

ECLI

ECLI:NL:RVS:2022:3234

Datum uitspraak

9 november 2022

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 15 juli 2021 heeft de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn het bestemmingsplan "Bentwijck, Benthuizen" vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt op een gebied van ongeveer 8,5 hectare tussen de dorpskern Benthuizen en het bedrijventpark Verbreepark woningbouw mogelijk. Aan de gronden in dit gebied is grotendeels de bestemming "Woongebied" toegekend. Op grond van artikel 6, lid 6.2.1, van de planregels mogen binnen dit gebied in totaal maximaal 200 woningen worden opgericht, waarvan minimaal 54 woningen als sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Ook is het mogelijk om een school te realiseren op de gronden van het plangebied. In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is een indicatieve stedenbouwkundige opzet weergegeven. Deze voorziet verspreid over het plangebied onder meer in verschillende aaneengesloten sociale huurwoningen. [partij] heeft het voornemen het gebied overeenkomstig deze stedenbouwkundige opzet te ontwikkelen. [appellant sub 1] en anderen wonen ten noorden van het plangebied en vrezen voor aantasting van hun woongenot als gevolg van het bestreden plan.

Volledige tekst

202105904/1/R3.

Datum uitspraak: 9 november 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1] en anderen, allen wonend te Benthuizen, gemeente Alphen aan den Rijn,

2. [appellant sub 2], wonend te Benthuisen, gemeente Alphen aan den Rijn,
3. [appellante sub 3], gevestigd te Benthuisen, en anderen, gevestigd respectievelijk wonend te Benthuisen, gemeente Alphen aan den Rijn (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 3]),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 juli 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Bentwijck, Benthuisen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2] en [appellante sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[partij], [appellante sub 3], de raad en [appellant sub 1] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 juli 2022, waar [appellant sub 1] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant sub 1] en [gemachtigde A], [appellant sub 2], [appellante sub 3], vertegenwoordigd door mr. J.M. Smits, rechtsbijstandsverlener te Nieuwegein, de raad, vertegenwoordigd door mr. E.P. Euverman, advocaat te Breda, H.H. de Mol-de Ruig, W.P. Kaandorp en M. Groen, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting [partij], vertegenwoordigd door mr. C. van Deutekom, advocaat te Arnhem, en [gemachtigde B], als partij gehoord.

Overwegingen

INLEIDING

1. Het bestemmingsplan maakt op een gebied van ongeveer 8,5 hectare tussen de dorpskern Benthuisen en het bedrijvenpark Verbreepark woningbouw mogelijk. Aan de gronden in dit gebied is grotendeels de bestemming "Woongebied" toegekend. Op grond van artikel 6, lid 6.2.1, van de planregels mogen binnen dit gebied in totaal maximaal 200 woningen worden opgericht, waarvan minimaal 54 woningen als sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Woningen mogen gebouwd worden in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, aaneen gebouwde woningen en gestapelde woningen, met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen worden gebouwd. Ook is het mogelijk om een school te realiseren op de gronden van het plangebied.

In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is een indicatieve stedenbouwkundige opzet weergegeven. Deze voorziet verspreid over het plangebied onder meer in verschillende aaneengesloten sociale huurwoningen. [partij] heeft het voornemen het gebied overeenkomstig deze stedenbouwkundige opzet te ontwikkelen.

2. [appellant sub 1] en anderen wonen ten noorden van het plangebied en vrezen voor

aantasting van hun woongenot als gevolg van het bestreden plan.

[appellant sub 2] woont aan [locatie 1] naast het plangebied en is het er niet mee eens dat in het zuidelijke deel van het plangebied tegenover zijn woning aaneengesloten woningen mogelijk zijn gemaakt.

[appellante sub 3] is zowel gevestigd en woont aan [locatie 2] op het bedrijventerrein ten oosten van het plangebied. Zij vreest voor negatieve gevolgen voor haar bedrijfsvoering, omdat op te korte afstand van haar bedrijf een school en woningen mogen worden gebouwd.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Het beroep van [appellante sub 3]

4. [appellante sub 3] vreest dat de gebruikers van de voorziene school en bewoners van de woningen geluidsoverlast zullen ervaren door haar bedrijf, omdat op te korte afstand van haar bedrijf de school en woningen mogen worden gebouwd. Zij voert daartegen bezwaren aan over het geluidsonderzoek en artikel 6.5.5. van de planregels.

Geluidsonderzoek

5. [appellante sub 3] voert aan dat het geluidsonderzoek "Akoestisch onderzoek Bentlanden II te Benthuisen. Gemeente Alphen aan den Rijn" van de Omgevingsdienst Midden-Holland van 23 mei 2018 (hierna: het geluidsonderzoek) gebrekkig is, omdat onvoldoende rekening is gehouden met het geluid dat het bedrijf produceert.

Allereerst is het geluidsonderzoek volgens hem ten onrechte uitgegaan van de kwalificatie "gemengd gebied" op grond van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (hierna: de VNG-brochure), waardoor de richtafstand met een stap verlaagd kan worden. Volgens [appellante sub 3] is er sprake van een "rustige woonwijk". [appellante sub 3] wijst er ook op dat de raad ten onrechte niet motiveert waarom er sprake is van "gemengd gebied". [appellante sub 3] verwijst daarbij naar de uitspraak van de Afdeling van 25 mei 2005, [ECLI:NL:RVS:2005:AT6129](#).

