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Christinastraat, Benthuizen”

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

De gemeente heeft het voornemen om 29 woningen, groen en water te realiseren op genoemde locatie waar nu nog een basisschool aanwezig is. Het plan kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplannen, omdat de gewenste ontwikkeling niet binnen de geldende bestemmingen (maatschappelijk, verkeer, groen) past. Om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Voor het project Arnoldus van Os-locatie is een grondexploitatie opgesteld. Dit vormt het financiële kader voor de verdere ontwikkeling van het plan. Burgemeester en wethouders hebben op 5 december 2023 de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling door het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de zienswijze periode.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is gedurende de periode van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en in analoge versie op het gemeentehuis.

Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp – mondeling, schriftelijk of via een e-formulier – een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De drie zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen.

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van indieners van de zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-

gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1. Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.			
a.	In de onderbouwing voor het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van 1,1 parkeerplek per woning. Dit komt niet overeen met het huidige gebruik in de omgeving en schiet duidelijk te kort.	De parkeernorm is vastgelegd in de gemeentelijk nota “Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn”, vastgesteld op 24 september 2020. De daarin genoemde normen zijn gebaseerd op landelijke CROW kencijfers en afhankelijk van het type en de grootte van de woning. Voor sociale huurwoningen met een oppervlakte van 50–80 m² is de norm bijvoorbeeld 1,1 parkeerplaats per woning. Deze norm is opgebouwd uit 0,8 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Voor koopwoningen met een oppervlakte van 30 – 50 m² is de norm ook 1,1. Voor koopwoningen met een oppervlakte van 50–80 m² is de norm 1,4 parkeerplaats per woning. Voor koopwoningen van 100 – 130 m² is deze 1,8. Wederom zijn deze normen opgebouwd uit parkeerplaatsen voor bewoners (resp. 0,8, 1,1 en 1,5) en voor bezoekers (0,3). Als wordt gekeken naar het huidige gebruik van parkeerplaatsen in de omgeving is er een hogere parkeerdruk. Dit project kan echter alleen zoveel mogelijk voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Als er meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd worden om te voorzien in de bestaande behoefte dan zou dit teveel ten koste gaan van de ruimte voor openbaar groen.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er heeft een actualisatie plaatsgevonden van de parkeerbalans en optimalisatieslag van het ontwerp. In de toelichting is paragraaf 4.12 (Verkeer en parkeren) daarom aangepast. In het ontwerp (pagina 11 en 12) in de toelichting zijn twee extra parkeerplaatsen ingetekend. Het college heeft het besluit van 21 november 2023 ingetrokken

		Er ontstaat minder parkeerdruk als meer bewoners hun auto op de eigen oprit parkeren. Op 21 november 2021 heeft het college besloten niet het huidige tekort van de omliggende wijk te faciliteren binnen het plangebied. Dit besluit heeft het college op 4 juni 2024 bij het aanbieden van het vast te stellen bestemmingsplan opnieuw genomen, omdat de parkeerbalans is geactualiseerd en het ontwerp is geoptimaliseerd. Na een actualisatie van de parkeerbalans blijkt dat de parkeerbehoefte lager is, omdat de woningen kleiner zijn geworden (en hier lagere normen voor gelden). Er is daarom nu een sluitende parkeerbalans. Na een optimalisatieslag van het ontwerp blijken daarnaast twee extra parkeerplaatsen te kunnen worden gerealiseerd. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de inpassing van meer parkeerplaatsen, maar 35 nieuwe plaatsen is het uiterste dat in het plan op een verantwoorde wijze ingepast kan worden. Indien meer parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden zal dit leiden tot verdringing van een of meerdere functies – openbare ruimte, groen en/of water – en aantasting van de plankwaliteit als geheel. Het maximaliseren van het aantal parkeerplaatsen zal tot een ernstige aantasting van de beoogde ruimtelijke kwaliteit leiden en daarmee het beoogde gebruik voor sociale ontmoeting, sport en spel te niet doen.	en opnieuw genomen. Het nieuwe collegebesluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
--	--	--	--

b.	Er zijn geen vervangende speelvoorzieningen opgenomen in deze zeer kinderrijke buurt.	In het plan zijn twee speelvoorzieningen opgenomen. Het grasveld aan de westzijde dient als speelveld voor sporten, zoals voetbal en badminton. Het driehoekvormige veld aan de noordzijde wordt ingericht als speelplaats met nieuwe speeltoestellen.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ontwerptekening en tekst op pagina 9 in de toelichting is verduidelijkt.
----	---	--	---

