

Terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan

Ingevolge artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp 'BSC-terrein, 1e wijziging - Woningen Bentwoudpark' met ingang van donderdag 22 mei 2014 voor een periode van zes weken (tot en met woensdag 2 juli 2014) voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Alphen aan den Rijn te Alphen aan den Rijn. Hiervan is kennisgegeven via diverse media, zoals de Nederlandse Staatscourant, de Rijnwoude Koerier, Het Witte Weekblad, de gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder heeft zijn zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan gedurende genoemde periode naar voren kunnen brengen. Omdat het plan direct als ontwerp ter inzage is gelegd, zijn in de periode tijdens en voorafgaand aan de terinzagelegging ook overlegreacties ingekomen, afkomstig van verschillende instanties.

Ontvangen zienswijzen

Van de volgende personen en instanties zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen. De samenvatting en beantwoording hiervan is weergegeven in de navolgende tabel. De samenvattingen van de zienswijzen hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven / e-mails met bijlagen, zoals deze door de reclamanten zijn ingediend, betrokken. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van zes weken ingediend. De ingediende zienswijzen zijn voldoende gemotiveerd, ondertekend en daarom ontvankelijk (artikel 3.16 jo artikel 6.9 Awb).

Van de volgende personen is een zienswijze ontvangen:

1. De heer mr. E.H.Ch.M. Brouwers en mevrouw H.A. Brouwers-Klarenbeek, Rotterdambaan 35, 2731 CG Benthuisen, ingekomen op 27 juni 2014;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 AD, Leiden, ingekomen op 10 juni 2014.

Ontvangen overlegreacties

3. Brandweer Hollands Midden, Postbus 1123, 2302 BC, Leiden, ingekomen op 18 maart 2014;
4. Provincie Zuid-Holland, Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW Den Haag, ingekomen op 22 april 2014;
5. Omgevingsdienst West-Holland, Schipholweg 128, 2316 KD Leiden, ingekomen op 14 mei 2014.

Evenals de zienswijzen worden de overlegreacties in onderstaande tabel samengevat weergegeven.

Zienswijzen:

1.	De heer mr. E.H.Ch.M. Brouwers en mevrouw H.A. Brouwers-Klarenbeek,	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
1.1	Reclamant geeft aan dat de tekst in hoofdstuk 2.2 van de toelichting afwijkt van de informatie op de verbeelding. Op de verbeelding wordt 10 meter vermeld als maximale nokhoogte, in de toelichting 9 meter. Dit impliceert een vergaande verslechtering van het uitzicht en de bezonning in de winter.	<i>De toelichting wordt aangepast. De beoogde maximale nokhoogte bedraagt 10 meter. Dit is een meter hoger dan de hoogte die in het bestemmingplan BSC-terrein gold. Het verhogen van de bouwhoogte is nodig gebleken vanwege wijzigingen in het bouwbesluit. In het bouwbesluit 2012 is gesteld dat de minimale plafondhoogte van verblijfsruimten, slaapkamers, woonkamers en de keukens van 2.40 meter naar 2.60 meter gaat. Hierbij moet de hoogte van een vloer en deklaag worden opgeteld waardoor in de meeste gevallen een van vloer tot vloer minimaal 3 meter nodig is. Wanneer de hoogte op 9 meter zou worden gehouden dan kunnen er geen woningen worden gerealiseerd welke afzetbaar zijn waarmee de kans tot ontwikkeling van het gebied negatief beïnvloed wordt. Dit zou een belemmering vormen voor de uitvoering van het gemeentelijk beleid waarmee wordt beoogd voldoende woningen te kunnen ontwikkelen voor de eigen bevolking.</i> <i>Er wordt opgemerkt dat in de huidige situatie gedurende de dag momenten zijn van schaduwwerking door de bomen die langs de Sportlaan staan. De nieuwe woningen komen verder van de woning van reclamant af te staan, de bomen zijn ook tussen de 9 – 10 meter hoog. Ook de huidige planologische situatie kan leiden tot schaduwwerking. Er wordt dus niet ontkend dat er kans is op enige extra schaduwwerking ten op zichte van de huidige situatie. Wanneer de TNO norm in acht wordt genomen dat sprake moet zijn van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden, midden vensterbank binnenkant raam), kan zonder meer gesteld worden dat dit haalbaar is ter plaatse van het perceel van reclamant. De zon gaat op in het oosten en onder in het westen. Gedurende deze periode zijn er voldoende momenten dat de zon niet zodanig staat dat er schaduw op het perceel van reclamant wordt geworpen.</i> <i>Ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat de bebouwingsmogelijkheden op grond van het voorliggende bestemmingsplan verder reiken. Een toename van een zekere vorm van uitzichtsverlies kan</i>