In dat kader voert [appellante sub 3] ook aan dat de raad ten onrechte de richtafstand heeft gemeten tot de bebouwing van de voorziene woningen en de voorziene school.

Verder vindt [appellante sub 3] onduidelijk hoe in het geluidsonderzoek de geluidbronnen van het bedrijventerrein zijn bepaald. In het geluidsonderzoek is uitgegaan van een fictieve geluidproductie op het bedrijventerrein. Volgens [appellante sub 3] blijft het twijfelachtig of een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van zijn bedrijf is gebruikt. Het geluidsonderzoek verantwoordt ten onrechte niet waar de input in het rekenmodel op is gebaseerd. Het geluidsonderzoek maakt daarmee ten onrechte niet duidelijk of door de bedrijfsactiviteiten kan worden voldaan aan de richtwaarden voor geluid op grond van de VNG-brochure en aan de geluidgrenswaarden in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voorts verwijst [appellante sub 3] naar het in opdracht van hem uitgevoerde geluidsonderzoek "Geluid in de omgeving van [appellante sub 3] te Benthuisen" van Peutz (hierna: het geluidsonderzoek van Peutz) van 1 april 2022, waaruit volgt dat bij realisering van de beoogde woningbouw en de voorziene school flinke overschrijdingen van de geluidnormen zijn te verwachten als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van [appellante sub 3]. In dit kader wijst [appellante sub 3] ook naar de notitie "Kansen met betrekking tot maatwerk [appellante sub 3]" van de Omgevingsdienst Midden-Holland, die de raad heeft laten opstellen als reactie op het geluidsonderzoek van Peutz. Uit de doorberekening van de Omgevingsdienst Midden-Holland blijkt dat, zonder geluidsscherm, er een overschrijding zal zijn van de geluidnormen voor het piekgeluid.

5.1. Uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat [appellante sub 3] vreest voor belemmeringen in zijn (toekomstige) bedrijfsvoering door de in dit plan voorziene school en voorziene woningen ten zuiden van de voorziene school.

5.2. De Afdeling stelt vast dat de voorziene school een geluidsgevoelig object is dat tegenover het bedrijf van [appellante sub 3] is gesitueerd.

Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat er voor het bouwen van een school een inmiddels in rechte onaantastbaar geworden omgevingsvergunning is verleend voor het in afwijking van het toen geldende bestemmingsplan. Met dit plan is wat met die omgevingsvergunning ter plaatse mogelijk is gemaakt, in dit bestemmingsplan overgenomen. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat het plan op dit punt geen mogelijkheden biedt die naar de aard en omvang afwijken van het wat met toepassing van evenbedoelde omgevingsvergunning mogelijk is gemaakt. Omdat het plan wat betreft de voorziene school niet verschilt met wat de omgevingsvergunning mogelijk maakt, die omgevingsvergunning in rechte vast staat en daarom voor rechtmatig moet worden gehouden, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad wat betreft die school een andere afweging had moeten maken. De Afdeling tekent hierbij aan dat [appellante sub 3] niet heeft gesteld dat een andere afweging noodzakelijk was omdat het plan geen relevante verandering van omstandigheden laat zien ten opzichte van het besluit omtrent de omgevingsvergunning. Al daarom slaagt het betoog op dit punt niet. Wat [appellante sub 3] naar voren heeft gebracht over gebreken in het geluidsonderzoek kan en zal de Afdeling daarom voor zover het gaat om de voorziene school achterwege laten.

5.3. De Afdeling stelt vast dat de voorziene school dichterbij [appellante sub 3] gesitueerd dan de voorziene woningen ten zuiden van de school. Daarom moet ervan worden uitgegaan dat de voorziene woningen ten zuiden van de voorziene school geen grotere geluidsgevolgen zullen ervaren dan de voorziene school. Omdat in de in rechte vast staande omgevingsvergunning de bouw en het gebruik van de ook in dit plan voorziene school planologisch is toegestaan, moet worden vastgesteld dat [appellante sub 3] in zoverre niet in zijn bedrijfsmogelijkheden verdergaand wordt belemmerd. Gelet hierop zal de Afdeling ook in het kader van de voorziene woningen niet ingaan op de beroepsgronden over gebreken in het geluidsonderzoek.

Artikel 6.5.5 van de planregels

6. [appellante sub 3] betoogt dat artikel 6.5.5 van de planregels rechtsonzeker is.

Volgens [appellante sub 3] is ten onrechte niet in de planregeling opgenomen welke meet- en rekenmethode gebruikt moet worden bij het opstellen van het akoestisch onderzoek.

Weliswaar staat in de plantoelichting dat het akoestisch onderzoek zal worden uitgevoerd

volgens de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, maar volgens [appellante sub 3] maakt de plantoelichting geen onderdeel uit van de planregels en is dit dus niet bindend. Daarnaast stelt [appellante sub 3] dat in de planregeling ook niet is bepaald waar de toetsingspunten voor de beoordeling van de maximale geluidsimmissies zijn gesitueerd.

Ook stelt [appellante sub 3] dat ten onrechte de toetsingswaarden in de planregeling worden uitgedrukt in dB(A) en niet in L_{Ar}, L_T en L_{Amax}.