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
2.			
a.	Het plan bevat 29 woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het leidt tot inperking en aantasting van de woon- en leefomgeving. Er is onvoldoende aandacht geweest voor de impact van het plan op de omgeving.	Om de impact van het plan op de omgeving te beoordelen is een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning gedaan, zijn diverse onderzoeken (waaronder schaduwwerking, privacy, verkeer, flora en fauna) uitgevoerd en zijn alternatieve ontwerpinrichtingen bekeken. De gemeente heeft in de geplande inrichting op meerdere vlakken aandacht besteed aan de verbetering van de woon- en leefomgeving. Het woningbouwprogramma is geplaatst in een groene parkachtige omgeving met een vijver, wandelpaden, bomen en nieuwe doorzichten. Verder wordt de bestaande watergang tussen de woningen aan de Christinastraat en Emmaplaats verbeterd. Deze wordt gekoppeld aan de vijver, waarmee een aantrekkelijke openbare ruimte ontstaat en mooi doorzicht vanuit de Christinastraat. De twee doodlopende straten zijn in de nieuwe situatie heringericht en verbonden. Dit leidt tot een veiligere verkeerssituatie, omdat er niet meer hoeft te worden gekeerd en achteruitgereden. Het park wordt volledig autoluw, waarbij het verkeer niet over de wandelpaden hoeft te kruisen. De drie woonlagen van de appartementsgebouwen zijn passend in Benthuisen. De hoogte verschilt niet veel van de omliggende woningen met twee lagen en een kap.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting is paragraaf 4.13 schaduwwerking toegevoegd.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
b.	De verkeersgeneratie is onvoldoende onderzocht en gemotiveerd. Er is niet berekend hoe de verkeersgeneratie van de ontwikkeling zich verhoudt tot de bestaande verkeersgeneratie.	De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is onderzocht door gebruik te maken van de landelijke CROW kencijfers en het gemeentelijke nota "Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 Alphen aan den Rijn". Hierbij is het gebruikelijk om te kijken naar de extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan. Als wordt gekeken naar de bestaande verkeersgeneratie, bijvoorbeeld aan de Margrietstraat, dan kan het volgende worden gesteld. Op dit moment staan er 14 woningen in de Margrietstraat: deze woningen genereren circa 70 – 80 autoverplaatsingen per etmaal. Daar komt globaal de helft aan autoverplaatsingen per etmaal bij door de nieuwe woningen en het instellen van eenrichtingsverkeer. Indien 20% zich in een spitsuur zou voordoen, dan gaat het over zo'n 5-10 verplaatsingen per uur extra. Dit geringe aantal kan goed worden verwerkt en de intensiteit blijft binnen de rustigste verkeerscategorie.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	De nu doodlopende straten Margrietstraat (en Irenestraat) hoeven niet te worden doorgetrokken. De ontsluiting van de nieuwe woningen zou via de Emmaplaats of Christinastraat kunnen plaatsvinden. Er hoeft dan geen nieuwe weg te worden aangelegd.	Met het doortrekken en verbinden van de twee straten wordt de ontwikkeling op een logische manier ontsloten. Alternatieve ontsluitingen die zijn verkend (zoals via de Emmaplaats of Christinastraat) leiden tot een minder groene openbare ruimte, een kleiner en minder autoluw park en tot een derde doodlopende straat. Een doodlopende straat is vanuit verkeerskundig oogpunt ongewenst, omdat keren niet mogelijk is en achteruitrijden onvermijdelijk. Het keren en achteruit	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
		rijden levert onveilige situaties op. De gekozen ontsluiting biedt een kans om in de nu doodlopende Margrietstraat en Irenestraat een betere en veiligere inrichting van de openbare ruimte en parkeerplaatsen mogelijk te maken, die voldoen aan alle veiligheidseisen. Ook wordt de oriëntatie van beide straatjes aangepast voor een optimaal uitzicht op het park.	
