

## 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, Benthuizen.

### **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, Benthuizen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuizen.

### **Gewaarmerkte bijlage(n)**

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

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

## Besluit

Gemeenteraad

---

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

---

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, Benthuizen, ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuizen;
3. de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuizen 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, Benthuizen met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHbentwijck-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
6. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Bentwijck, Benthuizen 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, Benthuizen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuizen.

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