Verder stelt [appellante sub 3] dat de aanvaardbaarheid van het gebruik van woonpercelen en het gebruik van het perceel van de voorziene school op geen enkele manier mede afhankelijk zijn van de vraag of het geluid in de buitenruimte op de percelen van de woningen of de voorziene school wel aanvaardbaar zijn om tot verlening van een afwijkingsvergunning over te gaan. In dit kader verwijst [appellante sub 3] ook naar de uitspraak van de Afdeling van 27 juni 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2137](#), overweging 9.3, en de uitspraak van de Afdeling van 8 mei 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:1496](#), overweging 5.2.

6.1. Artikel 2.17, eerste lid, van het Activiteitenbesluit milieubeheer luidt:

"Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax}, veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

a.de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–06:00 uur
L_{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Ar,LT} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

[...]"

Artikel 6.5.5 van de planregels luidt:

"a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' is het wonen in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken waarin zich geluidgevoelige ruimten bevinden niet toegestaan.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' zijn geluidgevoelige ruimten van de Brede School niet toegestaan.

c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a

- en b. wanneer middels een akoestisch onderzoek - waarin eventueel benodigde geluidreducerende overdrachtsmaatregelen zijn opgenomen - kan worden aangetoond dat:
1. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van de te bouwen geluidgevoelige gebouwen bevinden niet hoger is dan 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode vanwege de bedrijfsactiviteiten van bedrijven op het Verbreepark;
 2. het maximale geluidsniveau als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten niet hoger is dan 70 dB(A), 65 dB (A) en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode;
- met dien verstande, dat
3. rekening wordt gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de bedrijven op het Verbreepark;
 4. de benodigde geluidreducerende maatregelen in stand worden gehouden."

6.2. De Afdeling is met [appellante sub 3] van oordeel dat de planregeling in zoverre rechtsonzeker is. De Afdeling wijst in dit verband erop dat hoewel de inrichting moet voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en dat de geluidsnormen in artikel 6.5.5, lid c, van de planregels overeenkomen met de geluidsnormen uit artikel 2.17, eerste lid, aan en onder a, van het Activiteitenbesluit milieubeheer, de verplichting voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op grond van de planregel ligt bij degene die wil gaan bouwen en niet bij de inrichting. Dat in de plantoelichting staat dat een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai is onvoldoende, omdat de planregeling niet juridisch bindend is. De Afdeling is van oordeel dat de raad in artikel 6.5.5, lid c, van de planregels had moeten opnemen dat het akoestisch onderzoek overeenkomstig de Handleiding meten en rekening industrielawaai had moeten worden uitgevoerd.

Het betoog slaagt.

6.3. De raad heeft voor de normen van het maximale geluidsniveau in artikel 6.5.5, lid c, onder 2, van de planregels aangesloten bij de normen voor het maximale geluidsniveau in het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het verweerschrift stelt de raad dat het beoordelingspunt voor het maximale geluidsniveau in artikel 6.5.5, lid c, onder 2, van de planregels dezelfde is als het beoordelingspunt in artikel 6.5.5, lid c, onder 1, van de planregels. De Afdeling is van oordeel dat de raad ten onrechte niet expliciet het beoordelingspunt van het maximale geluidsniveau in de planregel heeft opgenomen. Nu niet in de planregel is geregeld op welke plek aan de geluidsnorm moet worden voldaan, is de planregeling betekenisloos.

Het betoog slaagt.

6.4. Voor zover [appellante sub 3] betoogt dat de toetsingswaarden in de planregeling ten onrechte worden uitgedrukt in dB(A) en niet in L_{Ar}, L_T en L_{Amax}, ziet de Afdeling niet in waarom de raad op dit punt niet heeft mogen aansluiten bij de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer die ook in dB(A) worden uitgedrukt.

Het betoog faalt.

6.5. Ten aanzien van de stelling van [appellante sub 3] dat ook gekeken moet worden naar het geluidklimaat voor de buitenruimte van de voorziene woningen en de voorziene school, overweegt de Afdeling als volgt. De raad stelt dat hij dit niet als voorwaarde in de planregeling heeft opgenomen, omdat als wordt voldaan aan de geluidbelasting op de

geluidsgevoelige gevel, niet hoeft te worden gevreesd voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de buitenruimten in de nabijheid van die gevel. De Afdeling ziet in wat is aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad niet kan worden gevolgd in zijn standpunt. Voor zover [appellante sub 3] verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 8 mei 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:1496](#), leidt dit niet tot een ander oordeel. Deze uitspraak ziet op een andere situatie, omdat zij ziet op een plan waarin op de gronden met de bestemming "Tuin" extra bebouwingsmogelijkheden waren opgenomen en niet was onderzocht of deze tuinbestemming niet leidt tot beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten van het naastgelegen bedrijf. Voor zover [appellante sub 3] verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 27 juni 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2137](#), leidt ook deze uitspraak niet tot een ander oordeel, omdat deze uitspraak ook ziet op een andere situatie, omdat zij ziet op een plan waarin bij een woning in de bestaande situatie al een hoge geluidbelasting is gemeten, die de raad ten onrechte niet heeft onderzocht en heeft vergeleken met de geluidbelasting op de woning door de voorziene ontwikkeling. Verder heeft de raad gelet op de hoge geluidbelasting van de woning ook ten onrechte de geluidbelasting in de tuin van de woning niet ook heeft betrokken in zijn belangenafweging. Het betoog faalt.