		<i>niet worden uitgesloten. Onacceptabel of onevenredig wordt deze echter niet geacht, omdat de nieuwbouw van het wooncomplex plaatsvindt in een verstedelijkt gebied waar overgangen van hogere en lagere bouwmassa's voorkomen. Daarnaast geldt op grond van vaste jurisprudentie dat er geen sprake is van een blijvend recht op uitzicht. De verdichting vindt overigens alleen plaats in hetzelfde bouwvlak en in dezelfde rij.</i>
1.2	De toevoeging van 8 extra woningen leidt tot meer bebouwing, 50% in plaats van 30% van de betreffende bouwvlakken. Het ruimtelijke karakter van het 'Bentwoudpark' alsmede het uitzicht wordt hierdoor verder aangetast. Daarnaast wordt de mogelijkheid geschapen in artikel 5.3 sub a om de maximale bouwdiepte op te rekken tot 15 meter. In het oorspronkelijke plan was dit maximaal 13 meter.	<i>Ten aanzien van het aspect uitzicht wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1.</i> <i>De ruimtelijke opzet van het Bentwoudpark wordt in belangrijke mate in stand gehouden. Daarnaast blijft het beeldkwaliteitsplan onverkort van toepassing. De aanpassing ziet slechts toe op een kleiner gedeelte van de ontwikkeling. Daarnaast blijft de positionering van de bouwvlakken, groenzones en wegen intact. Er kunnen meer woningen worden gerealiseerd. De bouwvlakken zijn dusdanig ruim van opzet dat er voldoende mogelijkheden zijn om een ruimtelijke invulling aan het aantal te bouwen woningen te geven. Ons college zal bij de toetsing van de plannen er op toezien dat ruimtelijke kwaliteit aanwezig blijft.</i> <i>Met betrekking tot de bouwdiepte merken we op dat de regels gelijk zijn als in het oorspronkelijk plan: een diepte van 13 meter met een afwijkmogelijkheid (in het oorspronkelijke plan artikel 7.3 onder a) om de diepte te vergroten tot maximaal 15 meter.</i>
1.3	Met betrekking tot de afwijking die in het bestemmingsplan is opgenomen om de diepte van de woningen te vergroten, het percentage van de hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen uit te breiden en het aantal bouweenheden te wijzigen en woningtypen uit te wisselen, vraagt reclamant zich af wat er van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet 'een ruim opgezette woonwijk' overblijft? Het is niet ondenkbaar dat het college van burgemeester en wethouders om financiële/economische motieven besluit het aantal woningen uit te bereiden.	<i>In het bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen welke het college de bevoegdheid geven om, onder voorwaarden, wijzigingen aan te brengen. Een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid zit ook in het bestemmingsplan 'BSC-terrein', met dien verstande dat die niet toeziet op het aantal woningen.</i> <i>Nadrukkelijk wordt vermeld dat het een bevoegdheid is; het college hoeft hier geen gebruik van te maken. Daarnaast zijn strikte voorwaarden opgenomen, waaronder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige structuur ter plaatse in acht wordt genomen en geen belangen van derden onevenredig worden geschaad. Deze afweging zal worden gemaakt bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, wanneer dus sprake is van een concreet bouwplan. Voor de volledigheid merken we op dat u op dat moment wederom de</i>