d.	Het parkeeronderzoek is niet goed uitgevoerd. Er is een verkeerde berekening gemaakt voor het benodigde aantal parkeerplaatsen bij de sociale huurwoningen en de koopwoningen. Hierdoor wordt uitgegaan van een te laag aantal parkeerplaatsen en is er een tekort van 9 parkeerplaatsen.	Het parkeeronderzoek is uitgevoerd volgens de gemeentelijke nota "Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn". In de toelichting zijn echter bepaalde tussenstappen niet genoemd of onvoldoende toegelicht. De tekst van paragraaf 4.12 (Verkeer en parkeren) is daarop aangepast en uitgebreid. Er zijn bijvoorbeeld andere tabellen opgenomen die volgens de gemeente een beter inzicht geven in de berekeningen. Daarnaast wordt ook beter uitgelegd hoe de verschillende aanwezigheidspercentages bij bewoners (90%) en bezoekers (80%) gebruikt worden in berekeningen om tot de maatgevende parkeerbehoefte te komen (op de werkdagavond). Ook zijn tussenstappen zoals de parkeerbezetting, parkeertelling en het besluit van het college op 21 november 2021 voor het afwijken van de parkeernota nader toegelicht. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de parkeerbalans geactualiseerd en blijkt dat de parkeerbehoefte lager is, omdat de woningen kleiner zijn geworden (en hier lagere normen voor gelden). Er is	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er heeft een actualisatie plaatsgevonden van de parkeerbalans en optimalisatieslag van het ontwerp. In de toelichting is paragraaf 4.12 (Verkeer en parkeren) aangepast. In het ontwerp (pagina 11 en 12) in de toelichting zijn twee extra parkeerplaatsen ingetekend. Het college heeft het besluit van 21 november 2023 ingetrokken en opnieuw een besluit genomen. Het nieuwe collegebesluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
		daarom nu een sluitende parkeerbalans. Na een optimalisatieslag van het ontwerp blijken daarnaast twee extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de inpassing van meer parkeerplaatsen, maar 35 nieuwe plaatsen is het uiterste dat in het plan op een verantwoorde wijze ingepast kan worden. Indien meer parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden zal dit leiden tot verdringing van een of meerdere functies – openbare ruimte, groen en/of water – en aantasting van de plankwaliteit als geheel. Het maximaliseren van het aantal parkeerplaatsen zal tot een ernstige aantasting van de beoogde ruimtelijke kwaliteit leiden en daarmee het beoogde gebruik voor sociale ontmoeting, sport en spel te niet doen. Het college heeft daarom op 4 juni besloten om niet het huidige tekort van de omliggende wijk te faciliteren binnen het plangebied.	
e.	Bij de berekening van de parkeerbehoefte van de sociale woningen en koopwoningen wordt gerekend met een bezettingsgraad percentage van respectievelijk 80% en 90%. Er is een hoge parkeerdruk in de Margrietstraat en daarom kan er niet met deze percentages gerekend worden.	De berekening van de parkeerbehoefte van de sociale woningen en koopwoningen is op de juiste manier berekend conform de gemeentelijke nota “Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn”. Paragraaf 4.12 (Verkeer en parkeren) in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast om dit te verduidelijken. De parkeerbalans is daarnaast geactualiseerd, omdat de woningen kleiner zijn geworden. Ook heeft een optimalisatieslag van het ontwerp ertoe geleid dat twee extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er heeft een actualisatie plaatsgevonden van de parkeerbalans en optimalisatieslag van het ontwerp. In de toelichting is paragraaf 4.12 (Verkeer en parkeren) daarom aangepast. In het ontwerp (pagina 11 en 12) in