Conclusie beroep [appellante sub 3]

7. Gelet op wat in 6.2 en 6.3 is overwogen is het beroep van [appellante sub 3] gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd voor zover in artikel 6.5.5, lid c en onder 2, van de planregels niet is opgenomen dat het akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekening industrielawaai en niet is opgenomen wat het beoordelingspunt is voor het maximale geluidsniveau.

Omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zelf in de zaak te voorzien, namelijk door te bepalen dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd. Hierbij betreft de Afdeling dat artikel 6.5.5, lid c en onder 2, van de planregels tot misverstanden bij derden kan leiden, omdat de planregeling niet zorgvuldig genoeg is geformuleerd.

8. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

9. De raad moet de proceskosten van [appellante sub 3] vergoeden.

Het beroep van [appellant sub 1] en anderen

10. [appellant sub 1] en anderen vrezen dat het bestreden plan zorgt voor verkeersoverlast en dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Zij voeren daartegen bezwaren aan over verkeersgeneratie en verkeersveiligheid.

Verkeersgeneratie

11. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de voorziene ontwikkeling zal leiden tot een enorme toename van het aantal verkeersbewegingen. De raad heeft volgens hen niet inzichtelijk gemaakt of er verkeersmetingen hebben plaatsgevonden, wat het gemiddelde

aantal verkeersbewegingen per dag is, wat per dag de gemiddelde snelheid is van het verkeer en wat de pieksnelheden per dag zijn. Daarnaast heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt tot welke extra verkeersgeneratie de voorziene school in het plangebied zal leiden. Op de zitting hebben [appellant sub 1] en anderen twijfels geuit over de representativiteit van verkeerstellingen tijdens lockdown en gesteld dat geen rekening is gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

11.1. De raad heeft de verkeersgeneratie op basis van de ontwikkeling waarin het plan voorziet, berekend met gebruik van de CROW-publicatie "Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie". In de notitie "Verkeerskundig onderzoek verkeerseffecten en afwikkeling Bentwijk" van 1 juni 2021 staat dat voor een gemiddelde werkdag voor het noordelijke deel van de voorziene ontwikkeling die wordt ontsloten op de Heerewegh een verkeersgeneratie van 433 voertuigbewegingen per etmaal wordt verwacht. Voor het zuidelijke deel van de voorziene ontwikkeling inclusief de voorziene school, die wordt ontsloten via de Bentwoudlaan en de Croesinck, wordt een verkeersgeneratie van 1.457 voertuigbewegingen per etmaal verwacht. De raad erkent dat de verkeersintensiteit door de voorziene ontwikkeling zal toenemen, maar stelt dat de verkeerseffecten hiervan aanvaardbaar zijn. In de notitie "Verkeerskundig onderzoek verkeerseffecten en afwikkeling Bentwijk" staat dat de interne en omliggende wegvakken van het plangebied ingericht zijn om de voorspelde verkeersintensiteiten goed en veilig te verwerken. In het plangebied voorzien de voorziene woonstraten in de nodige ruimte voor langzaam verkeer en zijn de intensiteiten dermate laag dat hier geen problemen worden voorzien. De realisatie van een rotonde maakt de aansluiting op de Bentwoudlaan veilig en robuust. Ook aan de noordzijde van het plangebied worden geen afwikkelingsproblemen verwacht, omdat hier een aanzienlijk kleiner deel van de wijk via de Heerewegh zal worden ontsloten. De huidige weginrichting van de Heerewegh in combinatie met de fietssuggestiestroken maken het mogelijk om de te verwachte intensiteiten op een acceptabele manier te verwerken. Hierbij is opgemerkt dat de Heerewegh een erftoegangsweg is die volgens de aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen 2014 van het CROW geschikt is voor 5.000 tot 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal, dat en dat de huidige en toekomstige motorvoertuigbewegingen 1.900 en 2.200 motorvoertuigbewegingen behelst. Ook staat in dat stuk dat een gelijkwaardig kruispunt zal worden gerealiseerd bij de ontsluiting van het plangebied naar de Heerewegh waardoor het verkeer wordt gedwongen om zijn snelheid te matigen.

11.2. De Afdeling stelt vast dat het [appellant sub 1] en anderen in het bijzonder gaat om de noordelijke ontsluiting naar de Heerewegh. Zij zijn woonachtig aan die weg. De Afdeling stelt verder vast dat [appellant sub 1] en anderen ook op de zitting geen concrete bezwaren naar voren hebben gebracht tegen de berekening van de verkeersgeneratie die het gevolg is van het plan. Zij twijfelen aan de representativiteit van de verkeerstellingen, wat de Afdeling zo begrijpt dat zij eraan twijfelen of de Heerewegh wel geschikt is om naast het bestaande verkeersaanbod de toename van verkeer als gevolg van het plan te verwerken. De raad is uitgegaan van een bestaand verkeersaanbod van 1.900 motorvoertuigen per etmaal. Gesteld is dat dit is bepaald aan de hand van tellingen voorafgaand aan de lockdown. De Afdeling ziet geen aanleiding om aan de juistheid van die mededeling te twijfelen.