		<i>gelegenheid heeft om in te spreken.</i>
1.4	De verkeersdruk zal toenemen. De verkeersstroom naar de Sportlaan wordt groter. Bovendien zal het Bentwoudpark als sluiproute worden gebruikt door verkeer richting o.a. de Tocht, Clausstraat, Bernardstraat en Dorpsstraat.	<i>Als gevolg van de 8 extra woningen zal het verkeer toenemen ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Volgens de CROW normen geldt een verkeersaantrekkende werking van 6,7 tot 7,5 motorvoertuigbewegingen per woning per dag. Dit betekent dat er maximaal 60 verkeersbewegingen per dag zullen plaatsvinden naar aanleiding van de 8 woningen. Deze zullen in hoofdzaak via de ontsluiting op de Omleidingsweg de woonwijk verlaten. Immers, via deze weg kan men eenvoudig de provinciale wegen bereiken. De Omleidingsweg is van voldoende dimensie om 60 auto's extra te verwerken, ook in de situatie dat het gedeelte ter hoogte van de Sportlaan onderdeel wordt van een 30 km/h zone en daarmee dus de status van erfontsluitingsweg verkrijgt. Voor het overige blijft de weg een gebiedsontsluiting voor een deel van Benthuizen en is daarop ook overwegend gedimensioneerd. Er bestaat een kans dat de verkeersstroom naar de Sportlaan groter wordt. Dit zal naar verwachting slechts een klein aantal zijn van de extra 60 verkeersbewegingen omdat het grootste deel van de extra auto's richting de Omleidingsweg rijdt. De Sportlaan is van voldoende dimensie om enig extra verkeer te verwerken.</i> <i>De vrees dat de straten binnen het plangebied van het wijzigingsplan 'BSC-terrein, 1e wijziging - Woningen Bentwoudpark' als sluiproute wordt gebruikt delen wij niet. De ringstructuur van wegen rondom Benthuizen is juist zo ontworpen dat er voldoende grote insteken (bijvoorbeeld de Dr. A. Schweizerlaan) zijn richting de binnenzijde van de ring waardoor wordt voorkomen dat gebruik wordt gemaakt van erftoegangswegen zoals degene binnen het voorliggende bestemmingsplan. Bovendien zal voor twee van de drie insteekwegen een eenrichtingsverkeer gelden, waarbij de rijrichting van de middelste insteekweg vanaf de Sportlaan richting Omleidingsweg loopt.</i>
1.5	In het oorspronkelijke plan heeft het college van burgemeester en wethouders erkend dat mogelijke extra overlast van autoverlichting aan de Sportlaan c.q. Rotterdambaan kan worden voorkomen. Aangenomen moet worden dat de overlast van licht en geluid substantieel zal toeneemen.	<i>We erkennen dat er mogelijk extra overlast van autolichten in het huis van reclamant kan voorkomen als gevolg van de 8 extra woningen ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Echter hierbij prevaleert het maatschappelijk belang (het kunnen aanbieden van goede woningen binnen de gemeente Rijnwoude).</i> <i>Bij het stedenbouwkundig ontwerp zijn de verschillende belangen zorgvuldig afgewogen</i>

		en is gezocht naar een ontwerp dat recht doet aan zoveel mogelijk belangen. Zoals gesteld onder 1.4 zal er voor de middelste insteekweg een eenrichtingsverkeer gaan gelden waarbij de rijrichting naar de Omleidingsweg loopt. Ten aanzien van geluidsoverlast stelt ons college dat de inrichting van de wegen (30 km/h) en kleinschaligheid van 8 extra woningen niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat zal leiden.
1.6	Reclamanten stellen voor om de ontsluiting enkel via de Omleidingsweg mogelijk te maken. Het argument dat de route naar de Sportlaan open moet blijken voor hulpdiensten snijdt geen hout. Volgens Brandweer Nederland mogen afsluitingen in secundaire uitrukroutes eventueel afgesloten worden met een verwijderbare afsluiting, bijvoorbeeld een klap-paal of een uitneembare paal. Reclamanten pleiten er voor van de mogelijkheid gebruik te maken aan de zijde van Sportlaan. De overlast van licht, geluid en autoverkeer ter plaatse van de Sportlaan, Rotterdambaan zal aanzienlijk verminderen en de hulpdiensten kunnen de woningen langs 2 kanten benaderen.	Net als in het vigerende bestemmingsplan kan het verkeer zowel van de Omleidingsweg als de Sportlaan gebruik maken om de nieuwbouwwijk te verlaten. De Omleidingsweg maakt ter hoogte van de Sportlaan deel uit van een 30 km. verblijfsgebied, waarbij uitwisseling van verkeer met de andere wijken een functioneel en integraal onderdeel is van de weg en zijn omgeving. Zoals reeds aangegeven bij de beantwoording onder 1.4. zullen de bewoners van de nieuwe wijk hoofdzakelijk gebruik maken van de Omleidingsweg omdat deze direct aangesloten is op de grotere wegen die Benthuizen ontsluiten. Het aantal extra verkeersbewegingen en overlast is hierdoor beperkt op de Sportlaan. Ons college is op de hoogte van de regelgeving van Brandweer Nederland. Wij vinden het een breder maatschappelijk belang dat hulpdiensten niet gehinderd worden door een klappaal of een uitneembare paal. Onmiddellijke doorgang naar een eventuele calamiteit is in dit kader voor ons prioriteit.
Op basis van het gestelde onder 1.1 t/m 1.6 wordt voorgesteld de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren.		
2.	Hoogheemraadschap van Rijnland	Gemeentelijke beantwoording
2.1	Het Hoogheemraadschap van Rijnland constateert dat door de nieuwe ontwikkeling de hoeveelheid verhard oppervlak in het gebied toeneemt met meer dan de eerder geplande hoeveelheid. De extra verharding moet, net als de eerder geplande verharding, worden gecompenseerd met 15% nieuw te graven oppervlaktewater. Er wordt verzocht inzichtelijk te maken hoeveel extra verharding wordt gerealiseerd ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan en op welke wijze de watercompensatie wordt uitgevoerd.	Het plangebied van het wijzigingsplan 'BSC-terrein, 1e wijziging - Woningen Bentwoudpark' valt binnen het plangebied van het thans vigerende bestemmingsplan 'BSC-terrein'. Een deel van de woningen die in de herziening worden meegemaakt valt dus al onder het genoemde oppervlakte en de te realiseren compensatie. De herziening maakt maximaal 8 extra woningen mogelijk ten opzichte van oorspronkelijke planvorming. Deze wijziging vindt plaats ter plaatse van de twee oostelijke bouwvlakken. De twee westelijke bouwvlakken blijven gelijk, qua bebouwingstype en -percentage. De enige verandering treedt dus op ter plaats van de oostelijke bouwvlakken. In de huidige

		situatie mocht daar 30% van worden bebouwd. Dit komt neer op circa 1.260 m². In de huidige situatie mag er 50% worden bebouwd: circa 2.100 m². Er is dus een toename van circa 840 m². In het bestemmingsplan 'BSC-terrein' wordt ingegaan op verharding en compensatie. De ontwikkeling van de woningen binnen het BSC-terrein leidde tot een toename van het verhard oppervlak met 13.108 m², waarbij 3.135 m² aan open water wordt aangelegd. Dit is meer dan 15% van de toename aan verhard oppervlak. Immers, als van 15% wordt uitgegaan moet er 1.966 m² worden gecompenseerd. Er is dus sprake van een overcompensatie van 1.168 m². Uitgaande van de toename van 840 m² is er dus ook in de nieuwe situatie ruimschoots voldoende watercompensatie.
2.2	De toename aan verharding is vergunningplichtig in het kader van de keur van reclamant. Er kan worden verwezen naar eerder gemaakt afspraken. De vergunningen procedure en -doorlooptijd staan los van de procedure van de watertoets.	Bij de aanvraag om vergunning zal rekening worden gehouden met de procedure zoals genoemd onder de keur.
2.3	Indien bij de uitwerking van het plan wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het plan waarop de brief van reclamant betrekking heeft, dan moet worden aangetoond dat de wijziging geen negatieve effecten heeft op het functioneren van het watersysteem, de waterberging en onderhoudsaspecten in het plangebied.	Uit de beantwoording onder 2.1 blijkt dat wordt voldaan aan de benodigde compensatie. De verdere (bouw- en civieltechnische) uitwerking zal via de gebruikelijke kanalen ook door het hoogheemraadschap kunnen worden beschouwd.
Op basis van het gestelde onder 2.1 t/m 2.3 wordt voorgesteld de zienswijze van het Hoogheemraadschap <u>ongegron</u>d te verklaren.		