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
		Als wordt gekeken naar het huidige gebruik van parkeerplaatsen in de omgeving is er een hogere parkeerdruk. Op 21 november 2021 heeft het college besloten niet het huidige tekort van de omliggende wijk te faciliteren binnen het plangebied. Door de nieuwe parkeerbalans en het ontwerp heeft het college dit besluit opnieuw genomen op 4 juni 2024.	de toelichting zijn twee extra parkeerplaatsen ingetekend. Het college heeft het besluit van 21 november 2023 ingetrokken en opnieuw een besluit genomen. Het nieuwe collegebesluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
f.	In de toelichting staat dat uit parkeertellingen blijkt dat er een tekort van één parkeerplaats is. Dit tekort zou kunnen worden opgelost doordat er in het plangebied 13 inritten beschikbaar zijn. Het is niet inzichtelijk hoe men tot deze conclusie komt, omdat dit verder niet wordt onderbouwd. De parkeertellingen zijn niet toegevoegd.	Dit tekort van 1 parkeerplaats komt niet uit de telling, maar uit de berekening. Echter is na actualisatie van de parkeerbalans gebleken dat er geen sprake meer is van een tekort aan parkeerplaatsen, omdat de oppervlakten van de woningen kleiner is geworden (en daardoor een lagere parkeernorm geldt). Ook is uit een optimalisatieslag van het ontwerp gebleken dat twee extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan ruim aan de eigen parkeerbehoefte. Het college heeft eerder op 21 november 2021 besloten niet het huidige tekort van de omliggende wijk te faciliteren binnen het plangebied. Als er meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd worden om te voorzien in de bestaande behoefte dan zou dit te veel ten koste gaan van de ruimte voor openbaar groen. Er ontstaat minder parkeerdruk als meer bewoners hun auto op de eigen oprit parkeren.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er heeft een actualisatie plaatsgevonden van de parkeerbalans en optimalisatieslag van het ontwerp. In de toelichting is paragraaf 4.12 (Verkeer en parkeren) daarom aangepast. In het ontwerp (pagina 11 en 12) in de toelichting zijn twee extra parkeerplaatsen ingetekend. Het college heeft het besluit van 21 november 2023 ingetrokken en opnieuw een besluit genomen. Het nieuwe collegebesluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
		Door de nieuwe parkeerbalans en het ontwerp heeft het college dit besluit opnieuw genomen op 4 juni 2024. Om de stappen (parkeerberekening, parkeerbezetting, parkeertelling etc.) te verduidelijken is paragraaf 4.12 (Verkeer en parkeren in de toelichting aangepast.	
g.	Het is niet duidelijk hoe de parkeerbehoefte zal worden ingevuld. Er is geen onderzoek gedaan naar de beschikbaarheid van de bestaande parkeerplaatsen die worden gebruikt voor het plan. Daarnaast is niet bekend waar de 33 extra parkeerplaatsen worden aangelegd en of deze in de behoefte kunnen voorzien.	In de toelichting is op pagina 12 het kaartje aangepast. Op de kaart is te zien waar de bestaande officiële parkeerplaatsen zijn en waar de 35 nieuwe parkeerplaatsen erbij komen.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De afbeelding op pagina 12 in de toelichting is aangepast.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
3.	Hoogheemraadschap Van Rijnland		
a.	De werkzaamheden zijn vergunningsplichtig voor het waterschap omdat het in een kwelgevoelig gebied ligt. Er zijn geen opbarstberekeringen opgenomen in het bestemmingsplan.	Een opbarstberekening is onderdeel van de nog uit te voeren voorbereidende en engineering werkzaamheden. Hiervoor zullen ook sonderingen e.d. worden uitgevoerd om een goede inzage te krijgen in de bodemopbouw en om vervolgens de vijver vorm te kunnen geven. Bij gevaar voor opbarsting wordt de vijver minder diep dan gedacht, moet er een bodemverzwaring worden toegepast of zelfs constructieve maatregelen getroffen worden. Een en ander zal straks worden meegenomen in de ontwerpen en uiteindelijk in de vergunningaanvragen (omgevingsvergunning/ watervergunning).	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting is paragraaf 4.8 aangevuld.
b.	In het plan ontbreekt een beschrijving van de extra maatregelen die nodig zijn om de nieuwe vijver te gebruiken als retentiebekken.	De in het bestemmingsplan gebruikte term retentievijver is niet correct. Wat de gemeente hier beoogt, is het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied. Hierdoor ontstaat er extra berging bij regenval. De kans op wateroverlast neemt daarmee af, hoewel dit niet de enige oorzaak hoeft te zijn. Het toevoegen van oppervlaktewater en taluds komt ook de leefomgeving en biodiversiteit ten goede.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting is paragraaf 4.8 aangevuld.