Voor zover [appellant sub 1] er op hebben gewezen dat bij de verkeerstellingen geen rekening is gehouden met toekomstige ontwikkeling in de gemeente, overweegt de Afdeling als volgt. Anders dan [appellant sub 1] en anderen betogen, hoeft de raad bij vaststelling van dit plan geen onderzoek te doen naar de hele verkeerssituatie in Alphen aan den Rijn. De raad moet bij de vaststelling van het plan onderbouwen dat de verkeersgeneratie van het

betrokken bestemmingsplan gelet op de bestaande situatie waaronder begrepen vastgestelde maar nog niet uitgevoerde plannen, planologisch aanvaardbaar is. In wat [REDACTED] en anderen hebben gesteld, ziet de Afdeling geen reden om eraan te twijfelen dat de raad dit hier heeft gedaan. [appellant sub 1] en anderen hebben geen vastgestelde, maar nog niet gerealiseerde plannen genoemd, waarmee in dit geval bij de berekening van de verkeersbelasting van de Heerewegh geen rekening is gehouden. Hierbij merkt de Afdeling op dat voor toekomstige, nog vast te stellen andere (woningbouw)projecten ook onderzoek zal moeten worden gedaan naar de verkeersgeneratie, waarbij de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan zal moeten worden betrokken.

11.3. Gelet op het vorenstaande geeft wat [appellant sub 1] en anderen hebben aangevoerd, de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt mocht stellen dat de verkeerssituatie door de voorziene ontwikkeling aanvaardbaar is.

Het betoog faalt.

Verkeersveiligheid

12. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de verkeersveiligheid op de Heerewegh onvoldoende is gewaarborgd. Zo stellen zij dat zij al meerdere meldingen hebben gemaakt over de huidige verkeersveiligheid op de Heerewegh. Daarnaast komt de verkeersveiligheid van kinderen die naar de voorziene school in het plangebied zullen gaan in het geding. De Heerewegh is volgens [appellant sub 1] en anderen namelijk niet voldoende ingericht als 30 km weg. Er is geen duidelijk zichtbaar fietspad, ook voetgangers kunnen niet veilig oversteken en daarnaast rijden er op de Heerewegh veel vrachtwagens en veel grote landbouwvoertuigen.

Verder stellen [appellant sub 1] en anderen dat bij een van de uitritten van het plangebied ten onrechte een onoverzichtelijke situatie zal ontstaan vanwege een elektriciteitshuisje dat aan de Heerewegh is gesitueerd en ervoor zorgt dat automobilisten geen vrij zicht hebben als zij vanaf het plangebied de Heerewegh opdraaien. Ook is dit stuk van de Heerewegh niet goed verlicht.

Voorts wijzen [appellant sub 1] en anderen erop dat het ter hoogte van de [locatie 3] nu al heel lastig is om de N209 op te komen vanwege de drukte en dat hierdoor er regelmatig ongelukken en aanrijdingen plaatsvinden.

Verder is volgens [appellant sub 1] en anderen de kruising bij [locatie 4] met de Westersijdegeweg een onveilige drukke kruising, omdat vanwege een onoverzichtelijke hoek het verkeer vanaf de Westersijdegeweg het verkeer van de Heerewegh niet kan zien, terwijl dat verkeer voorrang dient te krijgen.

12.1. De Afdeling stelt vast dat de voorziene ontwikkeling wordt ontsloten via de Bentwoudlaan, de Croesinck en de Heerewegh.

12.2. In de notitie "Verkeerskundige onderzoek verkeerseffecten en afwikkeling Bentwijk" staat dat bekend is dat er op de Heerewegh vaak harder wordt gereden dan is toegestaan, maar dat met het aansluiten van de nieuwe ontsluitingsweg een nieuw gelijkwaardig kruispunt ontstaat, waardoor automobilisten alert dienen te zijn op verkeer dat vanaf de voorziene ontwikkeling komt, waardoor automobilisten worden gedwongen om de snelheid te matigen. Een dergelijke kruispuntoplossing is gegeven de intensiteiten en het profiel van de weg een wenselijke maatregel, ook met het oog op de waargenomen snelheden. De raad stelt dat er geen sprake zal zijn van een verkeersonveilige situatie, maar dat hij de zorgen van de bewoners van de Heerewegh serieus neemt. De raad stelt verder dat hij bij regulier

onderhoud steeds zal bezien of aanpassingen vanuit verkeerskundig oogpunt en verkeersveiligheid nodig zijn, zoals verdergaande snelheidsbeperkende maatregelen. De bewoners van de Heerewegh zullen bij dergelijke herinrichtingsplannen actief worden betrokken.

12.3. De Afdeling stelt voorop dat de Heerewegh is gesitueerd buiten het plangebied van het bestreden plan. Dit betekent dat in dit geding alleen maar de vraag aan de orde is of de raad ervan mocht uitgaan dat de Heerewegh zo niet geschikt is, dan toch geschikt te maken is om het verkeersaanbod vanwege het plan verkeersveilig te kunnen verwerken. [appellant sub 1] en anderen hebben gewezen op verschillende aspecten van de inrichting van de Heerewegh die volgens hen in de weg staan aan een verkeersveilig gebruik van de Heerewegh nadat het plan is gerealiseerd. Uit wat zij hebben aangevoerd, kan worden afgeleid dat de inrichting van de Heerewegh vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid niet optimaal kan blijken, maar daaruit kan niet worden afgeleid dat de inrichting van de weg niet optimaal gemaakt kán worden. Uit wat de raad naar voren heeft gebracht blijkt dat de raad - als dat nodig mocht blijken - ook de vereiste maatregelen zal treffen.

