

Leden van de gemeenteraad van Alphen
aan den Rijn

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
385228

Datum
12 juli 2021

Contactpersoon
W.P. Kaandorp
H.H. de Mol – de Ruig

Afdeling
Account- en Projectmanagement

Onderwerp
Aanpassing bestemmingsplan Bentijck

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 8 juli jl. heeft de commissie Ruimtelijk en Economisch Domein (RED) het bestemmingsplan Bentwijck besproken. Vanuit de commissie zijn meerdere vragen gesteld over participatie. Ook zijn enkele vragen nog onbeantwoord gebleven. In deze brief gaan wij hierop in. Tevens stellen wij naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen enkele aanpassingen voor in de regels van het bestemmingsplan.

Participatie

In de commissie RED zijn meerdere vragen gesteld over het participatieproces. Hierover merken wij het volgende op.

Met de Vereniging bewonersbelangen De Bentlanden zijn veel gesprekken gevoerd over de locatie van de school, de afstand tot de nieuwe woningen, afscheiding met het Verbreepark, het opgestelde plan van de Vereniging en over de ruimtelijke inpassing. Ook heeft de vereniging ingesproken in de commissievergadering van 5 september 2019.

Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat ten aanzien van het oorspronkelijke plan de onderstaande aanpassingen zijn doorgevoerd, zoals wij deze in een brief van 25 september 2019 aan de Vereniging Bewonersbelangen De Bentlanden hebben geschreven:

- 1 De locatie van de school is gewijzigd. De voorkeur van de gemeente was om deze maatschappelijke functie zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing, aan de Bentlanden, te situeren. De bewonersvereniging heeft aangegeven dit geen geschikte locatie te vinden gezien de bestaande bebouwing van de Bentlanden. Daarom is de locatie van de school gewijzigd en is nu in midden in het plangebied Bentwijck gesitueerd. Inmiddels is hiervoor een omgevingsvergunning verleend na het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

- 2 Een bebouwingsvrije afstand tussen bestaande bebouwing en nieuwe woningen in Bentwijck. Een afstand is overeengekomen van kavelgrens tot kavelgrens van minimaal 23,40 meter. Deze regeling is geborgd in de planregels van het bestemmingsplan Bentwijck.
- 3 Het realiseren van een groenstrook van minimaal 10 meter binnen de bebouwingsvrije zone minimaal 23,40 m. Deze regeling is geborgd in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan Bentwijck.

Tijdens de commissievergadering is gesuggereerd dat wij onze afspraken niet zouden zijn nagekomen met betrekking tot de bebouwingstypologie tegenover de bestaande woningen aan de Bentlanden. Wij merken hierover op dat wij in de eerdergenoemde brief hebben geschreven dat “de ontwikkelaar dient zorg te dragen voor een goede overgang van de bestaande bebouwing naar het plangebied met aandacht voor typologie, omvang/ bebouwingsdichtheid en hoogte” (einde citaat).

De marktpartij heeft dit vertaald in een plan met vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, een blok van drie woningen en getrapte blok van negen woningen. Deze invulling voldoet naar onze mening aan de uitgangspunten die wij aan de marktpartij hebben meegegeven. Enkele briefschrijvers zijn evenwel de mening toegedaan dat dit niet conform de afspraken is. Dit verschil in interpretatie van de uitgangspunten heeft helaas niet geleid tot overeenstemming.

Voorstel tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan

Voorstel aanpassing artikel Geluidgevoelige ruimten (artikel 6.5.5.)

De ingekomen schriftelijke inspraakreactie voor de raadscommissie RED van de Metaalunie is om advies voorgelegd aan ODMH. Bij nader inzien is gebleken is dat de formulering van artikel 6.5.5 (geluidgevoelige ruimten) onvoldoende duidelijk is. In verband hiermede wordt een aanpassing van dit artikel voorgestaan, waarin beter wordt geborgd dat de bestaande bedrijven op het Verbreepark niet in hun bedrijfsvoering zullen worden belemmerd. De aangepaste tekst is gedeeld met de betrokken briefschrijver. Hij heeft aangegeven dat deze aanpassing een aanmerkelijke verbetering is.

Het nieuwe artikel 6.5.5 luidt als volgt.

6.5.5 Geluidgevoelige ruimten

- 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.

Antwoorden op overgebleven vragen

Afwegingskader woningbouw 2019 (Pag. 39 toelichting bestemmingsplan)

Hierin worden prijzen aangegeven voor middeldure huur en betaalbare woningen. De vraag is gesteld hoe realistisch deze bedragen nog zijn anno 2021 en verder.

Antwoord

De huurprijzen voor middeldure huurwoningen worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in de Wet op de huurtoeslag. In 2021 is dat € 1.041,76 per maand. Ook de kooprijzen worden geïndexeerd.

Duurzaamheid (Pag. 40 Toelichting Bestemmingsplan)

Leidend is het door de raad vastgestelde Duurzaamheidsprogramma 2014–2020. Gevraagd is of dit nog voldoet aan de duurzaamheidsdoelen die worden gesteld na 2021 en op korte/middellange termijn.

Antwoord

Nieuw te bouwen woningen dienen vanaf 1 januari 2021 te voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De aanvragen omgevingsvergunning worden hierop getoetst.

Vertrouwensbeginsel

Heikel punt vanuit de inspraak was mogelijk geschaad zijn van het vertrouwensbeginsel in het omgevingsrecht. is die vraag terecht of niet. Graag duidelijke uitspraak hierover, zodat deze discussie niet opnieuw in de raad terugkomt.

Antwoord

Wij verwijzen naar ons antwoord onder het kopje 'Participatie'.

Veiligheid Heerewegh

De vakafdeling zal met een voorstel voor verbetering van de veiligheid komen. Dit zal worden besproken met de bewoners. Op dit moment hangt de display op de Heerewegh om de snelheid te meten.

Instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

De instandhoudingstermijn is het gevolg van de onderhandelingen die de gemeente met GBV en Habeko heeft gevoerd om te komen tot de samenwerkingsovereenkomst. Deze is ouder dan het huidige beleid waarbij de instandhoudingstermijn 20 jaar is.

Groen

In samenwerking met de omwonenden zal gekeken worden naar de groeninrichting van de strook langs de Bentlanden. Onderzocht zal worden welke bomen behouden kunnen blijven en welke wensen de bewoners daarover hebben. De wens vanuit de commissie om zoveel mogelijk groen te behouden zal daar ingebracht worden.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. ing. P.D. Wekx MBA

mr. drs. J.W.E. Spies

Bijlagen:

1. Regels bestemmingsplan, waarin de aanpassingen in artikel 6.5.5 zijn verwerkt.