Overlegreacties

3	Brandweer Hollands Midden	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
3.1	De Brandweer heeft het plan getoetst aan de externe veiligheidsaspecten 'Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid' en 'Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening'. Het voorgelegde bestemmingsplan geeft de Veiligheidsregio Hollands Midden geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van externe veiligheid. De brandweer is van mening dat de adequate hulpverlening, het bluswater en de bereikbaarheid voldoet aan de praktijkrichtlijnen.	<i>De opmerkingen worden onder dankzegging voor kennisgeving aangenomen.</i>
<i>Er volgen geen wijzigingen vanuit de overlegreactie</i>		
4	Provincie Zuid-Holland	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
4.1	De toename van het aantal woningen is beoordeeld vanwege het provinciale belang ten aanzien van de woningbouwprogrammering. Op dit moment ziet de provincie geen bezwaren. Dit is onder de voorlopige aanname dat het plan in de nieuwe vorm onderdeel wordt van de regionale afspraken/planlijst als plan voor eigen behoefte.	<i>Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten de Visie Ruimte & Mobiliteit vastgesteld, alsmede de Verordening Ruimte 2014 en de programma's Ruimte en Mobiliteit. Deze documenten vervangen respectievelijk de Provinciale Structuurvisie, de huidige Verordening Ruimte en het Provinciaal Verkeer en Vervoersplan. De provincie stuurt niet langer meer aan de hand van stedelijke bebouwingscontouren. Bepalend voor het sturen van de woningbouwbehoefte is de Ladder duurzame verstedelijking. Hiermee dient de regionale en lokale behoefte te worden aangetoond.</i> <i>In het plangebied wordt de bouw van 8 extra woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn opgenomen in de afspraken die de gemeente Alphen aan den Rijn met de regio (Holland-Rijnland) is aangegaan. De woningen maken ook onderdeel uit van de Woonvisie (in voorbereiding) van de gemeente Alphen aan den Rijn.</i> <i>Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het ontwerp van het wijzigingsplan 'BSC-terrein, 1e wijziging - Woningen Bentwoudpark' ter visie is gelegd voordat de genoemde provinciale nota's zijn vastgesteld. De ter visie legging van het ontwerp van het wijzigingsplan 'BSC-terrein, 1e wijziging - Woningen Bentwoudpark' eindigde op 2 juli 2014. Ingevolge artikel 3.5 (overgangsbepaling) uit de Verordening Ruimte 2014 geldt dat indien een ontwerp ter visie is gelegd voor vaststelling van de Verordening Ruimte 2014, getoetst kan worden aan op dat moment nog geldende beleid (in dit geval de Verordening Ruimte 2010 en Actualisatie 2012).</i>
<i>De toelichting paragraaf 3.1. wordt aangevuld met de gemeentelijke beantwoording.</i>		

5	Omgevingsdienst West-Holland	Gemeentelijke beantwoording
5.1	De Omgevingsdienst heeft het concept bestemmingsplan beoordeeld op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, duurzaamheid en het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). De Omgevingsdienst concludeert dat de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de aspecten ecologie en duurzaamheid aangevuld dient te worden. De overige milieuaspecten zijn voldoende beschreven. Ten aanzien van de regels en de verbeelding zijn er geen opmerkingen.	<i>Wij hebben kennis genomen van RO milieuadvies van de Omgevingsdienst Midden Holland. De aspecten ecologie en duurzaamheid zijn in de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld.</i>
De toelichting paragraaf 4.8 en 4.10 wordt aangevuld.		

Wijziging overzicht		
	Wijziging als gevolg van	
Toelichting en regels	Ambtelijke wijziging	Waar nodig heeft een redactionele wijziging plaatsgevonden
	Ambtelijke wijziging	De aanhef van Paragraaf 3.2 wordt gewijzigd naar 'Provinciaal en regionaal beleid'.
	Ambtelijke wijziging	De paragraaf 3.2 wordt aangevuld met de Regionale Woonagenda en paragraaf 3.3 met de Lokale Woonagenda. Hierin wordt beschreven dat het woonprogramma regionaal is afgestemd en voorziet in een lokale behoefte.
Toelichting	Zienswijze 2.1	Paragraaf 4.7 (waterparagraaf) wordt aangevuld met de berekening m.b.t. de benodigde watercompensatie.
	Overlegreactie 5.	De aspecten ecologie en duurzaamheid zijn aangevuld n.a.v. de overlegreactie.
Verbeelding	Zienswijze 1.1	In de toelichting wordt in paragraaf 2.2 opgenomen dat de nokhoogte 10 meter bedraagt.
Regels	Ambtelijke wijziging	Artikel 5.2.1 was niet correct doorgenummerd vanaf sub h. De regels met betrekking tot de bouwhoogte en goothoogte worden doorgenummerd als i en j.