Voor zover [appellant sub 1] en anderen stellen dat niet iedereen zich houdt aan de maximumsnelheid van 30 kilometer per uur, overweegt de Afdeling dat dit een kwestie is van handhaving, wat kan worden meegewogen in de beoordeling van het bestemmingsplan.

Verkeersontsluiting

13. Tot slot stellen [appellant sub 1] en anderen als alternatief voor om het plangebied enkel op de Bentwoudelaan te ontsluiten, zodat er minder verkeersbelasting- en overlast zal ontstaan. De raad stelt dat door meerdere ontsluitingswegen te realiseren de voorziene ontwikkeling goed wordt ontsloten waardoor er spreiding van het verkeer plaats vindt. Bovendien moet in geval van calamiteiten de voorziene woonwijk en de voorziene school vanuit verschillende hoeken bereikbaar zijn. Mede gelet op wat de Afdeling over verkeersgeneratie en verkeersveiligheid heeft overwogen, is de Afdeling van oordeel dat in wat [appellant sub 1] en anderen hebben aangevoerd niet valt in te zien dat de raad voor het door hen genoemde alternatief had moeten kiezen.

Conclusie verkeer

14. In wat [appellant sub 1] en anderen naar voren hebben gebracht, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat het plan vanwege de verkeer ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

Parkeren

15. [appellant sub 1] en anderen vrezen voor onaanvaardbare parkeeroverlast. Ter zitting hebben zij nader toegelicht dat zij vrezen dat ouders van leerlingen van de voorziene school hun auto's aan de noordzijde van het plangebied parkeren, omdat dit de snelste weg is naar de voorziene school.

Daarnaast voeren zij aan dat uit het gepresenteerde schetsonderwerp blijkt dat er ter hoogte van [locatie 5] een aantal parkeerplaatsen zal verdwijnen. Ter zitting hebben zij nader toegelicht dat er een wandelpad wordt gecreëerd waardoor er buiten het plangebied vijf parkeerplaatsen zullen verdwijnen.

15.1. In paragraaf 3.6.2 van de plantoelichting is uiteengezet dat op grond van de gemeentelijke parkeernormen uit het beleidsstuk "Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn" er 367,1 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd

voor de voorziene woningen en 45 parkeerplaatsen voor de voorziene school. Ter zitting heeft de raad gesteld dat bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor de voorziene ontwikkeling ook rekening is gehouden met de bezoekers van onder meer de voorziene school.

15.2. [appellant sub 1] en anderen hebben geen concrete gegevens naar voren gebracht op grond waarvan moet worden getwijfeld aan het standpunt van de raad. Nu er vanuit moet worden gegaan dat er ter plaatse voldoende parkeerruimte is, bestaat er voor de vrees van [appellant sub 1] en anderen dat ouders van leerlingen hun auto's aan de noordzijde van het plangebied zullen parkeren, dan ook geen grond.

15.3. Wat betreft de parkeerplaatsen ter hoogte van [locatie 5] stelt de Afdeling vast dat deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd buiten het plangebied en dus geen onderdeel uitmaken van het bestreden plan. Omdat het hier niet gaat om de parkeerplaatsen ten behoeve van het plan, kan op wat [REDACTED] en anderen hierover naar voren hebben gebracht in deze procedure niet inhoudelijk worden ingegaan.

15.4. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in het door [appellant sub 1] en anderen aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het plan zal leiden tot onaanvaardbare parkeeroverlast.

Het betoog faalt.

Uitzicht

16. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de zichtlijnen vanaf hun percelen worden aangetast door het bestreden plan. Hun zicht wordt volledig weggenomen door de voorziene ontwikkeling.

16.1. De raad is van opvatting dat als gevolg van het plan geen onaanvaardbare aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 1] en anderen. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat rekening is gehouden met het belang van [appellant sub 1] en anderen van uitzicht. Zo stelt de raad dat er sprake is van een stedenbouwkundige overgang van de verschillende type voorziene woningen en dat het plan wordt ingepast in de omgeving. Ook zijn omwonenden via een participatieproject bij de opzet van het plan betrokken.

16.2. Afdeling acht aannemelijk dat het bestreden plan zal leiden tot een wijziging van het uitzicht van [appellant sub 1] en anderen. Het is aan de raad om op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen die voorheen, zoals in dit geval, geen bebouwing toelieten. De Afdeling is van oordeel dat de raad aan het belang van woningbouw in het plangebied meer gewicht heeft mogen toekennen dan aan het belang van [appellant sub 1] en anderen bij het behoud van hun vrije uitzicht.

Het betoog faalt.

Bouwverkeer en bouwactiviteiten

17. [appellant sub 1] en anderen vrezen voor (trillings)schade aan hun woningen en overlast als gevolg van het bouwverkeer en de bouwactiviteiten voor de voorziene ontwikkeling.

17.1. Dat [appellant sub 1] en anderen mogelijk overlast zullen ervaren door het bouwverkeer, dat langs hun woningen zal rijden, is niet uitgesloten. Bouwverkeer en overlast door bouwwerkzaamheden zijn aspecten die geen betrekking hebben op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in de procedure over het bestemmingsplan

niet inhoudelijk worden beoordeeld. Vergelijk in dat verband ook r.o. 2.11 van de eerdergenoemde uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BQ7419](#). De aannemer is bij de uitvoering gebonden aan voor bouwoverlast geldende wet- en regelgeving.

Het betoog faalt.

Conclusie beroep [appellant sub 1] en anderen

18. Gelet op het vorenstaande komt de Afdeling tot de slotsom dat het beroep van [appellant sub 1] en anderen ongegrond is.

Het beroep van [appellant sub 2]

19. [appellant sub 2] betoogt dat de raad met het vaststellen van het plan, waarbij het mogelijk wordt gemaakt om recht tegenover zijn woning een rij van negen aaneen gebouwde woningen te realiseren, het vertrouwensbeginsel heeft geschonden. Volgens [appellant sub 2] was de raad gehouden om betekenis toe te kennen aan mededelingen van ambtenaren van de gemeente, gedaan tijdens een gesprek op 18 september 2018 met de Vereniging Bewonersbelangen de Bentlanden en grondeigenaren en bevestigd in de brief van het college van 25 september 2019. In het gesprek is kenbaar gemaakt dat in het zuidelijke deel van het plangebied uitsluitend extensieve bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen zouden worden toegestaan, aldus [appellant sub 2].

19.1. Onder verwijzing naar haar uitspraak van 29 mei 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:1694](#), overweegt de Afdeling dat voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel allereerst is vereist dat de betrokkene aannemelijk maakt dat van de zijde van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen.

19.2. De passage uit de brief van het college van 25 september 2019 waar [appellant sub 2] op doelt, luidt als volgt: "Meenemen in uitvraag - Qua programma gaan we uit van extensieve bebouwing (2 onder 1 kap / vrijstaand).

Meenemen in uitvraag."

Ter zitting heeft de raad toegelicht dat met deze passage wordt bedoeld dat de extensieve bebouwing wordt meegenomen in het aanbestedingstraject. Er is toen verkend wat voor type woningen wenselijk zijn binnen het plangebied, maar er moest volgens de raad dan nog wel een initiatiefnemer zijn die er ook een bouwplan van wilde en kon maken. Pas door middel van een aanbestedingstraject zou tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp worden gekomen. Dat het college een uitvraag heeft gedaan, laat volgens de raad onverlet dat de raad uiteindelijk voor een andere planologische opzet kan kiezen dat die het college bij de uitvraag voor ogen stond.

19.3. De Afdeling ziet geen reden te twijfelen aan de toelichting van de raad over de uitvraag. Anders dan [appellant sub 2] ziet de Afdeling in de door hem bedoelde uitlating van het college niet een (ook) aan [appellant sub 2] gedane toezegging waaruit hij kon afleiden dat tegenover zijn woningen alleen extensieve bebouwing zou worden toegestaan.

Het betoog faalt.

Conclusie beroep [appellant sub 2]

20. Gelet op het vorenstaande komt de Afdeling tot de slotsom dat het beroep van [appellant sub 2] ongegrond is.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] tegen het besluit van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 15 juli 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bentwijck, Benthuisen" ongegrond;

II. verklaart het beroep van [appellante sub 3] en anderen tegen het besluit van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 15 juli 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bentwijck, Benthuisen" gegrond;

III. vernietigt het besluit van 15 juli 2021 van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, waarbij de raad het bestemmingsplan "Bentwijck, Benthuisen" heeft vastgesteld, voor zover het betreft artikel 6.5.5, lid c en onder 2, van de planregels;

IV. bepaalt dat artikel 6.5.5, lid c en onder 2, van de planregels als volgt komt te luiden: "c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b. wanneer door middel van een akoestisch onderzoek vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai - waarin eventueel benodigde geluidreducerende overdrachtsmaatregelen zijn opgenomen - kan worden aangetoond dat:

1. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van de te bouwen geluidgevoelige gebouwen bevinden niet hoger is dan 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode vanwege de bedrijfsactiviteiten van bedrijven op het Verbreepark;

2. het maximale geluidsniveau op de gevels van de te bouwen geluidgevoelige gebouwen als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten niet hoger is dan 70 dB(A), 65 dB (A) en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode;";

V. bepaalt dat deze uitspraak wat onder onderdeel IV betreft in de plaats treedt van het bestreden besluit van 15 juli 2021, voor zover dit is vernietigd;

VI. draagt de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen IV en V, worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn tot vergoeding van bij [appellante sub 3] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.518,00, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn aan [appellante sub 3] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van € 360,00, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, mr. W. den Ouden en mr.

C.H. Bangma, leden, in tegenwoordigheid van mr. S.M.W. van Ewijk, griffier.
w.g. Van Diepenbeek
voorzitter

w.g. Van Ewijk
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 9 november 2022

867

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	382528
Datum	:	15 juni 2021
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Bentwijck in Benthuisen

Voorstel:

- 1 De negen zienswijzen, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen, ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen;
- 3 de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen, vast te stellen;
- 4 het opstellen van een milieueffectrapport (MER) wordt niet nodig geacht, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- 5 het bestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHbentwijck-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 6 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen vast te stellen;
- 7 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Ten oosten van de dorpskern Benthuisen ligt de ontwikkellocatie Bentwijck. Het betreft een plangebied met een omvang van circa 8,5 hectare tussen de woonkern Benthuisen en het bedrijventerrein Verbreepark. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft samen met Habeko Wonen en GB Vastgoed B.V. plannen ontwikkeld voor woningbouw (maximaal 200 woningen) en een nieuwe Brede School Benthuisen met 'De School met de Bijbel' van Mantum Onderwijs, 'OBS Arnoldus van Os' van Morgenwijzer en Junis Kinderopvang. Met deze planontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de door de voormalige gemeenteraad van Rijnwoude op 11 december

2008 vastgestelde Samengestelde structuurvisie Rijnwoude 2020, waarin het plangebied als project is opgenomen om woningbouw mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De negen ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de uitgangspunten van het bestemmingsplan te wijzigen. De raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen om 200 woningen en een Brede School in het plangebied van Bentwijck juridisch/planologisch mogelijk maken.

Inleiding/aanleiding

In de gebiedsvisie Benthuisen (2019) is herbevestigd dat de uitleglocatie Bentwijck ontwikkeld kan worden. De transformatie naar woningbouw van Bentwijck levert een bijdrage aan de woningbehoefte binnen de gemeente in het algemeen en specifiek voor de woonkern Benthuisen. Door invulling van deze locatie wordt Benthuisen een completer dorp.

De huidige scholen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en de bestaande bebouwing kan hiervoor niet geschikt worden gemaakt. Daarnaast past het aantal leerlingen, gebaseerd op de leerlingenprognose 2026 niet in de bestaande schoolgebouwen. De nieuw te realiseren Brede School Benthuisen biedt opvang en (passend) onderwijs voor alle kinderen van 0 tot 13 jaar in Benthuisen. Hierdoor ontstaat een nieuwe accommodatie die toekomstbestendig is. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Bentwijck, Benthuisen' opgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van 200 woningen en een Brede School in Benthuisen.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma omvat maximaal 200 woningen in de goedkope, middendure en dure sector, waarvan 54 sociale huurwoningen (27% van het woningbouwprogramma). Hiervan worden er 36 gerealiseerd door GB Vastgoed B.V. De overige 18 woningen bouwt Habeko Wonen.

In artikel 5 van de doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2018 is vastgelegd dat sociale huurwoningen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar dienen te blijven. De grondeigenaren hebben al eerder afspraken gemaakt met de gemeente over deze woningbouwontwikkeling. Er is toen overeengekomen om een huurperiode van 10 jaar van toepassing te verklaren voor de 36 woningen van GB Vastgoed B.V. en 15 jaar voor de door Habeko 18 te bouwen sociale huurwoningen. Deze afspraken worden gerespecteerd.

Kader

- Samenwerkingsovereenkomst van 2 mei 2019 tussen gemeente Alphen aan den Rijn, woningbouwvereniging Habeko Wonen en GB Vastgoed B.V. over de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Bentwijck (voorheen Bentlanden II).
- Ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en Van Wijnen West B.V. van 3 juni 2020.

- Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen).

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Met het toevoegen van 200 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen in de sociale huursector en (midden)dure koopsector.
- Op 2 mei 2019 hebben GB Vastgoed B.V., Woningbouwvereniging Habeko Wonen en de gemeente Alphen aan den Rijn een samenwerkingsovereenkomst ondertekend over ontwikkeling van de woningbouwlocatie Bentwijck (voorheen Bentlanden II).
- Met het starten van de bestemmingsplanprocedure wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de ontwikkelovereenkomst van 3 juni 2020 tussen de gemeente en Van Wijnen West B.V.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan maakt het oprichten van 200 woningen en een Brede School mogelijk. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het document 'Duurzaam Alphen aan den Rijn'. De woningen worden volgens de eisen van het BENG gebouwd.

Participatie

Overleg met omwonenden

Met de bewoners van de Bentlanden, verenigd in de Bewonersvereniging "De Bentlanden", is herhaaldelijk gesproken over invulling van het plangebied. Dit heeft geresulteerd in het wijzigingen van de voorkeurslocatie van de Brede School (verplaatsing in oostelijke richting in het plangebied in plaats van langs de Bentlanden). Voorts wordt er 10 m brede strook met groen en water gerealiseerd, waarbij de woningen in Bentwijck op minimaal 23,40 m (kavelgrens/ kavelgrens) van de woningen aan de Bentlanden worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een verantwoorde overgang tussen de bestaande bebouwing en de toekomstige bebouwing voor wat betreft typologie, omvang/ bebouwingsdichtheid en hoogte.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging negen zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen.

Financiële consequenties

Op 2 mei 2019 hebben GB Vastgoed B.V., Woningbouwvereniging Habeko Wonen en de gemeente Alphen aan den Rijn een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Partijen zijn gezamenlijk eigenaar van alle gronden in het plangebied. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de verdeling van de grondopbrengsten en (plan)kosten, het realiseren en in stand houden van sociale huurwoningen en de financiële risico's (bijvoorbeeld planschade). Middels deze overeenkomst en met de verkoop van de grond heeft de gemeente haar kostenverhaal verzekerd. In dit kader is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

Vervolgens is Van Wijnen door de gemeente Alphen aan den Rijn gecontracteerd als ontwikkelaar van de locatie. Van Wijnen is verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het plan en koopt de gronden van de drie grondeigenaren. Habeko Wonen en GB Vastgoed B.V. realiseren de sociale huurwoningen in het plangebied.

Realisatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling zes weken worden ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	382528
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juni 2021,

besluit:

1. De negen zienswijzen, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen, ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen;
3. de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen vast te stellen;
4. het opstellen van een milieueffectrapport (MER) wordt niet nodig geacht, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
5. het bestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHbentwijck-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
6. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juli 2021.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies