

Bestemmingsplan | Toelichting

Christinastraat, Benthuizen

Gemeente Alphen aan den Rijn

Datum: 11 juli 2024

Plannummer: 220196

ID: NL.IMRO.0484.BHchristinastraat-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie plangebied	7
2.2	Toekomstige situatie plangebied	8
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Externe veiligheid	23
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Bodem	28
4.7	Kabels en leidingen	29
4.8	Water	29
4.9	Natuur	35
4.10	Archeologie	38
4.11	Cultuurhistorie	38
4.12	Verkeer en parkeren	39
4.13	Bezonning	42
5	Wijze van bestemmen	44
5.1	Algemeen	44
5.2	Dit bestemmingsplan	45
6	Haalbaarheid	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quick scan natuur
- Bijlage 4: Nader soortenonderzoek vleermuizen
- Bijlage 5: Activiteitenplan gewone dwergvleermuis
- Bijlage 6: Stikstofonderzoek
- Bijlage 7: Besluit parkeerbezetting
- Bijlage 8: Nota van beantwoording zienswijzen
- Bijlage 9: Nota van wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Alphen aan de Rijn is voornemens de locatie aan de Christinastraat 36-38 in Benthuisen te herontwikkelen. Momenteel is op deze locatie de Arnoldus van Os basisschool gevestigd, maar deze school gaat verhuizen. De gemeente is voornemens in totaal 29 gestapelde woningen in een parkachtige omgeving mogelijk te maken. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming en staat wonen ter plaatse niet toe.

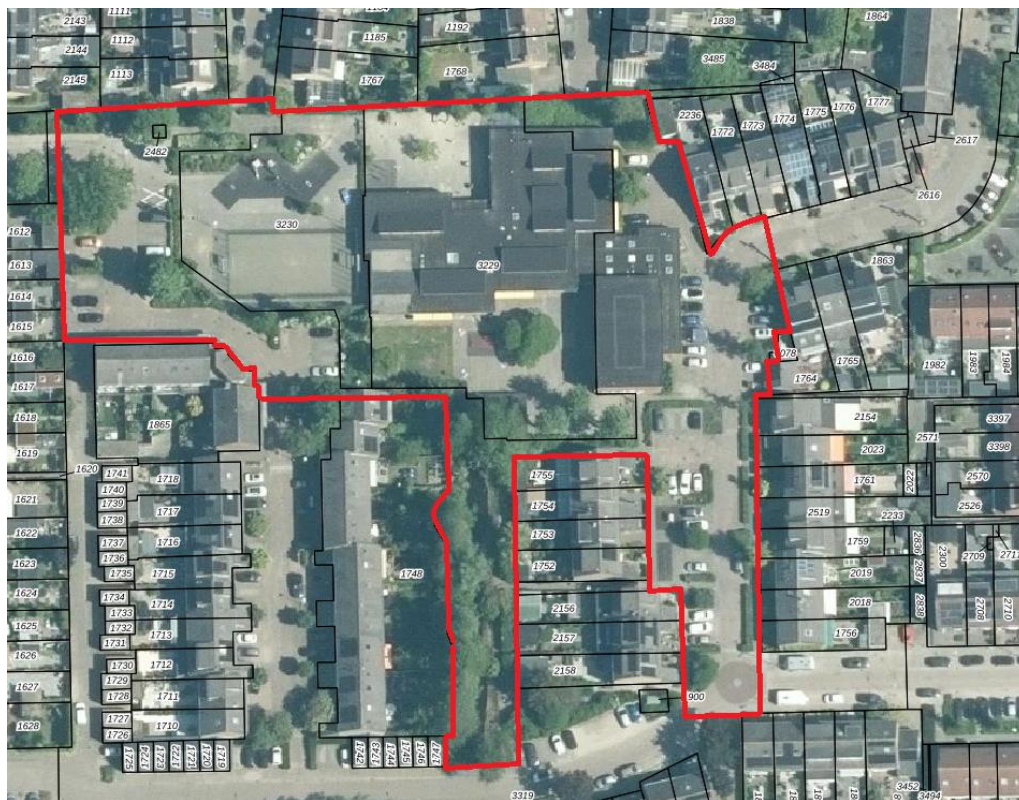
Het plan is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende juridisch-planologisch regime. Om de realisatie van het plan alsnog mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Een bestemmingsplan bestaat uit het juridische bindend deel, de regels en verbeelding, en uit een toelichting. Voorliggend document voorziet in een toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Benthuisen, ten noordoosten van Zoetermeer. De planlocatie ligt middenin een woonwijk. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



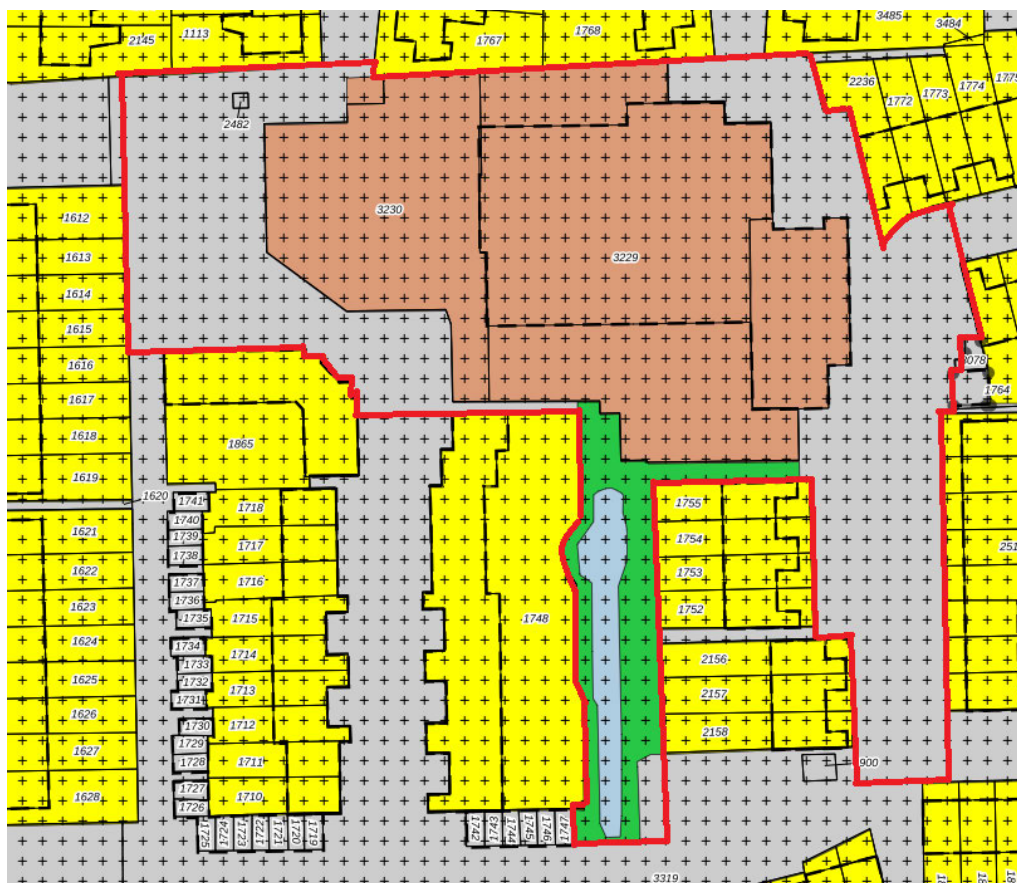
Globale ligging plangebied, aangegeven met blauwe stip (bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing plangebied, rood omlijnd (bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Benthuizen”, welke is vastgesteld op 26 september 2013. Op basis van dit bestemmingsplan kennen de gronden van onderhavig plangebied de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Navolgende afbeelding toont de globale ligging van het plangebied binnen het bestemmingsplan.



Uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan “Benthuizen”, plangebied rood gemarkeerd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van deze maatschappelijke voorzieningen, speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen, uitsluitend bij speelvoorzieningen, culturele voorzieningen, openbaar bestuur en overheidsdiensten, onderwijs en sportvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende erven en tuinen, (achter)paden, verkeers- en groenvoorzieningen en water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. In het oostelijke deel van het plangebied is een bouwvlak opgenomen waar een maximum bouwhoogte van zes meter geldt.

Daarnaast geldt het “Parapluplan Archeologie”, waarin het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 5’ heeft. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van archeologische waarden in de bodem. Voor het gebied met deze dubbelbestemming geldt dat, bij het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld en over een oppervlakte groter dan 10.000 m², de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

Bovendien geldt ter plaatse van het plangebied het voorbereidingsbesluit “Molenbiotopen 2022”. Voor gronden van dit voorbereidingsbesluit, is afhankelijk van de afstand tot de molen, bebouwing of beplanting tot een bepaalde hoogte niet toegestaan. Hiermee wordt de windvang van Korenmolen de Haas veilig gesteld. Deze regeling stond ook al in het bestemmingsplan “Benthuizen” voor de ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.

Tot slot geldt ten aanzien van het aspect parkeren het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren”.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is op diverse punten in strijd met het geldende bestemmingsplan Benthuisen. De locatie waar de nieuwe bebouwing is gepland is momenteel voorzien van de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’. Deze bestemmingen staan het gebruik van de gronden voor wonen niet toe. Tevens is in de toekomstige situatie groen voorzien op gronden die in het vigerend bestemmingsplan een maatschappelijke of verkeersbestemming hebben. Daarmee is het plan in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook in ruimtelijk opzicht is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende plan, omdat de voorgenomen bebouwing buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd is. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Leeswijzer

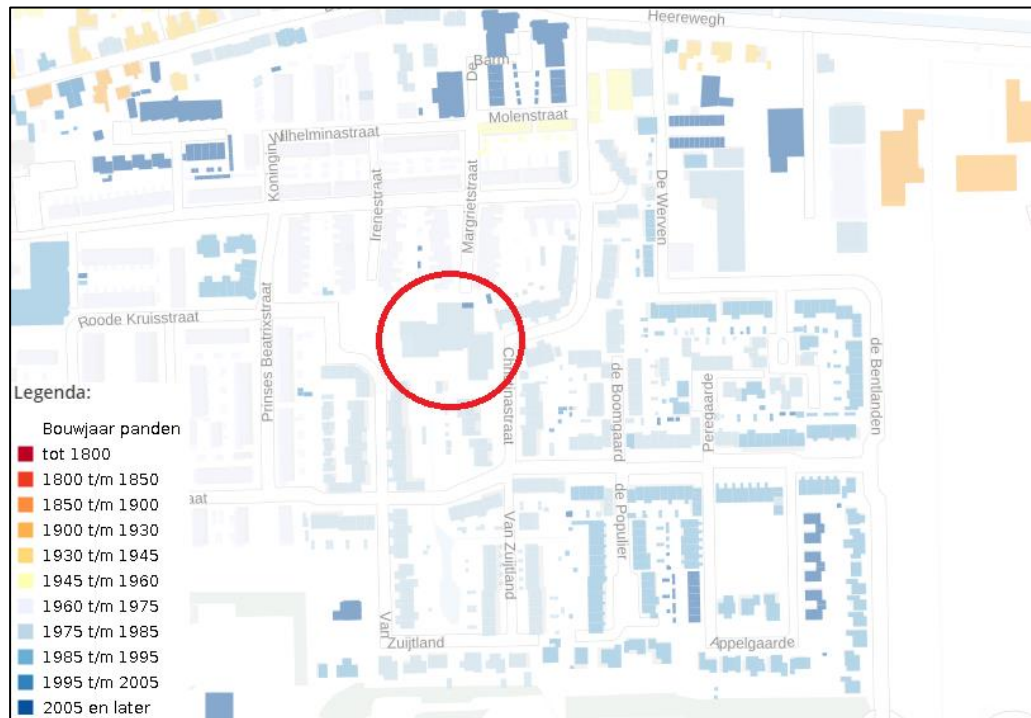
De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk (6) behandelt de uitvoerbaarheid.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

Omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Christinastraat in Benthuizen. De locatie ligt te midden van een woonbuurt uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Op de afbeelding hieronder is een plattegrond weergegeven van de wijk, met daarbij het bouwjaar van de bebouwing.



Bouwjaar panden (bron: atlasleefomgeving.nl).

Het plangebied wordt direct omringd door woningbouw. De gehele wijk bestaat bijna uitsluitend uit woningen. Uitzondering hierop is het kleine bedrijventerrein “de Wer-ven”, gelegen op minimaal 150 meter ten noordoosten van het ontwikkelingsgebied. Op dit bedrijventerrein zijn voornamelijk garages, autodealers en schadebedrijven gevestigd. Ten noordwesten van de locatie is een buurtwinkelcentrum gesitueerd, bestaande uit onder andere een supermarkt, een postkantoor en een cafetaria. Ook ligt een kerk aan dezelfde kant van het plangebied, op iets kortere afstand. Tot slot is ten zuidwesten van de Christinastraat een begraafplaats gevestigd.

Plangebied

Aan de Christinastraat 36-38 ligt momenteel de Arnoldus van Os basisschool. Na het gereedkomen van de nieuwbouw van de breschool in 2024 verhuist deze school naar een nieuwe locatie in de Bentwijck, een nieuwbouwwijk aan de oostzijde van Benthuizen. De school biedt ruimte aan ongeveer 160 leerlingen. Aangrenzend ten westen van de school ligt een speelplaats met een voetbalkooi. Deze voetbalkooi wordt verplaatst naar een locatie elders in Benthuizen, buiten het plangebied. In de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie ter plaatse weergegeven.



Impressie huidige situatie, aanzicht school vanuit het zuidoosten (bron: Google Maps).



Impressie huidige situatie, aanzicht school en voetbalkooi vanuit het zuidwesten (bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

De bestaande school vormt samen met het bijhorende schoolplein een barrière in de huidige woonwijk. Daardoor zijn onder andere de sport- en speelplekken en het winkelcentrum slecht bereikbaar voor de rest van de wijk. Ook is er weinig openbare ruimte binnen Benthuisen ten behoeve van ontmoeten, spelen en recreëren. Na de verhuizing van de school naar de nieuwe locatie zal het huidige schoolgebouw gesloopt worden. Het verplaatsen van de school heeft geleid tot de vraag wat een goede nieuwe invulling voor deze vrijkomende plek zou kunnen zijn. Het vertrek van de basisschool biedt een kans om een parkachtige openbare ruimte in te richten, in combinatie met een bescheiden bouwprogramma met sociale woningen. Op de vrijgekomen

locatie is de gemeente voornemens in totaal 29 woningen te realiseren. In het noorden van het plangebied is een appartementencomplex beoogd met 14 sociale huurappartementen. In het westen en zuiden van het plangebied zijn in totaal 15 koopappartementen voorzien, verdeeld over drie gebouwen met elk vijf appartementen. Alle nieuwbouwappartementen zijn geschikt voor starters en vitale ouderen uit de kern Benthuisen. In het plangebied zal tevens een vijver worden aangelegd. Dit is ten behoeve van de vergroting van de wateropslagcapaciteit.



Structuurplan (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn).

De bestaande monumentale bomen blijven behouden en een deel van het plangebied wordt ingericht als parkachtige, aantrekkelijke plek in de wijk. De nieuwe inrichting van het gebied zorgt ervoor dat de ontsluiting van de doodlopende straatjes wordt verbeterd. Naast de bereikbaarheid, krijgt ook de uitstraling een kwaliteitsimpuls. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de beoogde toekomstige situatie, waarna nog iets nader op de verschillende onderdelen ingegaan wordt.



Impressie toekomstige situatie (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn).



Impressie toekomstige situatie (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn).



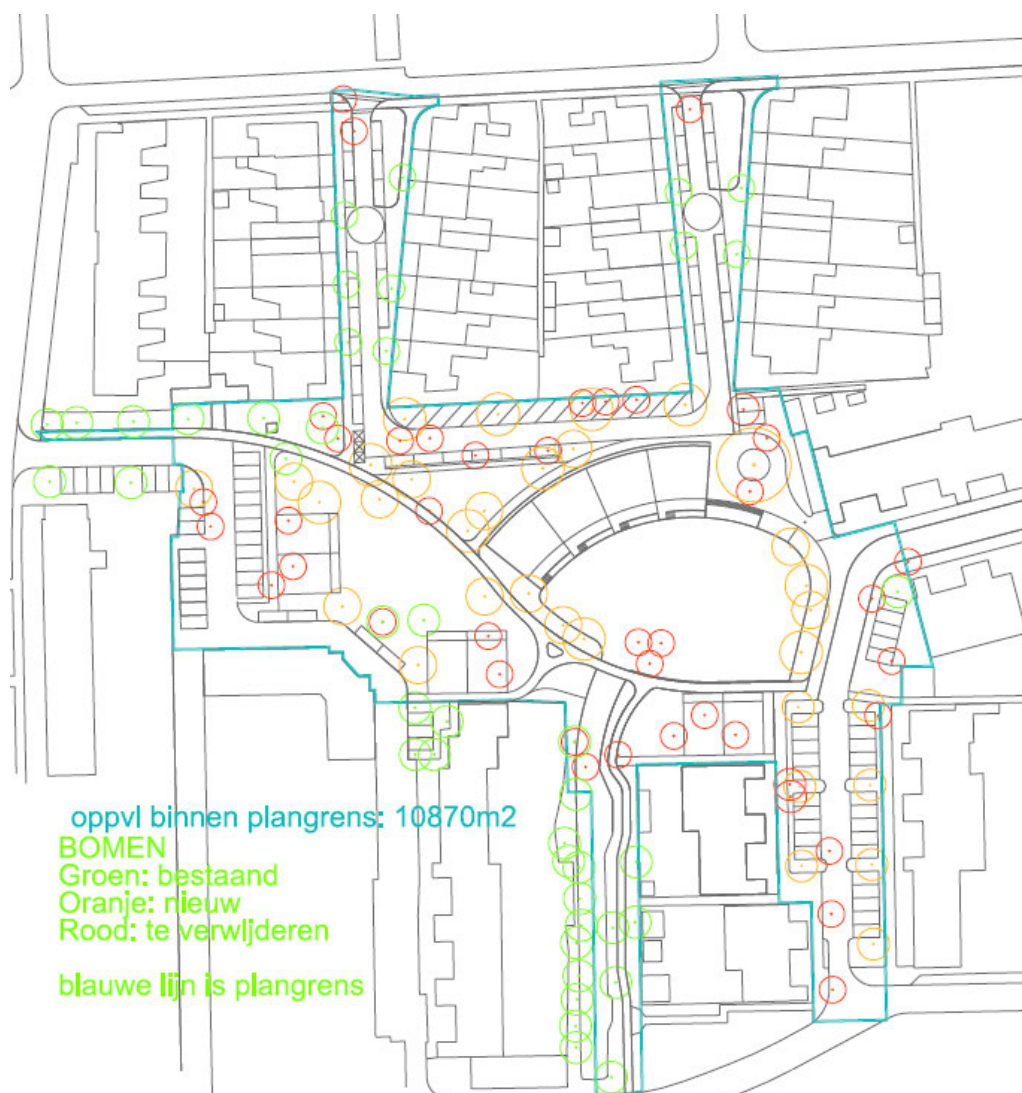
Impressie toekomstige situatie (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn).

Woningen

Binnen het plangebied worden 29 appartementen gerealiseerd, waarvan 15 koopappartementen en 14 sociale huurappartementen. Het betreffen appartementen voor vitale senioren en starters. Elke woning heeft een eigen buitenruimte en er komt een collectieve fietsenstalling in de appartementengebouwen. Voor de woningbouw is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter met plat dak, waarin drie bouwlagen passen. Deze hoogte sluit aan bij die van de eengezinswoningen met schuin dak in de omgeving.

Bomen

De bestaande bomen in het plangebied zijn beoordeeld op kwaliteit en de meeste bomen blijven behouden. Tevens komen er in de toekomstige situatie meer bomen, zodat een parkachtige omgeving ontstaat. Onderstaande afbeelding geeft dit weer.



Bomeninventarisatie (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn).

Water

In het plangebied wordt een vijver aangelegd die aansluit op de bestaande waterstructuur. Deze vijver is noodzakelijk voor waterberging in verband met steeds extremere buien. Doordat de vijver geplaatst wordt aan de oostzijde van het plangebied aan de Christinastraat, wordt dit een mooie plek die uitstraling heeft op de hele buurt. Met name vanuit het oosten zal dit een fraai perspectief opleveren, dat in de plaats komt van de huidige blinde muur van de sporthal. Tussen vijver en weg is omwille van dit uitzicht bewust geen parkeerruimte gepland, voor maximaal effect op de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit aspect wordt verder beschreven in paragraaf 4.8.

Verkeer en parkeren

De Irenestraat en Margrietstraat (beide straten liggen buiten het plangebied) zijn nu twee doodlopende straten die worden heringericht. Verkeerskundig gezien leveren deze straten momenteel onveilige situaties op, omdat er geen geschikte plekken zijn om te keren en achteruitrijden onvermijdelijk is. De twee straten worden daarom met elkaar verbonden voor éénrichtingsverkeer en vormen een van de ontsluitingsroutes van het gebied. De andere ontsluiting vindt plaats via de Christinastraat en via de Emmaplaats. Door de nieuwe oriëntatie van beide straatjes wordt het uitzicht op het park tevens geoptimaliseerd. Autoverkeer is hiermee uitsluitend toegestaan aan de randen van het plangebied. Het nieuwe parkje wordt nergens door een auto-ontsluiting doorsneden en krijgt daardoor een maximale omvang. De paden en wegen binnen het plangebied zijn alleen bedoeld voor voetgangers en maken de wandelroute naar het winkelcentrum aantrekkelijker en korter voor omwonenden. Dit creëert een veilige en aangename situatie voor omwonenden en bezoekers.

Daarnaast is ook geconstateerd dat het parkeren in deze straatjes niet op de juiste manier is geregeld, waardoor parkeerplaatsen zijn bedacht op plekken waar dat eigenlijk niet kan. Ook al gaat het op dit moment gevoelsmatig goed, objectief gezien is dit geen houdbare situatie. De gemeente wil daarom van de gelegenheid gebruik maken om een inrichting te maken die wel aan alle normen van een veilige, goed functionerende openbare ruimte voldoet. In de toekomstige situatie zijn in totaal 104 parkeerplekken voorzien, zoals te zien in navolgende afbeelding. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.



Toekomstige situatie parkeren (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn).

Spelen

In het park worden twee speelvoorzieningen gerealiseerd. 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.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raak geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende project mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit jurisprudentie blijkt dat bij de realisatie van nieuwe stedelijke functies of de uitbreiding van bestaande stedelijke functies met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m² sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op de jurisprudentie en de huidige maatschappelijke bestemming met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden hoeft de maatschappelijke dienstverlening niet te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde woningbouw is daarentegen wel te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is voor voorliggende ontwikkeling een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

¹ SAB (2023), "Ladder voor duurzame verstedelijking Christinastraat 36-38, Benthuisen". Projectnummer 220196. 6 november 2023.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie (geconsolideerde versie vastgesteld op 1 april 2023) een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zeven richtinggevende ambities, te weten:

- 1 Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
- 2 Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
- 3 Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
- 4 Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
- 5 Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
- 6 Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
- 7 Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Ook wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. In het kader van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving wenst de provincie woningbouw te realiseren in combinatie met onder meer natuurinclusieve maatregelen. Met dit plan wordt aan deze ambitie bijgedragen door het realiseren van betaalbare appartementen in combinatie met natuurinclusieve maatregelen, zoals het realiseren van groene gevels en daken. Ten aanzien van de ambitie energievernieuwing wordt in de provinciale Omgevingsvisie gesteld dat Zuid-Holland op dit moment een van de meest energie intensieve regio's van Europa is. Daarom wenst de provincie haar energieaanpak te vernieuwen. Dit doet de provincie bijvoorbeeld met het uitbreiden van warmtenetten. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – vast te stellen. De omgevingsverordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor

de fysieke leefomgeving. De omgevingsverordening bevat in essentie dezelfde regels als de eerder vastgestelde Verordening ruimte Zuid-Holland.

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Toetsing

Eén van de ambities uit de provinciale omgevingsvisie betreft het behoud van cultureel erfgoed door het beschermen, beleven en benutten van erfgoed. Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening heeft op kaart 15 'Cultureel erfgoed' uitgewezen dat het plangebied ligt binnen de molenbiotop (straal van 100 tot 400m) van de korenmolen "de Haas". In de provinciale omgevingsverordening (artikel 6.25) staat dat een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotop van traditionele windmolens de vrije windvang en het zicht op de molen in voldoende mate moet garanderen en aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:

- a binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - 1 voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - 2 voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Het plangebied is gelegen op een inbreidingslocatie, binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De nieuwe ontwikkeling is voorzien op circa 240 meter afstand van het middelpunt van de molen de Haas. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied bebouwing en beplanting niet hoger mag zijn dan 8 ($240 \times 1/30$) meter boven het onderste punt van de verticaal staande wiek. Het onderste punt van de wiek reikt tot ongeveer 6 meter hoogte. Hiermee is de maximum toegestane bouwhoogte in het plangebied als gevolg van de molenbiotop circa 14 meter. De bebouwing wordt niet hoger dan 10 m en blijft hier dus onder.

3.2.2 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale agenda Holland Rijnland 2019-2023

De gemeente Alphen aan den Rijn maakt onderdeel uit van de regio en samenwerkingsverband Holland Rijnland. Het is een regio die groeit en bloeit. Dit biedt kansen, maar stelt de regio ook voor uitdagingen. De regio zoekt ruimte voor woningbouw, bedrijvigheid, mobiliteit en duurzame energie waarbij de kenmerkende waarden van het landschap behouden moet blijven. Deze kenmerken en waarden maken de regio aantrekkelijk om er te leven, te recreëren en te bezoeken. Dit levert een ruimtelijk verdeelvraagstuk op. In de Regionale Omgevingsagenda heeft de regio een eerste stap gezet in het vinden van de juiste balans. Tot voor kort werden veel van dit soort keuzes los van elkaar gemaakt; aparte afspraken voor bijvoorbeeld wonen, bedrijventerreinen of mobiliteit. In de integrale Regionale Omgevingsagenda is dit veranderd en maken ook de Regionale Strategie Mobiliteit en de Regionale Energiestrategie onderdeel van uit van de agenda. De drie opgeleverde producten komen voort uit de Regionale Agenda Holland Rijnland 2019–2023 en vormen samen een gedeelde ambitie voor de regio.

De agenda bestaat uit een aantal verhaallijnen die in elkaar overlopen en elkaar versterken:

- een sterke kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- huisvesting;
- infrastructuur voor mobiliteit en energie
- toekomstperspectief landschap.

Met betrekking tot huisvesting wil de regio woningen bieden aan diverse doelgroepen en voor diverse woonwensen. Daarbij wordt ingezet op verschillende woonmilieus in zowel grote als kleinere kernen, met elk een eigen identiteit en woningaanbod. De uitdaging is om diverse woonmilieus in een compacte setting te realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt. De regio kiest voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap te sparen. De woningbehoefte is binnenstedelijk niet altijd meer op te lossen. Daar waar het binnenstedelijk niet meer past, wil de regio de kansen benutten die er liggen om de kwaliteit van de stadsranden te versterken via landschappelijke verstedelijking. Door middel van “landschapsplannen” kunnen harde overgangen tussen stad en landschap verbeterd worden. Binnen een ecologisch raamwerk worden de functies wonen en werken gecombineerd met (nieuwe) natuur en water. Woningbouw levert zo een bijdrage aan biodiversiteit, klimaatbestendige inrichting en groene en gezonde steden. Tegelijk zorgen we ervoor dat de veelkleurige en vitale kernen buiten de verstedelijkingsas leefbaar blijven en niet op slot gaan. Beperkt woningen toevoegen in en direct langs de randen van de kernen blijft mogelijk, primair voor de eigen inwoners.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in een bijdrage aan de woningbehoefte binnen de regio. De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 29 appartementen. De woningbouwontwikkeling vindt plaats in een gemeente met een aanzienlijk woningtekort. Bovendien maakt een park met vijver onderdeel uit van de totale ontwikkeling. Op deze manier draagt de ontwikkeling bij aan de doelstellingen uit de “Regionale Agenda Holland Rijnland”. Tevens sluit het plan aan bij de regionale wens om compact te bouwen,

dankzij de gekozen bebouwingsdichtheid. Tot slot is er ook aandacht voor de vergroening van de directe omgeving. Het plan past daarmee binnen de regionale omgevingsagenda.

3.3.2 Regionale woningbouwprogramma

In de door de provincie vastgestelde regionale woningbouwprogramma wordt uitgegaan van minimaal 30% sociale huur binnen een woningbouwontwikkeling. De door de gemeenten vastgestelde regionale woonagenda 2023 gaat uit van 30% sociale huur en in totaal 65% betaalbaar.

Het programma is aangepast en doorgevoerd in de regionale planlijst van de provincie voor de actualisatie van 1 januari 2024.

Toetsing

Het programma bij 'Christinastraat, Benthuizen' omvat:

- 14 sociale huurwoningen (ontwikkeld door corporatie Habeko)
- 12 twee/drie kamer koopwoningen in het betaalbare segment (<€355.000)
- 3 vier-kamer koopwoningen in de vrije sector

Vóór 1 januari 2024 zal de gemeente alle plannen actualiseren en nieuwe plannen indienen in de monitor van de provincie. Gezien het hoge percentage sociale huurwoningen (48%) en betaalbare woningen (90%) in het plan zal dit naar verwachting kunnen worden toegevoegd aan de planvoorraad.

3.3.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef”

De gemeentelijke omgevingsvisie is op 27 januari 2022 vastgesteld. In deze visie is getracht een balans te realiseren tussen het borgen van kwaliteiten en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen. De missie van de gemeente luidt “voor alle inwoners een beter leven (geluk, welbevinden) met (positieve) gezondheid en duurzaamheid als basis voor sociaal, economisch en ruimtelijk beleid”. Hierin staan drie waarden centraal, te weten:

- Een gemeente van ontmoeten en verbinden;
- Duurzame en groene gemeente;
- Vitale woon- en leefgemeente.

Allereerst worden de bestaande identiteit en kwaliteiten van de gemeente en haar verschillende kernen uiteen gezet. Vervolgens worden tien trends en ontwikkelingen herkend in de gemeente (die deels ook invloed hebben op andere schaalniveaus), te weten: vitale inwoners, veilig en gezond milieu, energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit en bereikbaarheid, competitieve (circulaire) economie, demografische ontwikkelingen en verstedelijking, toerisme en recreatie, landbouwtransitie, en natuur en

biodiversiteit. Aan de hand van deze ontwikkelingen wordt de gemeente gepositioneerd in de regio en worden vijf mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor de gemeente toegelicht, te weten:

- Duurzaam ondernemen
- Landschappelijke verstedelijking
- Waardevol buitengebied
- Samen sterker
- Gezonde vergroening

Elke ontwikkelingsrichting is vervolgens uitgewerkt aan de hand van vier doelen. Tot slot worden deze 20 doelen geconcretiseerd per deelgebied.

Toetsing

De gemeentelijke omgevingsvisie heeft een aantal doelen geformuleerd waar voorliggend plan invulling aan geeft. Ten aanzien van de ontwikkelingsrichting 'landschappelijke verstedelijking' sluiten een aantal doelen hierbij aan. Zo wenst de gemeente "voldoende bereikbare woningen voor jong, oud en kwetsbaren". Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 29 appartementen, specifiek gericht op starters en vitale ouderen uit de kern Benthuzen. Een ander doel binnen deze ontwikkelingsrichting is "kwaliteitsverbetering bestaande wijken en dorpen". Met de sloop van het schoolgebouw uit de jaren '70 van de vorige eeuw en de nieuwbouw van appartementen in een groene omgeving, geeft onderhavig plan gehoor aan dit doel.

Ten aanzien van de ontwikkelingsrichting 'gezonde vergroening' zijn de geformuleerde doelen met name gericht op de inrichting van de openbare ruimte en klimaatadaptatie. Doordat de toekomstige woningen in een parkachtige omgeving met vijver worden gerealiseerd, krijgt de openbare ruimte een andere invulling dan in de huidige situatie. Daarmee sluit het aan op de beschreven doelen "fysiek vergroenen van gebouwen en openbare ruimte", "meer bomen plaatsen en groene daken en gevels stimuleren" en "voldoende groenvoorzieningen in de wijken".

Het voorliggende plan past bij de ambities uit gemeentelijke omgevingsvisie en sluit aan op het hierin benoemde beleid.

3.4.2 Woonvisie 2021 – 2025 gemeente Alphen aan den Rijn en addendum

De Alphen Woonvisie 2021-2025 is vastgesteld op 8 oktober 2021. Het addendum bij de Woonvisie is in november 2022 vastgesteld. De focus in deze visie ligt vanzelfsprekend op het thema 'wonen', maar ook worden noodzakelijke verbindingen met aanpalende thema's gelegd. De woonvisie is een uitwerking en verdieping van de in paragraaf 3.4.1 beschreven gemeentelijke omgevingsvisie. De ambities en opgaven uit die visie worden op het gebied van wonen nader uitgewerkt in beleid. Het gaat om de volgende thema's:

- Voldoende bereikbare woningen;
- Aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag;
- Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking;
- Verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Deze thema's zijn verder uitgekristalliseerd in ambities en opgaven.

Daarnaast erkent de gemeente de druk op de woningmarkt, waardoor snel extra woningen nodig zijn in alle kernen van de gemeente. Naast de druk op de markt zijn er ook nieuwe opgaven rond wonen en zorg, nieuwe doelgroepen die zich aandienen, en het verduurzamen en klimaatadaptatief maken van de bestaande woningvoorraad. Hiertoe heeft de gemeente drie prioriteiten opgesteld:

- 1 Snel realiseren extra nieuwe woningen
- 2 Doorstroming stimuleren voor passend wonen
- 3 Flankerende inzet voor een betere woningmarkt

Toetsing

Voorliggend initiatief sluit aan op de ambities uit de woonvisie en is een uitwerking van de geformuleerde opgaven. Door op een schoollocatie 29 nieuwe appartementen te realiseren, wordt de woningvoorraad van de gemeente Alphen aan den Rijn op korte termijn uitgebreid. Hiermee wordt gehoor gegeven aan prioriteit 1. Daarnaast richt de ontwikkeling zich specifiek op vitale ouderen en starters. Door voor specifieke doelgroepen (en dan met name ouderen) een gepaste woning te bieden, wordt de doorstroom op de huizenmarkt bevordert. Zo sluit de ontwikkeling ook aan op prioriteit 2 uit de woonvisie. Tot slot wordt onder prioriteit 3 onder andere de noodzaak van klimaatadaptatief bouwen en het realiseren van sociale huurwoningen benadrukt. Door het uitgraven van een nieuwe vijver en het realiseren van een parkachtige omgeving, wordt met onderhavig plan ingespeeld op de veranderende wensen door de mogelijke gevolgen van klimaatverandering. Daarnaast bestaat een deel van het woonprogramma uit sociale huurwoningen. Daarmee is het plan in lijn met prioriteit 3.

De ontwikkeling geeft daarmee invulling aan de ambities, opgaven en prioriteiten uit de woonvisie.

3.4.3 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wettelijke basis voor de m.e.r. is de Wet milieubeheer. In de uitvoeringswetgeving, het Besluit m.e.r., staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het plan mogelijk maakt, de omvang ervan en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.
(Bron: www.infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die qua omvang boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de sloop van een school en de nieuwbouw van 29 appartementen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsplannen' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden. Gelet op de aard en schaal van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit bestemmingsplan in de navolgende paragrafen afgewogen. Hieruit volgt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig, waardoor het plan om die reden geen m.e.r.-plicht heeft. Uit de overige paragrafen van deze toelichting blijkt dat er geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving ontstaan de planontwikkeling. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Externe veiligheid

Algemeen

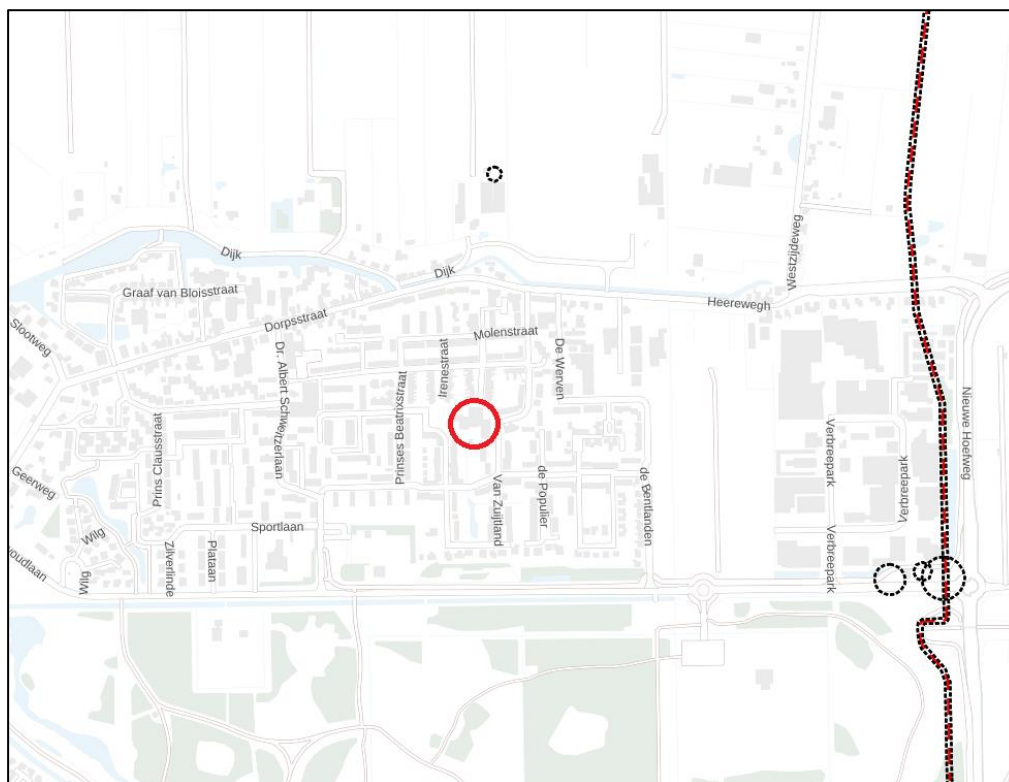
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Toetsing

Het plan omvat de realisatie van kwetsbare objecten (woningen). Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied liggen, is de Risicokaart Nederland geraadpleegd. In navolgende afbeelding is de situatie weergegeven, waarbij de rode cirkel het plangebied weergeeft.



Plangebied rood omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Op circa 400 meter ten noorden ligt een bovengrondse tank. Op circa 700 meter ten zuidoosten ligt een lpg-reservoir en twee lpg-afleverinstallaties. Op circa 750 meter ten oosten ligt een buisleiding. Echter, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een bron. Nader onderzoek naar het aspect 'externe veiligheid' is hierdoor niet benodigd.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van het plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting

akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen, op een locatie waar momenteel nog een school gesitueerd is. De naastgelegen voetbalkooi verdwijnt in de toekomstige situatie. De voetbalkooi wordt gebruikt als pauzevoorziening voor de school, maar deze functie vervalt. Daarnaast zijn er uitsluitend 30km per uur wegen in de omgeving van het plangebied gelegen. De verkeersintensiteiten op deze wegen zijn dermate beperkt, dat wegverkeerlawaaï geen belemmering is voor de ontwikkeling. Derhalve wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Om aannemelijk te maken dat voorliggend plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Bij het opstellen van deze NIBM-tool is uitgegaan van de verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 4.12.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	159
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,25
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Bron: Infomil/RIVM

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen nader onderzoek nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De monitoring-stool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied voor 2020. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor

beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In de navolgende tabel is dit weergegeven.

Zichtjaar	Concentraties wegen direct rondom het plangebied		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2020	14,6 µg/m ³	16,3 µg/m ³	8,8 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in 2020 onder de grenswaarden liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld op de concentraties, zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel.

Toetsing

In deze situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie (woningen) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. In, en in de directe

omgeving van, het plangebied komen geen bedrijven voor, waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' kan worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld.

Adres	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)					Afstand in m
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie	
Kon. Julianastraat 16a	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	2	67
De Werven 5	Autoplaatwerken	10	10	100	10	3.2	158
De Werven 7	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	125

Uit voorgaande tabel blijkt dat kan worden voldaan aan de richtafstanden. Een nadere beschouwing naar de verschillende aspecten is zodoende niet benodigd.

In relatie tot de andere omliggende functies kan worden gesteld dat deze omliggende bedrijvigheid niet onevenredig wordt geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijk plan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is voorzien in een verkennend bodemonderzoek². Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen zintuigelijke afwijkingen in de bodem waargenomen;
- In zowel de boven- als ondergrond (zand en klei) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- in het grondwater zijn verhoogde gehalten barium, molybdeen en zink aangetoond boven de streefwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetoond;

² De Klinker (2022), "Verkennd bodemonderzoek. Christinastraat 36-38, Benthuisen". Rapportnummer: K2220172. 13 juli 2022.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van het terrein geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Kabels en leidingen

Het kan voorkomen dat er in het plangebied relevante kabels en leidingen liggen. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Bij ruimtelijke initiatieven zoals het onderhavige initiatief dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van leidingen

Toetsing

Voor zover bekend liggen er geen leidingen of kabels die ruimtelijk relevant zijn door of direct nabij het plangebied.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Water

Nationaal beleid - Het Nationaal Water Programma 2022 – 2027

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022 -2027 brengt het Nationaal Water Plan en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren in het kader van de Omgevingswet samen in één programma. De Rijksoverheid beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Aspecten als klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging en ruimtedruk zorgen ervoor dat Nederland momenteel te maken heeft met grote wateropgaven. Deze problemen zullen in de toekomst steeds groter en complexer worden.

In het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 staan de volgende drie ambities centraal:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta;
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De drie hoofdambities worden vervolgens uitgewerkt per thema:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwaterverdeling en droogte;
- Waterkwaliteit;
- Grondwater;
- Scheepvaart;
- Water en leefomgeving.

In deel A van het NWP zijn de belangrijkste beleidsdoelen en -keuzes per thema geformuleerd. Vervolgens is in deel B het beheer en de uitvoering door Rijkswaterstaat per thema beschreven. Tot slot komen in deel C het beleid en beheer en uitvoering samen in specifieke gebiedsgerichte uitwerkingen voor de verschillende onderdelen van het hoofdwatersysteem.

Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2022-2027

In 2022 heeft de provincie Zuid-Holland een waterprogramma vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022 – 2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

Het Waterplan heeft vijf hoofdopgaven:

- 1 waarborgen waterveiligheid;
- 2 zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling;
- 4 sport, recreatie, water en groenbeleving;
- 5 goed functionerende provinciale infrastructuur.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 18 thema's én voor twee gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuidwestelijke Delta en de Rijnmond-Drechtsteden.

In de *Omgevingsverordening* is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Water 2022-2027 Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 8 februari 2022 is het waterbeheerprogramma (WBP) van Hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2028 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Voldoende water*: Het programma 'Voldoende water' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar.
- *Schoon en Gezond water*: Het waterschap let op bij de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch). Het bevorderen van biodiversiteit is ook aan de orde. In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater en een circulaire economie een centrale rol.
- *Rijnland duurzaam en circulair*: warmtetransitie en circulaire economie vormen grote uitdagingen voor de toekomst. Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een verbindende rol in het proces.

- *Rijnland klimaatadaptatief*: het is van belang dat het hoogheemraadschap een pro-actieve rol inneemt en constructief samen zal werken met partners om klimaatbestendige gebieden te stimuleren
- *Digitale transformatie*: opendata en transparantie zijn belangrijk voor een betrouwbare besluitvorming en operationele sturing.
- *Innovatie*: het hoogheemraadschap zet in op steviger vernieuwingsmentaliteit met constructieve voorstellen voor maatschappelijke opgaven.
- *Calamiteitenbestrijding*: de crisisprocessen en calamiteitplan wordt geoptimaliseerd

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen en samenwerkingsprocessen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeentelijk beleid – Gemeentelijk Watertaken Programma (GWP) Alphen aan den Rijn 2021-2024

De gemeente heeft wettelijk gezien drie watertaken, namelijk: het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater, het verwerken van hemelwater (neerslagwater), en een zorgplicht voor de grondwaterstand in stedelijk gebied. Deze watertaken staan nu nog in verschillende wetten, maar zijn vrijwel ongewijzigd overgenomen in de Omgevingswet. Dit Gemeentelijk Watertaken Programma is de opvolger van het 'GRP 2016-2020'.

Allereerst wordt in het gemeentelijke programma het beleid op hoofdlijnen voor de drie watertaken beschreven vanuit de invalshoeken: omgevingswaarden, integraliteit, gebiedsgerichtheid, en participatie en stakeholders. Ten aanzien van de verwerking van hemelwater (neerslag) richt het beleid zich enerzijds op het beschikken over voldoende en schoon neerslagwater voor flora, fauna en watersystemen, en anderzijds op het vermijden van overlast en schade door overvloed of gebrek aan neerslagwater. De gemeente benadrukt het belang van aanpassing aan de gevolgen van de klimaatverandering. Het beleid voor invulling van de wettelijke zorgplicht voor de grondwaterstand, met name in stedelijk gebied, is toegespitst op het vermijden van overlast en schade door te hoge of te lage grondwaterstand. In het ruimtelijk beleid speelt grondwater een veel grotere rol, bijvoorbeeld bij bodemdaling. De derde watertaak, inzameling en transport van stedelijk afvalwater, is van oudsher een gemeentelijke aangelegenheid. Het beleid voor uitvoering van deze taak komt voort uit het beschermen van de volksgezondheid en hygiëne en het vermijden van nadelige gevolgen voor het milieu door stedelijk afvalwater.

Vervolgens wordt het eerder benoemde beleid verder uitgewerkt op hoofdlijnen, vergelijkbaar met die van een traditioneel GRP. Het beleid is per watertaak verder uitgewerkt naar meer specifiek doelen, de te treffen maatregelen en de resultaten die we willen bereiken. Hierbij is ook weer onderscheid gemaakt naar type gebied; stedelijk, lintbebouwing en buitengebied. Daarna staan de middelen die benodigd zijn voor het uitvoeren van het beleid beschreven. Het gehele areaal aan rioleringsassets behoort tot deze middelen; dus alle rioolleidingen, installaties, apparatuur, enzovoort. Om dit allemaal goed te laten functioneren en de dienstverlening rondom de watertaken te regelen dient te worden beschikt over gekwalificeerd personeel en een goede

organisatie, waarbij samenwerking met andere partijen binnen de waterketen van groot belang is.

Toetsing

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming). Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Rijnland. Deze toetsing volgt hierna per relevant deelaspect waarbij het plangebied en de beoogde ontwikkeling naast deze aspecten worden gehouden.

Waterkering

Het plangebied ligt niet binnen een kernzone of beschermingszone van een waterkering.

Waterkwantiteit en verharding

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit volledig verhard terrein, deels door bebouwing en deels door terreinverharding. Het bouwplan leidt om die reden niet tot een toename aan verhard oppervlak of tot demping van bestaand oppervlaktewater. In onderhavig plan worden een grote en drie kleine appartementsgebouwen in een parkachtige omgeving gerealiseerd. Bovendien bestaat het plan uit de aanleg van een nieuwe vijver in het plangebied, waardoor de ontwikkeling wordt uitgevoerd met een waterbergend vermogen dat zal voldoen aan de gemeentelijke hemelwaterverordening en daarmee aan het gemeentelijk rioolbeleid. Hiermee wordt beoogd de hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied te vergroten. Er ontstaat extra berging bij regenval, waarmee de kans op wateroverlast afneemt.

Grondwater

Het plangebied krijgt een woonbestemming. De woningen worden niet onderkelderd. Met het plan is daarmee geen sprake van bodem of grondwater verontreinigende activiteiten. Momenteel zijn geen problemen bekend ten aanzien van het grondwater en indien het peil niet wijzigt, worden ook met dit plan geen problemen verwacht. Er is wel extra aandacht nodig omdat het plangebied in een kwelgevoelig gebied ligt. Een opbarstberekening is onderdeel van de nog uit te voeren voorbereidende en engineering werkzaamheden. Hiervoor zullen ook sonderingen en dergelijke 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. Eén en ander zal straks worden meegenomen in de ontwerpen en uiteindelijk in de vergunningaanvragen (omgevingsvergunning/watervergunning).

Waterkwaliteit

Voor de nieuwbouw worden géén materialen gebruikt die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitlogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout. In en nabij het plangebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig waarop aangesloten kan worden.

Watertoets

In de huidige situatie (zie onderstaande afbeelding) is het plangebied in gebruik als schoollocatie en openbaar speelplaats voor kleinere kinderen (tot 4 jaar) en schoolgaande jeugd (voetbalkooi). Daardoor is het gebied voor ruim 80% verhard. Wel bevinden zich in het plangebied enkele bomen en groene omranding.



Luchtfoto huidige situatie

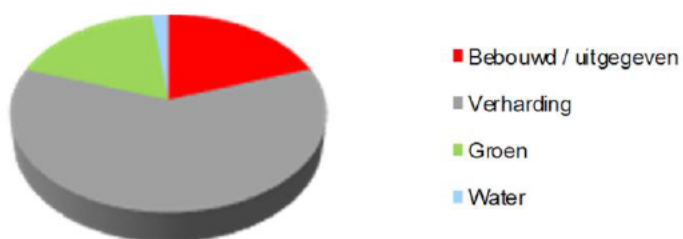
In de beoogde nieuwe situatie zal het plangebied worden getransformeerd naar woongebied in een parkachtige omgeving. Daarin zijn vier appartementengebouwen met in totaal 29 appartementen voorzien, alsmede een vijver. De verdeling van verhard en onverhard oppervlakte verandert daardoor ten gunste van een veel groter infiltratieoppervlakte (park) en bergcapaciteit voor oppervlaktewater (vijver). In onderstaande afbeelding is het nieuwe structuurplan weergegeven.



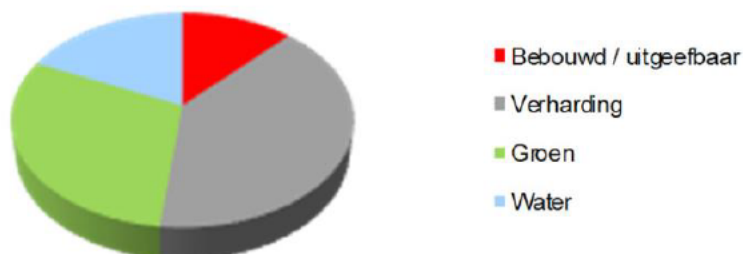
Toekomstige situatie

In het plangebied zal een gescheiden rioleringsysteem worden toegepast, waarbij het regenwater afkomstig van gebouwen en straatkolken naar de vijver zal worden afgevoerd. De aanleg van de vijver maakt het mogelijk om bij de omliggende complexen afkoppeling van de hemelwaterafvoeren van het riool mogelijk te maken en direct te lozen op het oppervlaktewater.

Bestaand ruimtegebruik in exploitatiegebied		
Bebouwd/uitgegeven	1.828 m ²	19,6 %
Verharding	5.643 m ²	60,6 %
Groen	1.656 m ²	17,8 %
Water	180 m ²	1,9%



Toekomstig ruimtegebruik in exploitatiegebied		
Bebouwd/uitgegeven	1.087 m ²	11,7 %
Verharding	3.859 m ²	41,4 %
Groen	2.864 m ²	30,8 %
Water	1.501 m ²	16,1 %



Omdat binnen het plangebied geen toename van verhard oppervlakte plaats vindt, is er in formele zin geen verplichting tot compensatie. De vijver wordt aangelegd om de toename van de jaarhoeveelheden regenwater - als gevolg van de klimaatverandering – binnen Benthuizen goed te kunnen opvangen en reguleren. Daar wordt op dit moment nader onderzoek naar gedaan, ten behoeve van de nadere engineering van de vijver en daarop aansluitend watergangen.

Vergunning

Voor de werkzaamheden wordt een watervergunning aangevraagd. Voor deze vergunningaanvraag worden sonderingen uitgevoerd om een goede inzage te krijgen in de bodemopbouw en er worden opbarstberekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen in het gevaar voor opbarsting.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Natuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Met een quick scan natuur³ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke

³ SAB (2022), "Quick scan natuur, Christinastraat 36/38, Benthuizen". Projectnummer 220196. 11 juli 2022.

ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op nabij gelegen beschermde gebieden. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied “De Wilck” het meest nabijgelegen is. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen door het gebruik (verstoring door geluid, trillingen, licht et cetera) op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek.

Effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de uitstoot van stikstof zijn niet uit te sluiten. In het kader van de Wet Natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt middels een stikstofonderzoek⁴. Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten en geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd is.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreeppad in het plangebied voorkomt omdat ondiepe poelen en zanderig terrein ontbreken. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen. Verder zijn mogelijk

⁴ SAB (2023), “Onderzoek stikstofdepositie Benthuizen, Christinastraat 36-38”. Projectnummer 220196. 7 november 2023.

verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek te worden gedaan.

Dit nader soortgericht onderzoek vleermuizen⁵ is uitgevoerd. Hierin worden de volgende conclusies getrokken:

- Tijdens het onderzoek zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de te slopen gymzaal van de basisschool. Dit betekent dat er een ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Pas bij afgifte van een dergelijke ontheffing en het treffen van de voorgeschreven tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- Er zijn geen essentiële foerageergebieden en/of trekroutes in het plangebied gevonden.
- Het advies is om bomen zoveel mogelijk onbelicht te houden ook tijdens de toekomstige gebruikssituatie om verstoring te voorkomen. Er wordt geadviseerd om geen werkzaamheden te verrichten na zonsondergang en bij eventuele verlichting van het terrein te kiezen voor vleermuisvriendelijkere verlichting. Belangrijk hierbij is de lichtkleur, bij voorkeur is deze amberkleuring, roodachtig of oranje. Groen licht is wel verstorend voor vleermuizen en is in veel gevallen ten onrechte aangeraden als natuurvriendelijke verlichting.
- Er zijn broedvogels of andere beschermde soorten waargenomen binnen het plangebied.

Voor de tijdelijke mitigatie van de verblijfplaatsen zijn kasten geïnstalleerd in de nabijheid van het plangebied, waarmee voldaan is aan de gewenningsperiode van drie maanden tijdens het actieve seizoen van de vleermuizen. Er zijn op acht vleermuis-kasten van het type 2FE muurschalen opgehangen aan de gevels van omliggende huizen. Hiermee is voldaan aan de eis om per origineel verblijf minimaal vier alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden.

Vervolgens is ook ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd. Hiertoe is een Activiteitenplan Gewone Dwergvleermuis⁶ opgesteld. Hierin zijn naast de tijdelijke mitigatie, ook maatregelen beschreven voor het ongeschikt maken van de bebouwing, voorschriften voor tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en alternatieve verblijfplaatsen voor permanente mitigatie. De permanente vleermuisvoorzieningen worden ingepast in het ontwerp van het grootste appartementengebouw.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

⁵ Kwinfra (2023), "Nader soortgericht onderzoek vleermuizen, Christinastraat 36-38, Benthuisen". Kenmerk: E22079-RAP-01. 27 september 2023.

⁶ Kwinfra (2023), "Activiteitenplan Gewone Dwergvleermuis, Christinastraat 36/38 te Benthuisen". Kenmerk: E22079-ACT-01. 27 september 2023.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor onderhavig plan, indien bij de toekomstige werkzaamheden de mitigerende maatregelen uit het activiteitenplan in acht worden genomen.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Zoals in paragraaf 1.3 reeds aangegeven, heeft het gehele plangebied in het parapluplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'. Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor ontwikkelingen tot 10.000m² en een diepte tot 0,3m onder het maaiveld. Voorliggende ontwikkeling blijft onder deze grenswaarden, waardoor in het kader van onderhavige plan een archeologisch onderzoek niet benodigd is.

Voor het gehele plangebied geldt desalniettemin de wettelijke meldingsplicht. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (of in deze, bij de gemeente Alphen aan den Rijn).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de beoordeling van een ruimtelijk plan.

Toetsing

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen gemeentelijke of Rijksmonumenten. Zoals in paragraaf 3.2.1 reeds besproken, ligt het plangebied volgens de Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland in een molenbiotoop. Voorliggende ontwikkeling past binnen de provinciale regels ten aanzien van deze molenbiotoop.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zo veel mogelijk moet worden voorkomen.

Toetsing

Verkeer

Om de verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk te maken, is gebruik gemaakt van de kencijfers van het kennisplatform CROW⁷. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Het is gebruikelijk om hiervoor het werkdagemaal te kiezen, omdat dit de drukste dag van de week is. Het voorgenomen plan betreft de bouw van 29 woningen.

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling wordt bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij wordt allereerst naar de mate van stedelijkheid in het plangebied gekeken. Op basis van het "Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn" is Benthuisen getypeerd als 'weinig stedelijk' en het plangebied aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. In onderstaande tabel 1 is de verkeersgeneratie weergegeven voor de toekomstige situatie.

Woningtype	Aantal	kencijfer		per	Verkeersgeneratie (per etmaal)	
		min	max		min	Max
Huur, etage, midden/goedkoop(incl. sociale huur)	14	3,7	4,5	woning	51,8	63,0
Koop, appartement, midden	15	5,6	6,4	woning	84,0	96,0
TOTAAL					135,8	159,0

Tabel 1. Woningtypes en verkeersgeneratie per etmaal.

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er op een **werkdag** maximaal 159 verkeersbewegingen worden veroorzaakt door onderhavige ontwikkeling. Om de verkeersgeneratie van een **werkdag** te bepalen dient dit aantal volgens CROW met 1,11 te worden vermenigvuldigd. Dat levert 177 verkeersbewegingen per werkdagemaal op. Dit extra verkeer verdeelt zich over de wegen waarop de nieuwbouw wordt ontsloten, dus deels via de Irenestaat/Margrietstraat (ca. 70 verplaatsingen per etmaal) en deels via de

⁷ CROW is een Nederlandse stichting die zich opstelt als kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid.

Christinastraat en de Prinsenhof (beide ca. 55 verplaatsingen per etmaal). Dit geringe aantal extra verplaatsingen kan goed worden verwerkt op het bestaande wegennet⁸.

Parkeren

Bij de uitwerking van de benodigde parkeerruimte vormt de nota "Parkeernormen en parkeervergunningen 2020" van de gemeente Alphen aan den Rijn d.d. 24 september 2020 het uitgangspunt. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van in welk gebied een project ligt. Het plangebied valt onder gebied e (Rest bebouwde kom Boskoop en bebouwde kommen overige plaatsen).

Het programma bestaat uit 14 sociale huurwoningen van 50-80 m² GBO, 6 koopwoningen van 30-50 m² GBO, 6 koopwoningen van 50-80 m² GBO en 3 koopwoningen van 100-130 m² GBO. Hieronder worden in tabel 2 voor de huur- en koopwoningen de parkeernormen en bezettingspercentages per dagdeel weergegeven.

Parkeerbepaling b.p. Christinastraat, Benthuizen	m ² GBO	Units	Kengetal/unit	Parkeerbehoefte	Bezettingsgraad in %							
					werkdag				koop			
					ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	zondag
woningen bewoners - huur	50-80	14	0,8	11,2	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers - huur		14	0,3	4,2	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
woningen bewoners koop	30-50	6	0,8	4,8	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bewoners - koop	50-80	6	1,1	6,6	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bewoners - koop	100-130	3	1,5	4,5	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers koop klein		6	0,2	1,2	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
woningen bezoekers - koop		9	0,3	2,7	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
Totale parkeerbehoefte woningen		29		35,2								

Tabel 2: Parkeerbepalingen en bezettingspercentages

In tabel 2 is allereerst berekend hoeveel parkeerplaatsen volgens de nota Parkeernormen benodigd zijn voor de te bouwen woningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar het type woningen: huur en koop; en de grootte van de woningen. Voor de bezoekers zijn 0,3 parkeerplaats per koop- of huurwoning benodigd; voor de kleine koopwoningen is dat 0,2 parkeerplaats per woning. Dat bliken totaal dus 8,1 (4,2+1,2+2,7) parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor de bewoners zijn 27,1 parkeerplaatsen berekend: afhankelijk van de aard en omvang van de woning varieert de norm per woning in dit geval tussen 0,8 en 1,5 parkeerplaatsen. Totaal zijn dus 36 (35,2 afgerond) parkeerplaatsen benodigd. Er mag rekening worden gehouden met het feit dat niet op elk moment van de dag iedereen aanwezig is: dus mag een zogenaamde parkeerbepaling worden opgesteld en toegepast.

In tabel 3 is het aantal parkeerplaatsen weergegeven die volgens de nota Parkeernormen gehanteerd kunnen worden bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen op verschillende momenten van de dag en dagen van de week. De aantallen in tabel 3 zijn berekend op basis van de parkeerbehoefte en percentages uit tabel 2.

⁸ Wanneer deze aantallen omgerekend worden naar een spitsuur, dan blijft het aantal extra verplaatsingen beperkt tot 10 à 15 verplaatsingen in een uur.

Parkeerbalans b.p. Christinastraat	aantal bezette auto-parkeerplaatsen							
Parkeernormen Christinastraat, Benthuzen	werkdag	werkdag	werkdag	werkdag	koop	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
woningen bewoners - huur	5,6	5,6	10,1	11,2	9,0	6,7	9,0	7,8
woningen bezoekers - huur	0,4	0,8	3,4	0,0	2,9	2,5	4,2	2,9
woningen bewoners koop	2,4	2,4	4,3	4,8	3,8	2,9	3,8	3,4
woningen bewoners - koop	3,3	3,3	5,9	6,6	5,3	4,0	5,3	4,6
woningen bewoners - koop	2,3	2,3	4,1	4,5	3,6	2,7	3,6	3,2
woningen bezoekers koop klein	0,1	0,2	1,0	0,0	0,8	0,7	1,2	0,8
woningen bezoekers - koop	0,3	0,5	2,2	0,0	1,9	1,6	2,7	1,9
Totale parkeerbehoefte woningen	14,4	15,2	30,9	27,1	27,4	21,1	29,8	24,6

Tabel 3: Parkeerbalans en het benodigd aantal parkeerplaatsen

Uit deze parkeerbalans blijkt dat, indien het alleen gaat om de functie wonen, volgens de eerdergenoemde gemeentelijke nota Parkeernormen de werkdagavondperiode maatgevend is. Dan moet worden gerekend met een aanwezigheid van de bewoners van 90% en van bezoekers van 80%. 90% bewoners levert op het maatgevende moment een parkeerbehoefte van 24,4 parkeerplaatsen op. 80% bezoekers levert een parkeerbehoefte op van 6,5 parkeerplaatsen voor bezoekers. De totale parkeerbehoefte voor de woningen betreft dan 30,9. Dit zijn afgerond 31 parkeerplaatsen. Ten opzichte van het bestaande aantal parkeerplaatsen worden ten behoeve van het plan 35 extra parkeerplaatsen aangelegd. Deze extra parkeerplaatsen zijn voorzien binnen het bestemmingsplangebied en aan de Margrietstraat en Irenestraat (straten buiten het plangebied). Hiermee is er ruim een sluitende parkeerbalans voor de nieuwe woningen.

Parkeerbezetting en parkeertelling

De parkeernota stelt echter ook dat bij het meetellen van de reeds aanwezige parkeerplaatsen in de parkeereis de parkeerbezetting op maatgevende momenten met de nieuwe voorziening niet hoger mag worden dan 80 tot 90%. Het percentage is daarbij afhankelijk van het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen. Uit een uitgevoerde nachtelijke telling blijkt dat er sprake is van een bezetting van 100%. Er is een tekort van 4 parkeerplaatsen in de huidige situatie (referentiegebied is 100 m rondom de nieuwe woningen). Indien de parkeerbezetting naar de norm van 85% zou moeten worden teruggebracht, zou dat betekenen dat er nog 23 extra parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd naast het tekort van 4 parkeerplaatsen. Het bestaande tekort van 4 parkeerplaatsen wordt in het nieuwe plan opgevangen door 35 parkeerplaatsen te realiseren. De hoge parkeerdruk wordt mede veroorzaakt doordat huidige bewoners de garages en privéparkeerplaatsen onvoldoende gebruiken. In het plangebied zijn 11 opritten met privéparkeerplaatsen aanwezig. Bij de telling is gebleken dat niet alle privéparkeerplaatsen daadwerkelijk worden gebruikt. In het parkeeronderzoek is geconstateerd dat van de 11 privéparkeerplaatsen er 7 op dat moment werden gebruikt.

Afwijking parkeernota

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel VI van de parkeernota onderbouwd afwijken van de bepalingen in de nota, indien dit wenselijk is voor het bieden van maatwerk, waarbij het wegens de locatie onmogelijk is te voorzien in de parkeereis. Gezien het grote belang van woningbouw in de kern Benthuzen

heeft het college op 21 november 2023 besloten van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken en het huidige tekort in de omgeving niet toe te rekenen aan het nieuwbouwplan. Toen dit besluit genomen werd was er nog sprake van een tekort van één parkeerplaats dat veroorzaakt werd door het project. Dit was ook onderdeel van het collegebesluit.

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 sprake van een sluitende parkeerbalans. Na een optimalisatieslag van het ontwerp blijken daarnaast twee extra parkeerplaatsen te kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt het bestaande tekort van 4 parkeerplaatsen (uit de telling) opgelost. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de inpassing van meer parkeerplaatsen, maar de genoemde 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 het besluit van 21 november 2023 ingetrokken en een nieuw besluit genomen om af te wijken van parkeerbezetting van 85%. Het besluit is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Bezonning

De slagschaduw van het nieuwbouwcomplex is uitgebreid in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare toename is van schaduw op omliggende woningen inclusief bijbehorende buitenruimten van het vroege voorjaar tot in de herfst, wanneer de zonkracht zodanig is dat deze benutbaar is; bijvoorbeeld voor energieopwekking of voor het kunnen gebruiken van een privé terras of balkon. In het navolgende figuur is de bezonningsstudie weergegeven. De schaduw die het bouwwerk veroorzaakt schampt alleen midden in de winter de kavels van de meest zuidelijk gelegen hoekwoningen aan de Margrietstraat. Daarbij valt de schaduw eerder over de garages dan over de tuinen. De norm voor bezonning van minimaal 2 uur zon per dag aan de binnenkant van het raamkozijn, zoals door onderzoeksinstituut TNO is opgesteld, worden door de ontwikkeling niet overschreden.

Voorjaar (21 februari)



10.00u



13.00u



16.00u

Zomer (21 juni)



10.00u



13.00u



16.00u

Najaar (21 oktober)



10.00u



13.00u



16.00u

Bezonningsstudie van de hoofdbouwmassa en de invloed op de omgeving

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Benthuizen". In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor beplantingen, bermen, voetpaden, nutsvoorzieningen, water en in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende functies. Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een plein, wegen met een functie voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, abri's en bermen met bijbehorende beplantingen en water. Op de gronden zijn gebouwen ten dienste van deze bestemming met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlak van 15 m² toegestaan.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, waterberging, oevers en taluds, groenvoorzieningen, perceelontsluitingen ten behoeve van de aangrenzende functies en kunstwerken ten behoeve van de bestemming. Op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeversbeschoeiingen, duikers en bruggen worden gebouwd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Er zijn vier bouwvlakken opgenomen, waarbinnen in totaal 29 gestapelde woningen zijn toegestaan.

Waarde - Archeologie 5

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van archeologische waarden in de bodem. Voor het gebied met deze dubbelbestemming geldt dat, bij het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3m onder het maaiveld en over een oppervlakte groter dan 10.000m², de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

Molenbiotoop

Ten behoeve van de bescherming van de windvang van de molen de Haas is vrijwaringszone opgenomen waarbinnen hoogtebeperkingen gelden voor bebouwing en beplanting. Tevens is een afwijkmogelijkheid opgenomen om toch hoger te bouwen of hogere beplanting te planten waarbij aangetoond moet worden dat de windvang niet gehinderd wordt.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Voor het project Arnoldus van Os-locatie is een grondexploitatie opgesteld. Dit vormt het financiële kader voor de verdere ontwikkeling van het plan. De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van bouwkavels voor de veertien appartementen in de sociale sector en de vijftien koopappartementen. Met de woningcorporatie HaBeKo Wonen zijn afspraken gemaakt over de afname van de veertien sociale huurwoningen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Er zijn drie bewonersavonden georganiseerd. Op 7 september 2022 is een informatieavond gehouden, waarin het plan gepresenteerd is aan omwonenden. Het doel van deze informatiebijeenkomst was om omwonenden mee te nemen in de eerste globale ideeën over de invulling van dit gebied. Vervolgens heeft op 5 oktober 2022 een gespreksavond plaatsgevonden voor de bewoners van de Margrietstraat en de Irenestraat. Bewoners hebben in twee groepjes met elkaar gesproken over de voor- en nadelen van de voorgestelde herinrichting. Suggesties zijn meegenomen in het ontwerp. Tot slot is op 4 oktober 2023 een derde informatieavond georganiseerd, in het kader van de toevoeging van 15 extra woningen.

6.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het plan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

De provincie, het waterschap en de veiligheidsregio hebben gereageerd op het concept ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze reacties is de toelichting aangevuld met de volgende onderdelen:

- regionale woningbouwprogramma; naar aanleiding van een opmerking van de provincie;
- een overzicht van het huidige en toekomstige grondverbruik naar aanleiding van een vraag van het waterschap;

De veiligheidsregio geeft enkele adviezen mee voor de verdere uitwerking van de plannen en meldt dat er voor het bestemmingsplan is in het kader van de fysieke veiligheid verder geen advisering nodig is.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen binnengekomen, twee van omwonenden en een van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In maart 2024 is een gesprek geweest met één indiener van een zienswijze. Hierbij kwam ook een nog niet beantwoorde brief van bewoners van de Margrietstraat ter sprake. Deze brief is inmiddels apart beantwoord.

In bijlage 8 is de Nota van beantwoording zienswijzen opgenomen. In deze nota zijn de zienswijzen beantwoord en is aangegeven tot welke aanpassingen dit eventueel heeft geleid.

Ambtshalve wijzigingen

Naast wijzigingen als gevolg van de zienswijzen zijn er ook door de gemeente zelf wijzigingen aangebracht. Deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de nota van wijzigingen (bijlage 9).



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl