

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3077449
Datum	:	4 juni 2024
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Christinastraat, Benthuisen

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in 'Overzicht indieners zienswijzen' van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen' van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHchristinastraat-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.BHchristinastraat-VA01.dxf, d.d. 14 maart 2023.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De Arnoldus van Os school in Benthuisen gaat verhuizen naar een andere locatie binnen het dorp. Op de plek die vrijkomt komen in totaal 29 woningen in een parkachtige omgeving met een vijver. Deze woningen worden gerealiseerd in een appartementengebouw van veertien sociale huurwoningen en drie kleinere appartementengebouwen van ieder vijf koopwoningen in het betaalbare segment. De veertien woningen zijn toegewezen aan HaBeKo Wonen als aanbieder van sociale huurwoningen voor de kern Benthuisen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het huidige bestemmingsplan nodig.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen' zijn drie zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is hierdoor aangepast. Er zijn ook ambtshalve aanpassingen gedaan in de toelichting, de regels en de verbeelding. De gemeenteraad wordt daarom door het college voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Voorliggend raadsvoorstel en –besluit gaat over het bestemmingsplan ‘Christinastraat, Benthuizen’, dat door de gemeente opgesteld is. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op de locatie van de Arnoldus van Os basisschool in Benthuizen. Na de verhuizing van de basisschool wordt de bebouwing gesloopt. Behalve de bouw van de veertien sociale huurwoningen en vijftien koopwoningen in het betaalbare segment worden ook aanpassingen in de openbare ruimte gedaan. Er wordt een groen ingerichte openbare ruimte aangelegd, waarbinnen een vijver zal worden aangelegd. Verder worden twee doodlopende straten met elkaar verbonden en opnieuw ingericht. Dit laatste onderdeel valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan, maar wel binnen het project. Gedurende het hele proces is op meerdere momenten met omwonenden overleg geweest en gecommuniceerd.

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro zijn reacties van de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio ontvangen op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarna het door het college is vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 t/m 24 januari 2024 ter visie gelegen. Tijdens de ter visielegging zijn drie zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aangepast. De gemeenteraad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan ‘Christinastraat, Benthuizen’ gewijzigd vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorliggend bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passend juridisch-planologisch kader voor de omzetting van een maatschappelijke bestemming naar wonen, groen en verkeer.

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen)
- Algemene wet bestuursrecht
- Besluit milieueffectrapportage
- Grondexploitatie Arnoldus van Os-locatie, te Benthuizen
- Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma
- Samenwerkingsovereenkomst met HaBeKo, mei 2022
- Koopovereenkomst met HaBeKo, maart 2024.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
2. Het woningbouwprogramma voorziet in een behoefte en levert een bijdrage aan de (boven)lokale woningbouwopgave.
3. Voorzien wordt in een stedenbouwkundig plan passend op de locatie.
4. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook nog ambtshalve wijzigingen (zie hierna).

Duurzaamheid

De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambities als verwoord in het Duurzaamheidsprogramma 2021–2030. De woningen worden gasloos aangelegd en worden voorzien van duurzame materialen en PV-systemen. De definitieve duurzaamheidsmaatregelen zullen in het vervolg nader uitgewerkt worden, waarbij voldaan wordt aan de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. Per 1 januari 2021 moet voldaan worden aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Tevens zullen de watergangen worden verbreed en een vijver aangelegd, waardoor de bergingscapaciteit voor regenwater aanzienlijk zal toenemen. Parkeerplaatsen zullen van waterdoorlatende bestrating worden voorzien.

Participatie

In 2022 zijn er twee informatieavonden geweest met omwonenden. Er was veel belangstelling voor de plannen en er werden vragen gesteld over onder andere de parkeerdruk, het behoud van privacy en de planning. Bewoners van de Irene- en Margrietstraat toonden zich nogal kritisch vanwege de nabijheid van het appartementengebouw en het doortrekken van de Irene- en Margrietstraat. In een tweede bewonersavond met alleen de bewoners van de Irene- en Margrietstraat zijn verschillende alternatieven voor de door hen aangebrachte bezwaren besproken. De gemeente heeft daarbij voorgesteld om beide straten te herstructureren, zodat de verkeersveiligheid verbetert en het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op 4 oktober 2023 is de inpassing van de vijftien koopwoningen met omwonenden besproken.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg zoals genoemd in artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening hebben de provincie Zuid Holland, de Veiligheidsregio Midden Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland gereageerd op het conceptbestemmingsplan. De provincie merkte op dat de woningen nog niet zijn opgenomen in de regionale planlijst woningbouw. De Veiligheidsregio ging in op de aanwezigheid van bluswater en de bochtstralen in het nieuwe weggedeelte. Het Hoogheemraadschap van Rijnland vraagt aandacht voor de ligging van het plan in een kwelgevoelige polder en het inzichtelijk maken van de verandering van het verhardingspercentage. Deze aandachtspunten zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan en zijn waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 5 december 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen' vastgesteld. Tijdens de 6 weken ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan (14 december 2023 t/m 24 januari 2024) zijn drie zienswijzen binnengekomen. Dat waren twee zienswijzen van omwonenden en een van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In maart 2024 is een gesprek geweest met een indiener van een zienswijze. Hierbij kwam ook een nog niet beantwoorde brief van een aantal bewoners van de Margrietstraat ter sprake, waarin zij het college verzochten om het doodlopende karakter van de Irene- en Margrietstraat te behouden. Deze brief is inmiddels apart beantwoord in april 2024. Naar aanleiding van de beantwoording van de brief is in mei 2024 een gesprek geweest met een van de bewoners.

De zienswijzen van de bewoners gingen o.a. over (de berekening van) het benodigde aantal parkeerplaatsen, de reeds ervaren parkeerdruk in de wijk en de keuze voor het verbinden van de twee nu doodlopende straten Margrietstraat en Irenestraat. Verder reageerde men ook op de

hoogte van het appartementengebouw en het borgen van een goed woon- en leefklimaat. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Hierbij is o.a. in de toelichting de beschrijving van het project aangevuld, de paragraaf over verkeer en parkeren herschreven en een paragraaf over bezonning toegevoegd. Verder is de parkeerbalans geactualiseerd en een nieuw collegebesluit genomen voor dit project om af te wijken van de Parkeernota. Dit afwijkingsbesluit is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Zie verder ook de Nota van beantwoording van zienswijzen (Bijlage II bij het raadsvoorstel).

Ambtshalve wijzigingen

Behalve bovengenoemde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook wijzigingen die gemeente zelf heeft doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit zijn o.a. aanvullingen of actualisaties in de toelichting en wijzigingen op de verbeelding en in de regels, bijvoorbeeld door vastgesteld beleid of omdat het ontwerp iets is aangepast. Zie voor meer informatie hierover Bijlage III Nota van wijzigingen.

Financiële consequenties

Op 25 januari 2024 is door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld voor het project Arnoldus van Os-locatie. Dit vormt het financiële kader voor de verdere ontwikkeling van het plan. Hierin zijn kosten ten behoeve van sloop, bouwrijp- en woonrijp maken, plankosten en voorbereiding & toezicht, als ook de inbrengwaarde opgenomen. De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van bouw kavels ten behoeve van de veertien appartementen in de sociale sector en de vijftien koopwoningen. Met HaBeKo Wonen zijn afspraken gemaakt over de afname van de veertien sociale huurwoningen in een samenwerkingsovereenkomst (mei 2022) en een koopovereenkomst (maart 2024).

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd voor beroep. De stukken zijn onder andere in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl of www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHchristinastraat-VA01. Het is gedurende de periode mogelijk beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen';
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen';
- Bijlage III Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuisen'.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3077449
Datum	:	11 juli 2024
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Christinastraat, Benthuizen

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juni 2024,

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in 'Overzicht indieners zienswijzen' van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuizen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuizen' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen' van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuizen' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuizen' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHchristinastraat-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.BHchristinastraat-VA01.dxf, d.d. 14 maart 2023.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuizen', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuizen';
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuizen';
- Bijlage III Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Christinastraat, Benthuizen'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juli 2024.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,