

Bestemmingsplan 'BSC-terrein'

Gemeente Rijnwoude

Vaststelling



Bestemmingsplan 'BSC-terrein'

Gemeente Rijnwoude

Ontwerp

Rapportnummer:	211X03519.052362_3
Datum:	15 maart 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. A. Bazen
Projectteam BRO:	Martin Brink Jochem Visser
Concept:	26 februari 2010
Voorontwerp:	17 juni 2010
Ontwerp:	2 december 2010
Vaststelling:	26 mei 2011
Trefwoorden:	Rijnwoude, Benthuisen, woningbouw, ontwikkeling
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Op het voormalige BSC-terrein staat woningbouw gepland. Om deze woningbouw mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Eveneens wordt de Omleidingsweg heringericht en wordt een nieuwe rotonde aangelegd. Onderliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

RO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Deel A - Planopzet	9
2. Visie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Planconcept	11
2.2.1 Opzet van het plan	11
2.3 Woonprogramma	12
2.3.1 Flexibiliteit	13
2.4 Verkeer en parkeren	13
2.4.1 Verkeer	13
2.4.2 Parkeren	14
2.5 Groen, water en speelplekken	16
2.6 Duurzaamheid	16
3. Juridische planopzet	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Verbeelding	17
3.3 Systematiek van de regels	17
3.4 Planregels	18
3.4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	18
3.4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
3.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
3.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Deel B - VERANTWOORDING	23
4. Bestaande situatie	25
4.1 Inleiding	25

4.2	Ruimtelijke karakteristiek	25
4.3	Functionele karakteristiek	26
5.	Beleidskader	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Rijksbeleid	27
5.3	Provinciaal beleid	29
5.4	Gemeentelijk beleid	32
6.	Milieu en overige aspecten	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Bedrijven en milieuzonering	39
6.3	Bodem	40
6.4	Waterhuishouding	42
6.4.1	Inleiding	42
6.4.2	Beleid	42
6.4.3	BSC-terrein	44
6.5	Geluid	47
6.6	Luchtkwaliteit	48
6.6.1	Wettelijk kader	48
6.6.2	Het BSC-terrein	50
6.7	Kabels- en leidingen	51
6.8	Flora- en fauna	51
6.9	Externe veiligheid	52
6.9.1	algemeen	52
6.9.2	Plangebied	54
7.	Cultuurhistorie	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Onderzoek	57
8.	Inspraak en vooroverleg	59
8.1	Algemeen	59
8.2	Vooroverleg	59
8.3	Inspraak	63
8.4	Wijzigingenoverzicht	69

9. Economische uitvoerbaarheid

71

Bijlage

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Flora en fauna quickscan

Bijlage 4 Nota zienswijzen en wijzigingenoverzicht

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

In de gemeente Rijnwoude wordt in de kern Benthuisen een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Deze woonwijk wordt gerealiseerd op de voetbalvelden van de voetbalvereniging BSC '68, gelegen aan zuidzijde van Benthuisen (verder te noemen BSC-terrein). De velden komen voor woningbouw beschikbaar omdat de voetbalvereniging BSC '68 in het najaar van 2011 zal worden uitgeplaatst. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Met dit bestemmingsplan worden de juridisch en planologische kaders vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling van het BSC-terrein moet plaats vinden.

Naast de ontwikkeling van het BSC-terrein biedt het voorliggende bestemmingsplan ook de kaders voor de herinrichting van de Omleidingsweg (de voormalige N457) en de aanleg van een rotonde ten behoeve van de nieuwe locatie van de sportvelden.

Ook van belang is dat de gemeente Rijnwoude met een nieuw bestemmingsplan voor het BSC-terrein en de Omleidingsweg over een actueel bestemmingsplan beschikt voor dit gebied, dat voldoet aan de meest recente standaarden en regelgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Benthuisen. Ten zuiden van de Omleidingsweg is de zuidelijke grens van het plangebied gelegen. De oostelijke grens wordt gevormd door bestaande bebouwing aan De Dam. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Sportlaan. De westelijke grens bestaat uit groenvoorzieningen. Op de afbeelding op de volgende pagina is het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de ontwikkelingen is het volgende bestemmingsplan vigerend:

Bestemmingsplan	College	Raad	GS	Raad van State
Benthuisen	4 november 2008	6 maart 2008	28 oktober 2008	20 januari 2010



Ligging van het BSC-terrein globale begrenzing plangebied (bron: Image 2009 © Aerodata International Surveys, © 2009 Teleatlas, © 2007 Google earth)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

Deel A - Planopzet

Dit plandeel geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen voor het plangebied. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deel A voldoende.

Deel B - Verantwoording

Deel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel worden onder meer de bestaande situatie, het beleidskader, de milieuhygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld.

DEEL A - PLANOPZET

2. VISIE

2.1 Inleiding

Op grond van een analyse van de bestaande situatie zoals is verwoord in hoofdstuk 4, en van het vigerende beleid zoals verwoord in hoofdstuk 5, wordt in dit hoofdstuk de ontwikkelingsvisie van het BSC-terrein beschreven. Deze visie dient als onderlegger voor het bestemmingsplan. Tevens is de stedenbouwkundige omschrijving in dit hoofdstuk opgenomen.

2.2 Planconcept

Onderliggend bestemmingsplan is onder meer bedoeld om de ontwikkeling van woningbouw op het BSC-terrein mogelijk te maken. In onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling opgenomen.



Opzet stedenbouwkundig plan BSC-terrein (bron: Van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw)

2.2.1 Opzet van het plan

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het BSC-terrein (dat als uitgangspunt dient voor het bestemmingsplan 'BSC-terrein') bestaat feitelijk uit twee delen met woningen aan weerszijden van een plantsoen.

Oostelijke gedeelte

Dit deel van het stedenbouwkundig plan kent een bebouwing die voornamelijk bestaat uit twee-aaneengebouwde woningen. Aan de westzijde van het bestaande wijkcentrum De Tas is ruimte voor een appartementengebouw in drie lagen en een aantal rijwoningen. Bij het ontwerp van het groen en water zijn zoveel mogelijk bestaande bomen gehandhaafd.

Het parkeren vindt plaats op eigen erf en in de openbare ruimte

Westelijke gedeelte

Het oostelijke deel van het stedenbouwkundig plan wordt beschreven als 'villa-buurt'. Dit deel is gelegen tussen de Van der Berghweide en het plantsoen en wordt door middel van een lus om het (bestaande) gemaal en daarop uitkomende doodlopende wegen ontsloten. Doordat er verschillende wegen en voetpaden in het plan zijn opgenomen ontstaat een fijnmazig netwerk voor voetgangers die een wandeling willen maken.

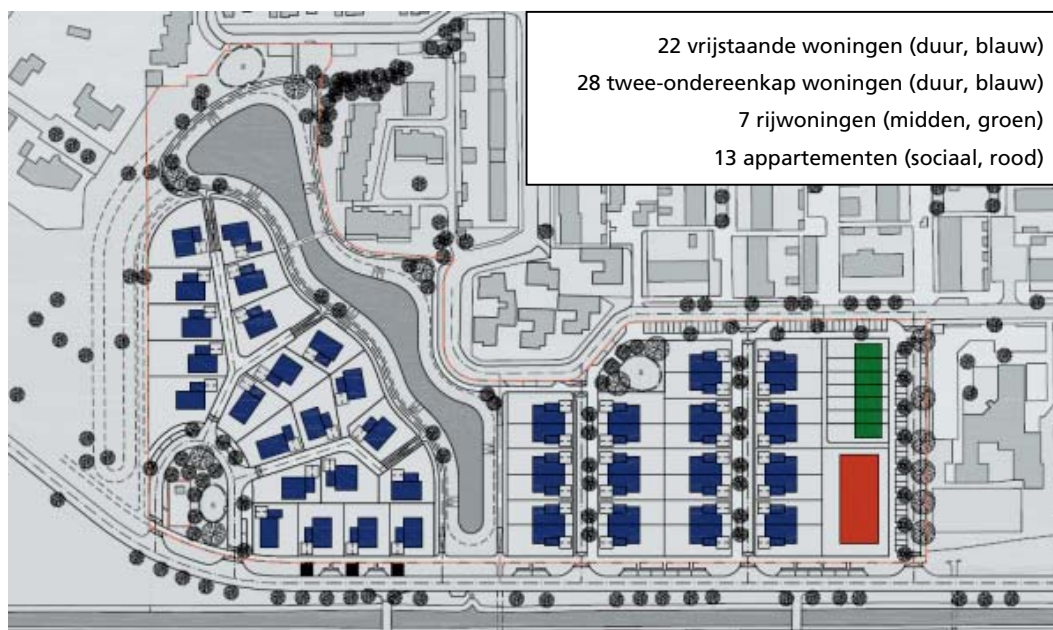
Dit deel kan worden bebouwd met vrijstaande woningen die alle, twee onafhankelijk van elkaar bereikbare, parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. Dit gebied kent ook een zone waar vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit bebouwing ongewenst is. Deze zone betreft de randen aan het plantsoen en aan de Van der Berghweide. Deze laatste rand kan mogelijk het thans openbaar toegankelijke karakter behouden.

Het beeld van de kavelranden zal bepaald worden door groen (bijvoorbeeld in de vorm van hagen). Daarnaast wordt aan de voorzijde van het plantsoen een waterpartij gerealiseerd. Deze wordt niet alleen gerealiseerd voor de vorm, maar heeft ook (een nevenfunctie) in de vorm van waterberging.

2.3 Woonprogramma

In het stedenbouwkundig plan is voor het BSC-terrein een gevarieerd woonprogramma opgenomen. Dit woonprogramma sluit aan bij de typologie van de verschillende delen (paragraaf 2.2.1). De variatie uit zich in verschillende woningtypen en prijsklassen. Hiermee wordt aangesloten bij het in 2007 uitgevoerde woningmarktonderzoek. Hieruit bleek dat in Benthuizen de tekorten in de huursector relatief beperkt zijn en dat in de koopsector het tekort aan rijenwoningen relatief beperkt is.

Het woonprogramma is opgenomen in de afbeelding op de volgende pagina.



Woonprogramma BSC-terrein (bron: Van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw)

2.3.1 Flexibiliteit

Het stedenbouwkundig plan is opgezet met het hiervoor genoemde woningbouwprogramma. De uiteindelijke invulling van het terrein zou op onderdelen anders kunnen zijn om zo beter aan te sluiten bij de wensen vanuit de markt. Dit betekent dat bijvoorbeeld het aantal twee-ondereenkap woningen lager kan uitvallen ten gunste van meer rijwoningen. In het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze flexibiliteit door middel van een wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 3.9.2).

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeer

Interne verkeerstructuur

De wegen binnen het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/h wegen. Door deze maximumsnelheid wordt rekening gehouden met de veiligheid en een gunstig woonklimaat voor de toekomstige bewoners van het BSC-terrein.

Omleidingsweg

Het bestemmingsplan 'BSC-terrein' vormt niet alleen het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van de woonwijk, maar ook voor de herinrichting van de Omleidingsweg en de aanleg van een rotonde ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe sportvelden. In onderstaande afbeelding is een luchtfoto opgenomen van

Benthuizen met daarin aangegeven de Omleidingsweg. De Omleidingsweg fungeert feitelijk als gebiedsontsluitingsweg.

De herontwikkeling c.q. herprofilering van de weg behelst het volgende:

- Gedeelte ten zuiden van het BSC-terrein wordt een 30 km/h weg;
- Op het gedeelte tussen de A. Schweitzerlaan en het Verbreepark zal een maximumsnelheid van 50 km/h gaan gelden.
- Realisatie van een nieuwe rotonde ter hoogte van de nieuwe sportvelden (deze is gelegen ten zuiden van bedrijventerrein Verbreepark).

Regionale infrastructuur

Zoal hierboven is beschreven heeft de Omleidingsweg de functie van gebiedsontsluiting. Deze weg sluit aan op de Zegwaartseweg (westzijde) en de Hogeveenseweg (oostzijde). Via deze wegen zijn de omringende kernen te bereiken zoals Zoetermeer en Hazerswoude-Rijndijk.



Tracé van de Omleidingsweg (bron: Image © 2010 Image International Survey's, © 2007 Google™)

2.4.2 Parkeren

In de tabel op de volgende pagina is de parkeerbalans opgenomen. Hieruit blijkt dat het plan ruimschoots voldoet aan het aantal minimaal benodigde parkeerplaatsen zoals opgenomen in de Parkeernota gemeente Rijnwoude en/of ASVV. Tevens is er

een onderverdeling gemaakt tussen de parkeernormen behorende bij dure woningen en middeldure woningen.



Overzicht parkeren op het BSC-terrein (bron: Van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw)

	Aantal woningen	Parkeer- norm	Parkeer- plaatsen	Opstel- plaatsen	Openbare plaatsen	Aanwezi- ge open- bare plaatsen	Saldo	0,3 van totaal
A, duur	11	2,1	23,1	19,8				
Totaal	11		23,1	19,8	3,3	4	0,7	3,3
B, duur	11	2,1	23,1	19,8				
Totaal	11		23,1	19,8	3,3	4	0,7	3,3
C, duur	12	2,1	25,2	21,6				
Totaal	12		25,2	21,6	3,6	8	4,4	3,6
D, duur	16	2,1	33,6	28,8				
Totaal	16		33,6	28,8	4,8	7	2,2	4,8
E, duur	13	1,6	20,8					
E, sociaal	7	1,8	12,6					
Totaal	20		33,4		33,4	34	0,6	6
Totaal	70		138,4	90,0	48,4	57	8,6	21

2.5 Groen, water en speelplekken

In onderstaande afbeelding is een weergave opgenomen van het toekomstige water, groen en speelvoorzieningen. Het groene karakter van het gebied (het bestaande park ten westen van het BSC-terrein) wordt doorgezet. In het stedenbouwkundig plan is veel groen en water opgenomen. Hiermee wordt ook een prettige woonomgeving gecreëerd.

Gezien de verwachte bevolkingssamenstelling van de woonwijk is het belangrijk dat er voldoende en veilige speelplekken komen. Er zijn diverse locaties in het plan opgenomen waar speelvoorzieningen staan geprojecteerd.



Overzicht groen, water en speelplekken (bron: Van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw)

2.6 Duurzaamheid

Het BSC-terrein maakt onderdeel uit van de Zuidrand van Benthuizen, waarvoor een ontwikkelingsvisie is opgesteld. Zo is onder andere gekozen voor voldoende groen in en rond de wijk, een mengsel van prijscategorieën en een duurzame energie voorziening. De leefomgevingkwaliteit op het BSC-terrein was al uitstekend en is daardoor niet van invloed op het ontwerp voor het BSC-terrein

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan dan wel een beheersverordening voor gebieden binnen de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om ontheffing te verlenen en wijzigingsbevoegdheden door te voeren. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Rijnwoude. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan 'BSC-terrein'.

3.2 Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Vanaf de ontwerpfase van het bestemmingsplan zal de verbeelding gecodeerd zijn.

3.3 Systematiek van de regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor bestemmingsplan 'BSC-terrein' beslaat 1 kaartblad. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming.

Op de verbeelding staat aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn. In de matrixen zijn de maximale bouwhoogtes en/ of goothoogtes ter plaatse weergegeven.

3.4 Planregels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

3.4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

3.4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

Het in het plangebied aanwezige groen is bestemd als 'Groen'. Het gaat hierbij om structureel groen binnen het plangebied. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en overige bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. Binnen deze bestemming zijn daarnaast andere functies mogelijk zoals voet- en fietspaden, straatmeubilair, kunstwerken en speelvoorzieningen zoals klimrekken. Bovendien bevindt zich binnen de bestemming een ge-
maal, welke is aangeduid op de verbeelding.

Verkeer (artikel 4)

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een doorgaande functie hebben de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming maakt een flexibele invulling van de openbare ruimten mogelijk door onder andere groen, water en parkeervoorzieningen mogelijk te maken. Op de doorgaande weg zijn tevens rotondes en dergelijke toegestaan.

Verkeer - Verblijf (artikel 5)

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Deze bestemming maakt net als de bestemming 'Verkeer', een flexibele invulling van de openbare ruimten mogelijk door onder andere groen, water en parkeervoorzieningen mogelijk te maken.

Water (artikel 6)

Binnen de bestemming 'Water' zijn de aangewezen gronden bestemd voor waterberging, waterhuishouding e.d. Op de gronden mag in principe niet worden gebouwd, slechts bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden opgericht, waarbij gedacht kan worden aan bruggetjes.

Wonen (artikel 7)

De gronden in het plangebied met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Daarnaast is het toegestaan om aanbouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak te realiseren, waarbij een maximaal percentage geldt.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn verschillende typen woningen toegestaan. Deze staan aangeduid op de verbeelding en zijn opgenomen in de regels. Het gaat om vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneen gebouwde en gestapelde woningen. Daarnaast is op een aantal plekken op de verbeelding een aanduiding opgenomen die aangeeft hoeveel woningen er maximaal gebouwd mogen worden.

Om doorzichten naar het open landschap te behouden (en vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit) is op een aantal plekken op de verbeelding een zone opgenomen 'zone – onbebouwd'. Om het open beeld te behouden mogen binnen deze zone mogen geen bouwwerken worden opgericht.

In de bestemming 'Wonen' zijn tevens enkele mogelijkheden tot afwijking van het bestemmingsplan opgenomen. Ten aanzien van het afwijken van de bouwregels geldt dat burgemeester en wethouders, door het verlenen van een omgevingsvergunning, toestemming kunnen geven om de diepte van de woningen te vergroten en het percentage van de aanbouwen en bijgebouwen uit te breiden. Daarnaast is het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels

ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis. Om de flexibiliteit in het plan te behouden, zijn burgemeester en wethouders tevens bevoegd om het maximaal aantal bouweenheden te wijzigen en de verschillende woningtypen onderling uit te wisselen.

Dubbelbestemming 'Leiding – Water'(artikel 8)

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van afvalwater met de daarbij behorende belemmeringenstrook. Op of in de gronden mag niet worden gebouwd. Het uitvoeren van werken is alleen toegestaan indien een omgevingsvergunning wordt verleend.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'(artikel 9)

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterkering. In de regels is voor deze dubbelbestemming vastgelegd dat voor bepaalde 'aanlegactiviteiten', zoals diepploegen, heiwerkzaamheden, afgraven en egaliseren, een omgevingsvergunning is vereist.

3.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 10)

Deze bepaling regelt dat bebouwing slechts eenmaal mag worden meegerekend bij de berekening van het maximaal bebouwd oppervlak, bij de aanvraag van een bouwvergunning.

Algemene bouwregels (artikel 11)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

Algemene regels afwijking van het bestemmingsplan (artikel 12)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in de mogelijkheid tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden. Met de afwijkingsmogelijkheid kan het bevoegd gezag o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden. Met de ontheffingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%.

3.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 15)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht. Daarnaast is een hardheidsclausule weergegeven.

Slotregel (artikel 16)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied op basis van de bestaande situatie. Aan bod komt de ruimtelijke hoofdstructuur binnen het plangebied en de aanwezigheid van verschillende functies.

4.2 Ruimtelijke karakteristiek

Op basis van een analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten van het plangebied. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder genoemd.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van het plangebied en directe omgeving een beeld van de belangrijkste structurende ruimtelijke elementen. De volgende zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening van het plangebied en de te realiseren woonwijk.

- Een belangrijke drager voor de hoofdstructuur is de Omleidingsweg. Deze vormt een grens tussen het nu nog open landschap (het toekomstige natuurgebied Bentwoud) en de bebouwde kom;
- De bestaande woonwijk ten noorden van het plangebied bepaalt mede de structuur omdat deze wijk in de huidige situatie de eerste bebouwing is;
- In het plangebied zelf is geen bebouwing gelegen die bepalend is voor de ruimtelijke structuur.

Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern. Ook hierin is een aantal kwaliteiten aan te wijzen.

- De projectlocatie is gunstig gelegen aan de Omleidingsweg;
- Gezien het feit dat het plangebied nu uit sportvelden bestaat is er geen interne verkeerstructuur aanwezig.

Water- en groenstructuur

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de omgeving. Water en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie en/of recreatieve verbindingen. In en rond het plangebied vragen de volgende kwaliteiten om behoud en/of versterking.

- Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door groen;
- Ook aan de zuidzijde is groen aanwezig in de vorm van agrarische gronden (het toekomstige Bentwoud);
- De Omleidingsweg vormt de grens naar het groene landschap;
- Een heldere waterstructuur is niet aanwezig. Wel is er een (hoofd)watergang gelegen aan de zuidzijde van het plangebied.

4.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied wordt nu gedeeltelijk gebruikt voor sportvoorzieningen. Het overige deel van het plangebied wordt gevormd door een park. In de huidige situatie heeft de locatie hoofdzakelijk een recreatieve functie. Voorzieningen als winkels en dergelijke zijn niet in het plangebied gelegen. Op korte afstand van het plangebied is een supermarkt gelegen voor de dagelijkse boodschappen. Eveneens op korte (loop)afstand zijn er diverse kerkelijke- en maatschappelijke instellingen gevestigd, waaronder twee basisscholen, bankinstellingen, een dokter- en tandartsenpraktijk en een apotheek, en diverse sportverenigingen en winkelvoorzieningen. Op wat grotere afstand is Zoetermeer gelegen, deze stad heeft een meer uitgebreid voorzieningenaanbod.

5. BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze en in welke mate er sprake is van doorwerking van beleid van overheden in het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

5.2 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte¹ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

¹ Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer e.a. (2004), *Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling*, Ministerie van VROM: Den Haag.

Het rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hen eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichter bij de direct belanghebbenden komt te liggen. De Nota Ruimte kenmerkt zich dan ook door:

- ontwikkelingsplanologie: het ruimtelijk beleid moet beter gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet;
- decentralisatie: nationale prioriteiten en decentralisatie bepalen de inhoud. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur is daarbij een belangrijk kader;
- deregulering: dit betekent minder rijkssturing. Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen;

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

AMvB Ruimte

Conform de Wet ruimtelijke ordening werkt het Rijk aan de Algemene maatregel van bestuur Ruimte. De AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Vanuit het oogpunt van het versterken van de doorwerking van het nationaal ruimtelijk beleid, de herkenbaarheid voor de andere overheden en het terugdringen van bestuurlijke lasten streeft het rijk ernaar om de desbetreffende kaders te borgen in één AMvB Ruimte. Mocht vooruitlopend op de vaststelling van de AMvB Ruimte toch een plan, project of handeling in strijd zijn met het desbetreffende nationale belang dan kan deze door middel van een reactieve aanwijzing worden tegengehouden. In principe vormt de AMvB Ruimte een beleidsneutrale omzetting van de Nota Ruimte.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit² geeft de visie van het Rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De nota geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

² Ministerie van Verkeer en Waterstaat e.a. (2004), *Nota Mobiliteit; Naar een betrouwbare en voor-spelbare bereikbaarheid*, Ministerie van VenW: Den Haag.

In de nota staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

5.3 Provinciaal beleid

Ontwerp Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland (2009)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 22 september 2009 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland. Naar verwachting zal medio 2010 de definitieve structuurvisie worden vastgesteld.

De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Daarnaast zijn duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers. Door middel van het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk wil de provincie dit bereiken. Kenmerkende kwaliteiten zijn daarbij: goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur. De provincie wil dit bereiken door samenwerking met gemeenten en andere partijen vanuit een proactieve houding. De provincie stuurt op kwaliteit en functies door te ordenen, programma's en projecten te ontwikkelen, onderzoek uit te voeren en te agenderen.

Voor een goede ruimtelijke ordening acht de provincie een integrale benadering nodig om een afweging tussen functies en belangen te maken. Deze integrale benadering ligt in het verlengde van het huidige ruimtelijk beleid, maar speelt ook in op actualiteit en maatschappelijke trends en ontwikkelingen. Daarom is het provinciaal belang geordend volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpogaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Het BSC-terrein is op de plankaart behorende bij de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland aangeduid als 'Dorpsgebied'.



Uitsnede kaart behorende bij de Structuurvisie 2020 (bron: Provincie Zuid-Holland)

Ontwerp Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland (2009)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 22 september 2009 de ontwerp Verordening Ruimte vastgesteld. Naar verwachting zal medio 2010 de definitieve Verordening Ruimte worden vastgesteld.

In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en de Natuurbescher-

mingswet. In de verordening is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk- en dorpsgebied'.

Streekplan Zuid-Holland Oost

In het streekplan Zuid-Holland Oost³ presenteert het provinciebestuur van Zuid-Holland haar visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het streekplangebied Oost.

Op de streekplankaart is Benthuizen aangewezen als stads- en dorpsgebied met wonen als hoofdfunctie. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Rijnstreek. In het streekplan wordt gesteld dat alle gemeenten in de Rijnstreek in staat zijn om de opgaven op het terrein van wonen binnen het stedelijk gebied te realiseren. Gemeenten worden uitgedaagd om ruimte te winnen door onder andere woonmilieutransformatie, meervoudig ruimtegebruik en functiemenging toe te passen. In Benthuizen geldt het gebied tussen het bedrijfsterrein en de bestaande bebouwing aan De Bentlanden als een te ontwikkelen gebied waar onder voorwaarden woningen gebouwd kunnen worden.

Het plangebied BSC-terrein moet worden aangemerkt als een inbreidingslocatie nu de huidige voetbalvelden worden uitgeplaatst naar de Driehoek Benthuizen als onderdeel van het Bentwoud.

Woonvisie Zuid-Holland⁴

De provincie Zuid-Holland heeft het uitgangspunt dat alle bevolkingsgroepen beschikken over een passende woning. De provincie bouwt zelf geen woningen, maar heeft wel de taak om de woningbehoefte in kaart te brengen. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Door middel van ruimtelijke ordening kan de provincie vervolgens aangeven waar gebouwd mag worden.

De provincie stelt de volgende kwalitatieve eisen aan nieuwe woningbouw:

- er moet eerst gebouwd worden in de stedelijke centra nabij haltes van openbaar vervoer. 50% van de nieuwe behoefte aan woningen wil men realiseren door inbreiding;
- ongeveer 30 % van de gehele woningbouwproductie moet sociale woningbouw zijn. Daarnaast moet het doorstromingsbeleid versterkt moeten worden: ongeveer de helft van de mensen die in een sociale woning leeft, wordt bewoond door mensen met een betere inkomenssituatie
- er moet vooral gebouwd worden voor starters en senioren;
- de stedelijke woonmilieus dienen meer gedifferentieerd te worden.

³ Na vaststelling van de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland vervalt het Streekplan Zuid-Holland Oost.

⁴ Provincie Zuid-Holland; 2005; Samenhang en samenspel, woonvisie 2005-2015

De provincie wil deze kwalitatieve eisen op de volgende manier realiseren:

- er worden woningbouwopgaven per regio vastgesteld;
- de verschillende regio's dienen een regionale visie en regionale bouwscenario's op te stellen. Zodoende kan tijdig vastgesteld worden of de regionale woningbouwprogramma's tijdig gerealiseerd kunnen worden.

Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020

Gegevens over de verkeersintensiteit en de mate van overlast zijn neergelegd in het Ontwerp Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020 (PVVP). Uit metingen blijkt dat de CO₂ uitstoot tussen 1996 en 2000 met 6% is toegenomen, hetgeen een gevolg kan zijn van de toename van het percentage vrachtverkeer. De percentages NO_x en C_xH_y zijn in dezelfde periode echter aanzienlijk afgenomen.

In de provincie Zuid-Holland worden op dit moment op diverse plaatsen de normen voor geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en versnippering overschreden. Effecten die hierdoor optreden lopen uiteen van een scala aan luchtwegklachten tot het verdwijnen van zeldzame planten en dieren.

Uit het PVVP 2002-2020 blijkt dat de belangrijkste leefomgevingsknelpunten zich voordoen langs de snelwegen. Voor de situatie langs de N209 geldt dat er zich geen knelpunten voor doen ten aanzien van:

- geluid: geluidsniveaus aan de gevel van meer dan 70 dB(A) komen niet voor.
- luchtkwaliteit: het plangebied is niet aangemerkt als zone waar zich te grote concentraties stikstofdioxide (op jaargemiddelde) voor doen.

5.4 Gemeentelijk beleid

Samengestelde structuurvisie gemeente Rijnwoude 2008

De in 2005 vastgestelde Structuurvisie Rijnwoude 2020 is integraal opgenomen in de Samengestelde structuurvisie gemeente Rijnwoude. Deze laatste is opgesteld naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening. De ruimtelijke hoofdkeuzes die gemaakt zijn in de Structuurvisie Rijnwoude 2020 blijven gelijk, op onderdelen is de structuurvisie aangepast: bijvoorbeeld reeds gerealiseerde projecten zijn uit de structuurvisie verwijderd.

Vanuit de unieke kwaliteiten, gecombineerd met de aandachtspunten en wensen die uit het interactieve proces rondom de Toekomstvisie Rijnwoude naar voren gekomen zijn, kunnen de volgende hoofdkeuzes voor de Structuurvisie Rijnwoude geformuleerd worden:

1. Rijnwoude "Dorpen tussen steden":

- Ontwikkelen Oude Rijnzone op basis van kwaliteiten

2. Rijnwoude een complete, leefbare gemeente van subregionaal niveau:

- Versterken voorzieningencentrum;
- Hazerswoude als hoofdvoorzieningen centrum Rijnwoude;
- Versterken structuur Hazerswoude-Dorp;
- Benthuizen aan het Bentwoud.

Het Bentwoud

In het structuurschema Groene Ruimte heeft het Rijk begin jaren negentig van de vorige eeuw binnen Nederland een aantal gebieden aangewezen waarin grootschalige strategische groengebieden moeten worden gerealiseerd. Eén van die groengebieden is het Bentwoud (1.300 ha) in het droogmakerijgebied dat onderdeel is van Zoetermeer Zuidplas. Het project is uitgewerkt in de Nota Bosplan van de provincie Zuid-Holland en vastgelegd in het streekplan Zuid-Holland Oost. Voor zover gelegen binnen haar grondgebied heeft de gemeente Rijnwoude de beleidsvoornemens voor het Bentwoud vertaald en vastgelegd in het Bestemmingsplan Bentwoud. De doelstelling van het Bentwoud is drieledig:

- Het bevorderen van natuur en recreatie in de Zuidvleugel van de Randstad;
- Een buffer tussen de verstedelijkingsgebieden;
- Beperkte houtproductie.

De driehoek Benthuizen, ten zuiden van het pangebied 'BSC-terrein' is onderdeel van het Bentwoud. Het thans nog open (akkerbouw) gebied zal hierdoor transformeren naar bosgebied. Vanuit het plangebied zal het bos door middel van diverse wandel- en fietspaden bereikbaar zijn. Voor de kern Benthuizen, waaronder deze inbreidingslocatie, liggen er derhalve grote recreatieve mogelijkheden in het verschiet.

De voetbalvereniging BSC'68 die thans nog in het plangebied is gehuisvest zal in het najaar van 2011 naar de driehoek Benthuizen worden uitgeplaatst. Het Bentwoud draagt mede zorg voor voldoende groene buffer tussen de stadswijk Zoetermeer – Oostenheem en de kern Benthuizen.

Het Bentwoud wordt doorsneden door de provinciale weg N209 en het tracé van de HSL – Zuid. Ten Oosten van de HSL – Zuid zullen er diverse (recreatieve) voorzieningen worden gerealiseerd, waaronder een 27 holes golfbaan, een kinder(herdenkings)bos en een recreatieconcentratiepunt waaronder horeca, fiets- en kanoverhuur en dergelijke.

3. Verschil in ontwikkelingsmogelijkheden 'grasland' en 'akkerland':

- Behouden en versterken graslandschap;
- Geleidelijke transformatie akkerland.

In volgende afbeelding is een uitsnede van de plankaart uit de Samengestelde structuurvisie gemeente Rijnwoude 2008 opgenomen. Hier is de ontwikkeling van het BSC-terrein opgenomen (project 4b).



Project 4b: opgenomen in de Samengestelde structuurvisie gemeente Rijnwoude 2008

Conclusie

De ontwikkeling van woningbouw op het BSC-terrein past binnen de ambities van de Samengestelde structuurvisie gemeente Rijnwoude 2008.

Woonvisie Rijnwoude 2005-2020 'Wonen in de tuin van de Randstad'

De druk van steden in de regio, bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Oude Rijnzone, was voor de gemeente Rijnwoude aanleiding om een woonvisie op te stellen. Op 22 september 2005 is deze vastgesteld door de raad. De gemeente Rijnwoude heeft de laatste jaren te kampen gehad met een aantal problemen. Het gaat onder meer om een dalend inwonertal en een geringe doorstroming op de woningmarkt.

De gemeente Rijnwoude heeft in 2004 een kadernota opgesteld, waarin de uitgangspunten voor het nieuwe woonbeleid zijn geformuleerd. In samenwerking met andere partijen zijn de uitgangspunten uitgewerkt in de woonvisie voor de periode 2005 – 2020. De hoofdlijnen van de woonvisie zijn:

1. op gang brengen van de doorstroming op de woningmarkt.
2. omdraaien van de dalende tendens van het aantal inwoners naar een lichte groei. Streven is 22.000 inwoners in het jaar 2020.
3. bijzondere aandacht voor de positie van starters en senioren.
4. sterke impuls geven aan de kwaliteit van de huurvoorraad.
5. ontwikkeling van inbreidings- en uitbreidingslocaties gaan hand in hand.
6. nauwe samenwerking met betrokken partijen, waarin de gemeente regisseert.

Om de bovenstaande hoofdlijnen te bekrachtigen is een hogere bouwproductie vereist. Circa 115 woningen per jaar zullen gebouwd moeten worden. Daarvoor dient zowel ruimte binnenstedelijk als buitenstedelijk gezocht worden. Het benutten van uitbreidingslocaties is noodzakelijk. Tevens dient meer kwaliteit geboden te worden om de doorstroming op gang te brengen en houden. Starters en senioren krijgen de prioriteit, waarbij de gemeente inzet op een sluitend aanbod van wonen, zorg en welzijn op kern- en of wijkniveau.

Woningmarktonderzoek

De gemeente Rijnwoude heeft in samenwerking met Woningbouwvereniging Habeko wonen in 2007 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is een adviesprogramma opgenomen dat enige verschuivingen laat zien ten opzichte van de vastgestelde woonvisie. :

- Verhoudingsgewijs iets minder huurwoningen als gevolg van een steviger inzet op vestiging wat verhoudingsgewijs meer in de koopsector plaats vindt.
- Ook in het duurste segment ligt het aandeel toevoegingen lager.

Ten aanzien van Benthuizen wordt geconstateerd dat de tekorten in de huursector relatief beperkt zijn. In de koopsector is het tekort aan rijenwoningen relatief beperkt te noemen. Het voorgestelde bouwprogramma voor de gemeente Rijnwoude tot 2015 kent in totaal 1.600 woningen, echter in de woonvisie is opgenomen dat er wordt uitgegaan van een programma van 1.000 te realiseren woningen.

Parkeernota Rijnwoude

De gemeente Rijnwoude heeft 2009 de parkeernota Rijnwoude vastgesteld. In de nota zijn parkeernormen vastgesteld die gebruikt zullen worden als toetsingskader bij nieuwbouw en functiewijzigingen. De parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke cijfers en vertaald naar de situatie in Rijnwoude. Bij het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan voor het BSC-terrein is aangesloten bij de parkeernormen uit de parkeernota.

Ten aanzien van woningen gelden de volgende normen:

Woningtype	Parkeernorm	Aandeel bezoeker
Dure woningen	2,1	0,3
Middeldure woningen	1,8	0,3
Goedkope woningen	1,6	0,3
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5	0,3
Kamerverhuur	0,4	0,2

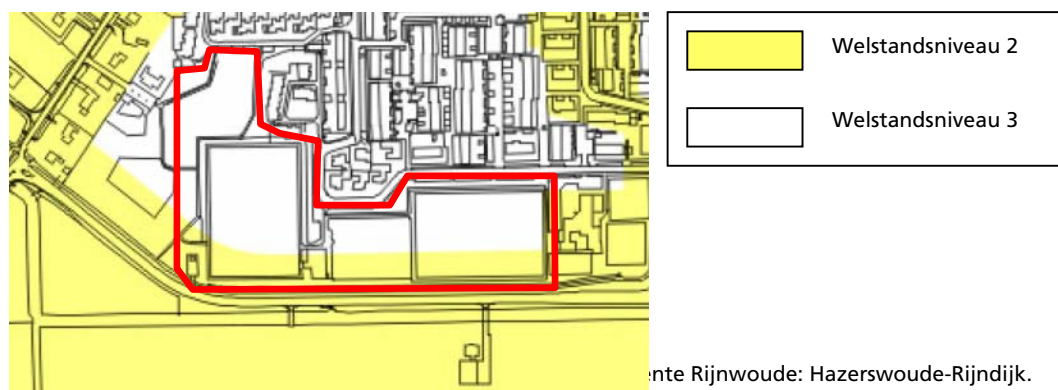
Welstandsnota Rijnwoude

Op 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. De wijziging is van grote invloed op het te maken en te voeren gemeentelijk welstandsbeleid. De criteria die worden toegepast voor de beoordeling van een bouwwerk of standplaats die in strijd is met redelijke eisen van welstand moeten voortaan zijn vastgelegd in een door de gemeente vastgestelde welstandsnota.

Met de Welstandsnota Rijnwoude⁵ maakt de raad van de gemeente Rijnwoude de toetsingscriteria bekend van het door het gemeentebestuur te voeren welstandsbeleid. In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan de gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën van welstandsregimes: een beschermd dorpsgezicht, een regulier welstandsregime en een bijzonder welstandsregime. Het verschil tussen de regimes is gelegen in het schaalniveau van de beoordeling. In de gemeente zijn geen welstandsvrije gebieden aangewezen.

Het BSC-terrein

In de Welstandsnota wordt het plangebied aangemerkt als: G1 Park, Groengebied en Sportcomplex. De welstandsnota zegt hier het volgende over: 'groengebieden komen verspreid in de dorpen en steden voor. Met name vanaf de jaren zestig werden ruime groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten. Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van de kern.'



bron: gemeente Rijnwoude: Hazerswoude-Rijndijk.

Uitsnede Welstandsnota Rijnwoude met omkaderd (globaal) het BSC-terrein (bron: gemeente Rijnwoude)

In bovenstaande uitsnede is op te maken dat ter plaatse van de ontwikkeling een welstandsniveau 3 geldt, en tevens een welstandsniveau 2. Voor welstandsniveau 2 geldt dat dit een bijzonder beeldbepalend gebied is, met daaraan gekoppelde eisen van welstand. Het beleid is het voorkomen van aantasting en het versterken of realiseren van kwaliteit. Aandachtspunt hierbij is de uitstraling van randen die grenzen aan beeldbepalende openbare ruimtes en randen die grenzen aan de hoofdstructuur in regulier gebied. Voor welstandsniveau 3 geldt het handhaven van de basis-kwaliteit en indien mogelijk het versterken daarvan.

Conclusie

In het bestemmingsplan worden geen eisen opgenomen ten aanzien van welstand. Deze zijn vastgelegd in de welstandsnota. Bij de bouwaanvraag zal het plan getoetst worden aan de eisen van welstand.

Milieubeleidsplan 2003-2010 & Milieu-agenda 2010

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Rijnwoude is vastgelegd in het Milieubeleidsplan en de Milieu-agenda. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

De werkingsduur van het Milieubeleidsplan loopt dit jaar af. Voor de nieuwe collegeperiode 2010 – 2014 wordt per gemeen een duurzaamheidsagenda opgesteld.

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

De gemeente Rijnwoude vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijk gebied belangrijk. Daarom streeft Rijnwoude er naar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van zowel economie, maatschappij als milieu. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw en/of gebiedontwikkeling draait vooral om het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woon- en voorzieninggeving ontstaat. De gemeente Rijnwoude hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Rijnwoude voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke, sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Voor iedere gebiedsontwikkeling bepaalt de gemeente welke thema's relevant zijn en hoe hoog de ambitie op die

thema's is. De gekozen ambities worden vervolgens vertaald in het stedenbouwkundig ontwerp en andere maatregelen. Zie ook www.mdwh.nl/rbds.

Het project Zuidrand Benthuizen (en dus ook het BSC-terrein) voldoet aan het basisambitieniveau. Aanvullend wordt een extra ambitieniveau gehanteerd voor de thema's 'water', 'natuur en ecologie', 'verkeer en mobiliteit', 'levensloopbestendige wijk' en de 'flexibiliteit van de gebouwde omgeving'.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Rijnwoude in samenwerking met de Milieudienst West-Holland het 'Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008 – 2012 Holland Rijnland en Rijnstreek' vastgesteld.

Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is gerekend dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor de regio betekent.

Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'woningen', 'bedrijven', 'duurzame energieproductie', 'bouwers en projectontwikkelaars' en 'mobiliteit'. Dit programma heeft onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen of 5.000 m² BVO bedrijfsgebouwen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen of 20.000 m² voor BVO bedrijfsgebouwen een energievisie ontwikkeld dient te worden. Het doel hierbij is om te komen tot 18 – 100% reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de Zuidrand Benthuizen (waaronder het BSC-terrein) betekent dit dat er een energievisie is opgesteld. Deze geeft aan welke mogelijkheden er op het BSC-terrein zijn om CO₂-uitstoot te verminderen. Zie hiervoor verder hoofdstuk 6.

6. MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN

6.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit.

Voorts dient aandacht besteed te worden aan overige aspecten, zoals kabels en leidingen, externe veiligheid en cultuurhistorie en archeologie.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG⁶'. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstanden lijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstanden lijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstanden lijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de nabije omgeving van het BSC-terrein zijn geen bedrijven gelegen. Wel is er een rioolgemaal in het plangebied gelegen. Voor een rioolgemaal geldt, vanwege de

⁶ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

geur, een richtafstand tot een rustige woonwijk van 30 meter. In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met deze afstand. Dit betekent dat er binnen een cirkel van 30 meter vanuit het rioolgemaal geen woningen kunnen worden gerealiseerd. Ten oosten van het plangebied is een partycentrum gelegen. Hier kunnen feesten, vergaderingen en dergelijke worden georganiseerd. In de richtafstanden lijst is een dergelijk centrum niet letterlijk opgenomen, vergelijkbare inrichtingen als een restaurant, cateringbedrijf en een evenementenhal hebben een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de eerste geplande woonbebouwing van het BSC-terrein en het partycentrum is circa 30 meter. Hiermee wordt voldoende afstand bewaard, in het kader van de goede ruimtelijke ordening, tussen de nieuwe woningen en het partycentrum.

Ten zuiden van het partycentrum zijn tennisbanen met lichtmasten gelegen. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter ten aanzien van geluid. De afstand tussen de eerstelijnsbebouwing en de tennisbanen bedraagt circa 22 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand, echter in gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden teruggebracht. Dit betekent dat de richtafstand 30 meter bedraagt. Binnen het bouwblok is speling aanwezig om eventueel de woningen meer richting het westen te verplaatsen en hiermee meer afstand te creëren, wat weer gunstig is ten opzichte van het geluid. Echter, hiermee wordt de stedenbouwkundige opzet van dat deel van het BSC-terrein tenietgedaan. Een andere mogelijkheid is om bij het ontwerp van het gebouw extra aandacht te besteden aan geluidsisolatie.

De tennisbanen worden middels lichtmasten verlicht, deze lichtmasten kunnen in het meest ongunstige geval voor lichthinder zorgen ter plaatse van de nieuwe woningen. De kans daarop is klein omdat de dichtstbijzijnde lichtmasten op circa 22 meter afstand liggen. Daarnaast is het belangrijk dat de lichtmasten niet gericht zijn op de woningen, maar op de tennisbanen. Dit betekent dat het licht wat deze lichtmasten verspreiden valt op de tennisbanen en niet op de nieuw te realiseren woningen.

Concluderend wordt gesteld dat vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering er geen belemmeringen zijn voor de voortgang van de woningbouwontwikkeling.

6.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Een beoordeling van de haalbaarheid van een ontwikkeling is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven. Bij vaststelling van een plan is inzicht in de kwaliteit van de bodem vereist. Aanbevolen wordt om in eerste instantie te volstaan met een vooronderzoek in het kader van het verkennend bodemonderzoek. Indien op grond van die resultaten geen verontreiniging te verwachten is, kan hiermee ten behoeve van de bodemkwaliteit worden volstaan.

Onderzoek

In 1993 is een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de watergang westelijk van de Sportlaan, uit dit onderzoek bleek dat er sprake was van 'slib klasse 3'. In 1995 is voor een groot aantal watergangen in de gemeente Rijnwoude waterbodemonderzoek uitgevoerd, waarbij voornamelijk slib klasse 1 en 2 is aangetoond. Daarnaast heeft de gemeente Rijnwoude een verkennend bodemonderzoek ⁷ laten uitvoeren. Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

- Tijdens de veldwerkzaamheden is op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- In bovengrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen aangetroffen voor barium, kobalt en PAK.
- De ondergrond bevat voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde concentraties.
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, molybdeen, zink, benzeen, xylene en naftaleen.

De onderzoekslocatie is niet vrij van verontreinigingen. In het bovengenoemde onderzoek zijn de verdachte delen, de slootdempingen, onderzocht. Recentelijk is het noordoostelijke deel van het plangebied uitgebreid. Dit deel is niet onderzocht.

De onderzochte slootdempingen worden als representatief geacht voor de niet onderzochte slootdempingen. Aangezien licht verhoogde concentraties in het grondwater en in de grond ter plaatse van de slootdempingen zijn gemeten kan de locatie verder als niet verdacht worden beschouwd. Voor de beoogde bestemmingswijziging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Bij bouwaanvragen en/of uit te plaatsen grond kan een aanvullend onderzoek worden verlangd.

⁷ Adverbo, *Verkennend milieukundig bodemonderzoek – Zuidrand (BSC-terrein) te Benthuizen*, rapportnr. 09.10.2671.1916A, 19 mei 2009

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Water (voedingswater) is voor de glastuinbouw van wezenlijk belang. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Het projectgebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap van Rijnland, die als waterkwantiteit beheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in het poldergebied hanteren de waterbeheerders voor de realisatie van waterberging de norm van vijftien procent als richtlijn bij elke toename aan verharding.

6.4.2 Beleid

Rijk

Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid.
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten.
- Anticiperen in plaats van reageren.
- Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie: vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden.

- Meer ruimte naast techniek.

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die te verenigen zijn met het opvangen water, worden gebruikt. Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding is de meest recente beleidsnota van het Rijk op het gebied van water. Het beleid richt zich op alle onderdelen van het waterbeheer: grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en -kwantiteit, natuurlijke wateren, door de mens aangelegde of gewijzigde wateren. Het plan bevat een lange termijnstrategie, onder andere met het oog op klimaatverandering en bodemdaling. Deze verschijnselen brengen wezenlijke veranderingen teweeg in het watersysteem. Daarnaast is in de nota de integrale benadering van water verder uitgewerkt. Door uit te gaan van stroomgebieden en watersystemen wil het Rijk de samenhang tussen waterbeheer, natuur- en milieubeleid en ruimtelijke ordening bewerkstelligen. De Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in de plannen van de provincies, gemeenten en waterschappen.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding.
- Wet op de waterkering.
- Grondwaterwet.
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren.
- Wet verontreiniging zeewater.
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904)
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte')
- Waterstaatswet 1900.

Ook verhuist de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming naar de Waterwet (dit gebeurt via de Invoeringswet).

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet kunnen Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging nog beter tegengaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld: zes vergunningen uit de bestaande 'waterbeheerwetten' gaan op in één watervergunning. Voor de gebruiker betekent dit vooral minder administratieve handelingen en voor het bevoegde gezag betekent het dat de vergunning aan alle aspecten van het waterbeheer moet worden getoetst.

Provincie

Bestemmingsplan blauw gekleurd (2001)

Met de nota 'Bestemmingsplannen blauw gekleurd' geeft de provincie richtlijnen voor de invulling van de waterparagraaf. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterbeheerder. De provincie heeft zich er voor uitgesproken om water een volwaardige plaats te geven en stellen het verplicht om in een bestemmingsplannen een waterparagraaf op te nemen. Daarnaast is het van groot belang dat vanaf het begin van het planproces overleg wordt gevoerd tussen gemeente en waterbeheerder(s), om op goede wijze rekening te houden met uitgangspunten van duurzaam waterbeheer.

6.4.3 BSC-terrein

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient voor het opstellen van bestemmingsplannen de watertoets te worden doorlopen. Door het doorlopen van de watertoets worden tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder afspraken gemaakt over de waterhuishoudkundige aspecten. De gemeente Rijnwoude heeft meerdere malen overleg gehad met het hoogheemraadschap van Rijnland over de waterhuishouding van het BSC-terrein in de kern Benthuizen. De afspraken die zijn gemaakt, zijn door Tauw vastgelegd in een waterstructuurplan die de onderlegger vormt voor deze waterparagraaf⁸ en voor de aanvraag van een Keurvergunning voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Door het voeren van de overleggen en het vastleggen van afspraken die met het hoogheemraadschap zijn gemaakt, heeft de gemeente Rijnwoude het proces van de watertoets doorlopen. Deze waterparagraaf geeft de samenvatting weer van de gemaakte afspraken die voor het bestemmingsplan van belang zijn. Daarnaast is een aantal afspraken via de plankkaart en de voorschriften juridisch vastgelegd.

⁸ Tauw, *Waterparagraaf BSC-terrein te Benthuizen*, Kenmerk N002-4682939MBY-V01 d.d. 24 februari 2010

Geldend beleid Hoogheemraadschap

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe keur was nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een keurvergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De keur en beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

- http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009
- http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt, meer dan voorheen, accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en dat zij dit ook blijven. Ook is belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom dat het complete watersysteem goed wordt ingericht, wordt beheerd en onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde wordt gemaakt, toekomstvast wordt gemaakt en dat er rekening wordt gehouden met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Waterberging en waterstructuur

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Benthuizen, die begrensd wordt door de Omleidingsweg en het toekomstige Bentwoud. Het BSC-terrein ligt in het peilgebied waar het merendeel van het stedelijke gebied van Benthuizen in ligt. Dit is peilgebied WW-25ac en het flexibele waterpeil wordt gehandhaafd tussen NAP -5.63 m en NAP min 5,20 m. Het stedelijke water wordt in noordwestelijke richting afgevoerd. In de nieuwe inrichting van het plangebied wordt een grote waterpartij ten noordoosten van de nieuwbouw aangelegd. Deze waterpartij zal afwateren op de hoofdwatgang ten zuiden van het gebied langs de Omleidingsweg. De aanvoer van water naar de geprojecteerde waterpartij bij het BSC-terrein wordt gerealiseerd door het maken van een verbinding tussen een waterpartij ten noorden van het gebied aan het Oranje Nassaplantsoen.

Met de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met 13.108 m² toe, waarbij 3.135 m² aan open water wordt aangelegd. Dit is meer dan 15% van de toename aan verhard oppervlak. Hiermee wordt dus voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Veiligheid tegen inundatie en wateroverlast

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat bij een natuurramp als een overstroming het gebied 0,8m tot 2,00m onder water loopt. Door ophoging van de te bebouwen delen alleen, is het risico van overstroming niet te vermijden. Aandacht zal besteed moeten worden aan vluchtroutes en calamiteitenplannen.

Riolering en waterkwaliteit

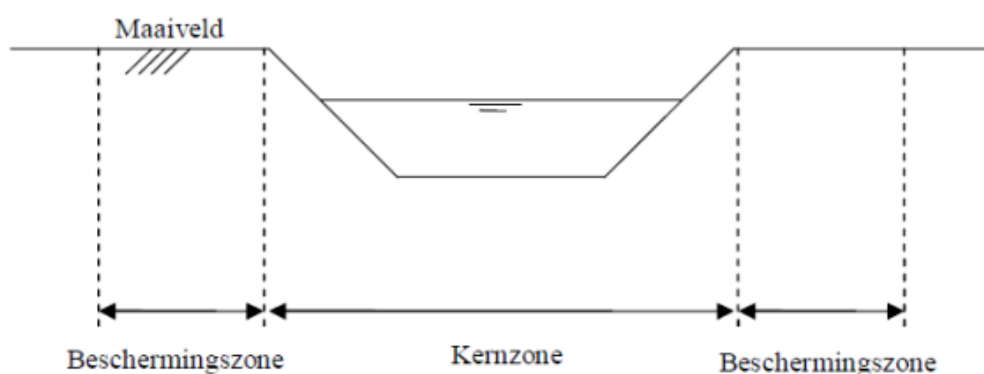
Er zijn geen knelpunten in het gebied bekend betreffende de waterkwaliteit. In het gebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd waardoor afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd en het hemelwater direct op het oppervlaktewater wordt geloosd. Bij het afvoeren van afgekoppeld water naar het oppervlaktewater moet wel rekening gehouden worden dat het toepassen van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, zink en lood) zoveel mogelijk worden vermeden.

Beheer en onderhoud

De waterpartij in het gebied wordt flink breed waardoor deze watgang varend onderhouden moet worden. Voor het uitvoeren van varend onderhoud wordt een te water laat plaats langs het water aangelegd om de onderhoudsboot in het water te kunnen laten.

Waterkeringen

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat de Omleidingsweg tussen de Zegwaartseweg en Bentlanden als waterscheiding moet worden gezien. Een waterscheiding wordt beoordeeld als regionale waterkering. Op de verbeelding wordt derhalve een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen conform bijlage 3 van de keur van het Hoogheemraadschap. Deze dubbelbestemming wordt opgenomen daar waar de Omleidingsweg grenst aan het water. In de onderstaande afbeelding is een schematische afbeelding opgenomen van de zoning bij watergangen. Het water ten zuiden van de Omleidingsweg is geen primaire watergang, de beschermingszone is derhalve 2 meter.



De beschermingszone bedraagt bij primaire watergangen 5 meter, bij overige wateren 2 meter (bron: Keur 2009)

Grondwater

In het gebied ligt geen grondwaterbeschermingsgebied.

Oeverinrichting

Het Hoogheemraadschap van Rijnland streeft naar de realisatie van een natuurvriendelijke oeverinrichting langs de waterlopen, met als doel de algemene kwaliteit van het watersysteem te verbeteren. Als basis dient 'Handreiking natuurvriendelijke oevers'. De gemeente zal bij de verdere inrichting van het plangebied rekening houden met de handreiking.

6.5 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30km gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk

binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien. In het voorliggende bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Toekomstige ontwikkelingen die niet binnen voorliggend bestemmingsplan worden geregeld (bijvoorbeeld via een projectbesluit) moeten ten aanzien van geluid getoetst worden.

BSC-terrein

Ten zuiden van het plangebied is de Omleidingsweg gelegen. Deze weg kent nu nog een maximumsnelheid van 80km/h. De weg wordt heringericht (dit wordt met het onderliggend bestemmingsplan juridisch en planologisch mogelijk gemaakt) en krijgt daarna een snelheidsregime van 30 km/h ter hoogte van het plangebied. Op het tracé-deel tussen de A. Schweitzerlaan en het Verbreepark geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. De wegen die in het plangebied van het BSC-terrein zijn gelegen krijgen ook een 30 km/h regime. Ingevolge de Wet geluidhinder is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Er heeft een toets (door de Milieudienst West-Holland) plaats gevonden in het kader van de Wet geluidhinder. Een aantal woningen op de BSC-locatie is namelijk binnen 200 meter van de 50 km/h geluidszone gelegen. Uit de toets blijkt dat bij deze woningen de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

6.6 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

6.6.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen gelden vanaf 2010. Voor de overige stoffen zijn de grenswaarden reeds van kracht.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³

neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het 'derogatieverzoek' van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Het NSL heeft een looptijd van 1 augustus 2009 tot 1 augustus 2014.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM).

Bijlage 3A van de regeling NIBM geeft aan welke woningbouwprojecten beschouwd kunnen worden als NIBM:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

6.6.2 Het BSC-terrein

Het uitgangspunt van dit luchtadvies is het concept "Stedenbouwkundig programma van eisen" van 30-1-2008 van de Grontmij. De plannen zijn gelegen aan de Zuidrand en het BSC-terrein van Benthuisen in Rijnwoude. De ontsluiting vindt plaats via de Omleidingsweg en de straat "De Bentlanden". Dit advies⁹ heeft betrekking op de locatie Zuidrand ter plaatse van het agrarisch gebied (Bentlanden II) tussen 'De Bentlanden' (dit is de straat in bestaande woonwijk) en het bedrijventerrein op het 'Verbreepark' en het BSC-terrein ter hoogte van het 'Sportpark'. Hier zullen totaal circa 248 woningen worden gerealiseerd (waarvan 178 woningen in 'De Bentlanden' en 70 op het BSC-terrein).

Toetsing wet

Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen gerealiseerd waardoor het plan volgens bijlage 3B van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) een project "niet in betekenende mate" is. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Voor deze afweging kan getoetst worden aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010.

Toetsing Milieubeleidsplan 2003-2010

Eén van de ambities uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. In de praktijk is de term beduidend lager dan de grenswaarden gesteld op 36-38 µg/m³.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is per 1 augustus 2009 in werking getreden. Hiervoor is een digitale saneringstool (3.1) beschikbaar gesteld door de ministeries van VROM en VenW. Uit deze saneringstool 3.1 blijkt het volgende; de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nabij de Omleidingsweg zijn

⁹ Tauw, *Waterparagraaf BSC-terrein te Enkhuizen*, N002-4682939MBY-V01 d.d. 24 februari 2010

respectievelijk 24 µg/m³ (2011) en (met zeezoutaftrek van 6 µg/m³) 18 µg/m³ (2011) en nabij de "De Bentlanden" 22 µg/m³ (2011) en (met zeezoutaftrek van 6 µg/m³) 18 µg/m³ (2011). In 2010 liggen de concentraties ter plaatse iets hoger maar deze zijn alle beduidend lager dan de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010.

Verslechtering luchtkwaliteit

Inmiddels is een nieuwe verbindingsweg tussen de Australiëweg in Zoetermeer en de N209 gerealiseerd. Deze nieuwe weg neemt de functie van de Zegwaarseweg in Zoetermeer en de huidige Omleidingsweg over. Daardoor wordt, als onderdeel van het hele plan, de Omleidingsweg aangepast van een 80 km/h weg naar een 50- en 30 km/h weg. Als gevolg van deze aanpassing neemt de verkeersintensiteit op de Omleidingsweg af. Hierdoor verbetert de luchtkwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling van Bentlanden II en het BSC-terrein tezamen is "niet in betekende mate" en voldoet daarmee aan de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan 2003-2010 en de extra ambitie uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan 'BSC-terrein' met betrekking tot de luchtkwaliteit.

6.7 Kabels- en leidingen

Bij nieuwbouw of grote verbouwingen, dient bekeken te worden of kabels en leidingen (gas, elektriciteit, etc.) in of direct bij het plangebied zijn gelegen. Het is mogelijk dat er kabels en leidingen in plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone vereisen die in het bestemmingsplan geregeld moet worden. Het voorontwerpbestemmingsplan zal aan de kabelbeheerders worden aangeboden in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.8 Flora- en fauna

In het plangebied zijn natuurwaarden te verwachten. In opdracht van de gemeente Rijnwoude is daarom door Bureau Waardenburg een verkennend natuuronderzoek¹⁰ uitgevoerd, een zogenaamde quick-scan. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan raadpleegbaar. In deze paragraaf worden de conclusie en aanbevelingen van deze quick-scan weergegeven.

¹⁰ Bureau Waardenburg b.v., *Notitie quickscan Zuidrand Benthuizen*, kenmerk 09-421/09.02812/EdwBo d.d. 20 september 2009

De ingreep heeft geen negatieve effecten op meer strikt beschermde soorten (tabel 2 en 3 flora- en faunawet). Wel worden ten aanzien van enige algemene beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) verbodsbepalingen van de flora- en faunawet overtreden. Hiervoor is echter geen ontheffing art. 75 flora- en faunawet benodigd omdat het een ruimtelijke ingreep betreft. Er bestaat een kans dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de streng beschermde rugstreeppad binnen de deelgebieden kan opduiken.

Aanbevelingen

Ter voorkoming van onnodige negatieve effecten op individuele dieren (vissen, amfibieën) wordt aanbevolen mitigerende maatregelen te treffen bij het dempen van de kavelsloten in Bentlanden II. Voorafgaand aan het dempen kunnen aanwezige vissen en amfibieën worden weggevangen en verplaatst naar ander geschikt leefgebied in de omgeving.

Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Echter, ook buiten deze periode kunnen er vogels broeden. Algemeen geldt dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de agrarische grond, de beplanting en watergangen te controleren op nesten van weidevogels, struweelvogels en watervogels.

Ten aanzien van het mogelijk kunnen opduiken van de streng beschermde rugstreeppad gedurende de werkzaamheden wordt aanbevolen om tijdens de uitvoering maatregelen te treffen die moeten voorkomen dat amfibieën de deelgebieden binnen kunnen trekken. Het plaatsen van amfibieënschermen is een van de mogelijkheden hiertoe. Tevens wordt aanbevolen in het voorjaar geen tijdelijke plassen aanwezig te laten zijn op de bouwterreinen. Zonodig zou buiten de bouwterreinen als alternatief een tijdelijk voortplantingswater voor amfibieën kunnen worden aangelegd.

6.9 Externe veiligheid

6.9.1 algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtin-

gen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met, advies vragen aan, de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹².

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

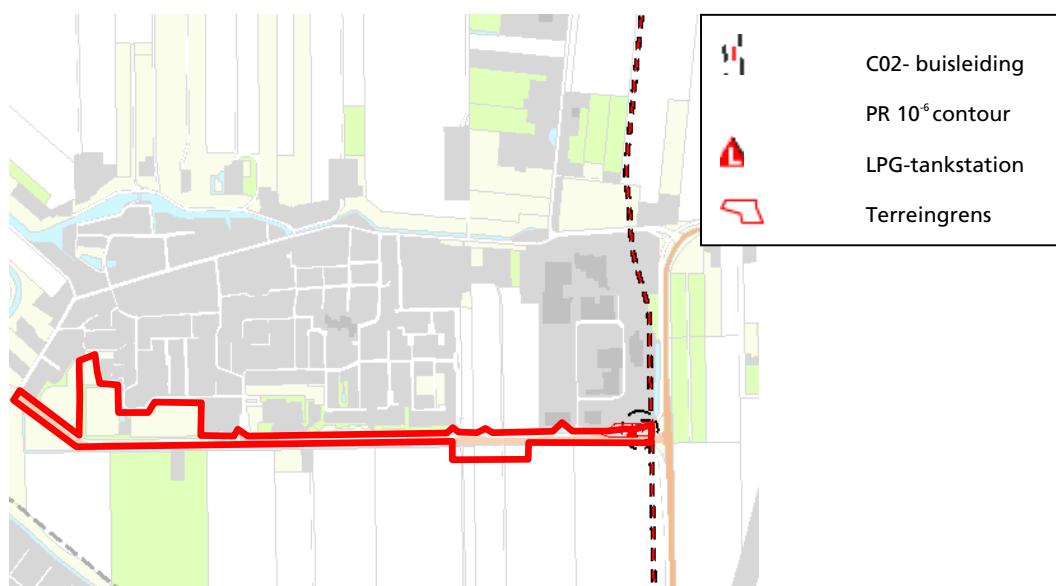
¹¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

¹² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

6.9.2 Plangebied

In de onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Op deze kaart staat aangegeven of en wat voor risicovolle activiteiten er gelegen zijn binnen een plangebied.

Uit de risicokaart is op te maken dat er geen risicovolle activiteiten in het plangebied, of in de nabijheid van het plangebied plaatsvinden. Op meer dan een kilometer afstand van de ontwikkeling van het BSC-terrein is een CO₂-buisleiding gelegen alsmede een LPG tankstation. Gezien deze afstand ligt het BSC-terrein niet in de invloedssfeer van de CO₂-buisleiding en het LPG tankstation. Overig transport van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld over de weg) vindt niet plaats.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland met omkaderd (globaal) het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Als gevolg van de woningbouwontwikkeling neemt de personendichtheid in het gebied toe. Gezien het feit dat er geen risicovolle inrichtingen in het gebied zijn gelegen alsmede er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt kan gesteld worden dat er geen tot nauwelijks sprake is van een toename van het groepsrisico. Dit betekent dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7. CULTUURHISTORIE

7.1 Inleiding

Europees en Rijksniveau

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie Zuid-Holland. De CHS bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie:

- archeologie;
- historische stedenbouw;
- historisch landschap.

Doormiddel van kaartbeelden wordt inzichtelijk gemaakt wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is. Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur geldt ter plaatse van de BSC-locatie een middelhoge trefkans en een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. De gemeente Rijnwoude heeft om die reden een archeologisch onderzoek laten uitvoeren.

7.2 Onderzoek

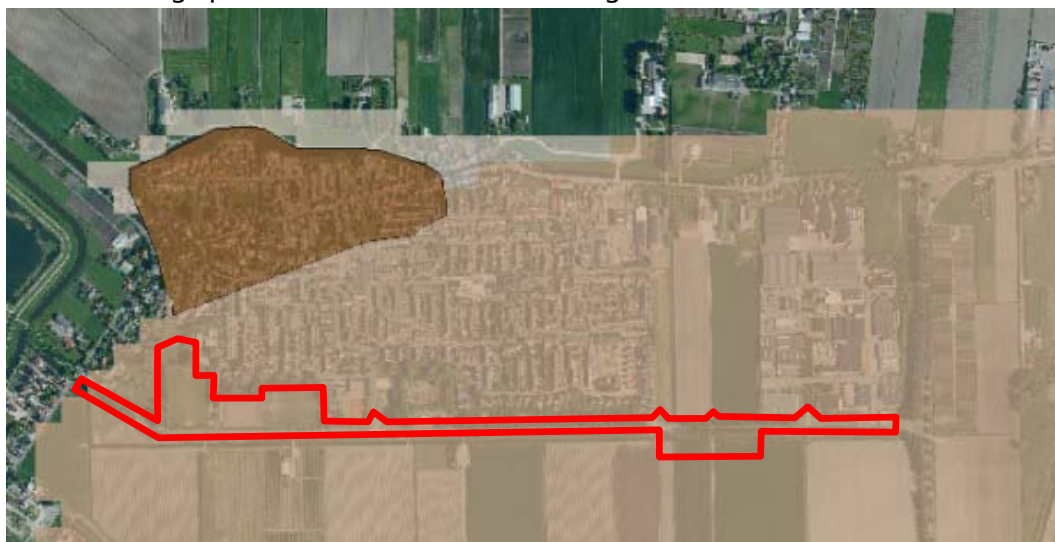
De gemeente Rijnwoude heeft op de locaties Bentlanden II en het BSC-terrein archeologisch onderzoek laten uitvoeren in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). In het navolgende wordt ingegaan op de resultaten voor het BSC-terrein

Uit het bureauonderzoek is onder meer naar voren gekomen dat de bodemopbouw op de onderzoekslocaties bestaat uit zeeklei en –zand met inschakelingen van veen. Ook blijkt dat de onderzoekslocaties volgens de Archeologische Monumentenkaart geen onderdeel uitmaken van een gebied met een vastgestelde archeologische waarde. De onderzoekslocaties hebben volgens de IKAW (Indicatieve kaart archeologische waarden) een zeer lage archeologische trefkans. Volgens de Cultuurhistori-

sche Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is er een middelhoge kans op archeologische sporen.

De verwachting op grondsporen en/of vondsten uit de periode Neolithicum is middel hoog. Uit de periode Bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen is de verwachting laag. Voor het BSC-terrein geldt een lage verwachting met betrekking tot het aantreffen van resten bebouwing en een hoge verwachting met betrekking tot wegen.

Uit het verkennende booronderzoek is gebleken dat de aangetroffen bodemopbouw overeenstemt met de verwachting. Het booronderzoek met betrekking tot de onderzoekslocatie heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor intacte archeologische nederzettingen. De archeologische verwachting voor de onderzoekslocatie met betrekking tot de late Middeleeuwen en Nieuwe tijd kan worden bijgesteld naar laag, voor de overige perioden dient deze te worden gehandhaafd.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Zuid-Holland met omkaderd (globaal) het plangebied (bron: chs.pzh.nl)

8. INSpraak EN VOOROVERLEG

8.1 Algemeen

Nadat het college het voorontwerpbestemmingsplan heeft vrijgegeven, wordt overleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de verschillende instanties. Ook wordt het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak, indien verplicht ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro).

In de onderstaande tabel zijn de reacties samengevat en voorzien van een antwoord. Enkele uitkomsten hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. In paragraaf 8.4 is een overzicht hiervan opgenomen.

Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. Van de volgende instantie is een reactie ontvangen:

1. *Mevrouw drs. G.L. van Mourik namens Hoogheemraadschap van Rijnland, Archimedesweg 1, 2300 AD Leiden;*
2. *Mevrouw A.L. de Zwart-Durieux namens Milieudienst West-Holland, Schipholweg 128, 2316 XD Leiden.*

In het navolgende schema wordt de reactie genoemd en behandeld. Op verschillende onderdelen heeft de vooroverlegreactie geleid tot aanpassing van het vooront-

werpbestedingsplan. Deze wijzigingen worden na de beantwoording beknopt opgesomd.

1. Mevrouw Van Mourik namens Hoogheemraadschap van Rijnland		Gemeentelijke beantwoording
1.1	Het beleid van Rijnland is niet volledig vermeld. In bijlage 1 is een voorbeeldtekst opgenomen.	<i>De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met de voorgestelde tekst.</i>
1.2	In het plan worden geen waterpeilen genoemd. In Polder de Noordplas wordt het waterpeil gehandhaafd op NAP min 5,99 meter. Reclamant verzoekt om deze gegevens te wijzigen in het plan.	<i>In paragraaf 6.4.3 wordt vermeld dat het BSC-terrein ligt in het peilgebied waar het merendeel van het stedelijke gebied van Benthuizen in ligt. Dit is peilgebied WW-25ac en heeft een variabel waterpeil tussen NAP -5,63m en NAP -5,20m.</i>
1.3	Reclamant geeft aan dat op pagina 43 wordt vermeld dat in het plan geen waterkeringen liggen. Dit is echter onjuist. De Omleidingsweg is tussen de Zegwaarsteweg en de Bentlanden waterscheiding. Een waterscheiding wordt beoordeeld als regionale waterkering. De regelgeving staat op genoemde site en reclamant verzoekt deze gegevens op te nemen (tevens op de verbeelding).	<i>Conform het beleid van het Hoogheemraadschap zal aan de Omleidingsweg een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' worden toegekend. Deze wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels.</i>
1.4	Reclamant wil erop wijzen dat dempen slechts is toegestaan wanneer dit 100% wordt gecompenseerd, dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Het is belangrijk dat er geen waterbergingstekort ontstaat. Reclamant wil aangeven dat waterberging moet worden gerealiseerd voordat wordt gedempt en dempingen in primaire oppervlaktewateren zijn niet toegestaan. Bovendien attendeert reclamant erop dat (gedeeltelijk) dempen van sloten o.g.v Rijnlands Keur vergunningplichtig is.	<i>De gemeente is op de hoogte van de compensatieregel van het Hoogheemraadschap ten aanzien van open water. Echter in het plangebied wordt geen open water gedempt, compensatie is derhalve niet aan de orde.</i>
1.5	Reclamant verzoekt om in het plan een kaart op te nemen waarop is aangegeven welke waterpartijen primaire watergangen zijn.	<i>Het is voor een bestemmingsplan niet relevant om aan te geven welke waterpartijen primaire watergangen zijn. Wat echter wel relevant is voor een bestemmingsplan is dat de hoeveelheid aan te leggen water in de regels of op de verbeelding wordt aangegeven. In het geval van het bestemmingsplan 'BSC-terrein' wordt dit aangegeven in de toelichting en staat een grote waterpartij ingetekend op de verbeelding.</i>
1.6	Bij nieuwe watergangen wordt gestreefd naar bepaalde diepten. Bovendien dienen de oevers	<i>Ons college is op de hoogte van de verschillende maatvoeringeisen. Er moet worden opgemerkt dat</i>

	<p>een talud van minimaal 1:3 te hebben. Beschoeiingen zijn in principe niet toegestaan, daarnaast dient aan beide zijden een onderhoudsstrook te worden ingepast. (primair 5 meter en overig 2 meter breed).</p>	<p><i>er behalve de grote vijver geen nieuwe waterpartijen worden gerealiseerd met het bestemmingsplan 'BSC-terrein'. Ten zuiden van de Omleidingsweg is een bestaande hoofdwatgang gelegen. Bij de (verdere) inrichting van het terrein zal rekening worden gehouden met de gewenste maatvoeringen.</i></p>
1.7	<p>Reclamant geeft aan dat Rijnland streeft naar de realisatie van een natuurvriendelijke oeverinrichting langs de waterlopen, met als doel de algemene kwaliteit van het watersysteem te verbeteren. Als basis dient 'Handreiking natuurvriendelijke oevers'.</p>	<p><i>Deze opmerking wordt verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De gemeente zal bij de verdere inrichtingstekeningen (welke volgen na het bestemmingsplan) gebruik maken van de 'Handreiking natuurvriendelijke oevers'.</i></p>
1.8	<p>In primaire watgangen moet volgens reclamant met een doorstroomberekening worden aangetoond dat een kunstwerk geen belemmering is voor de wateraanvoer – en afvoer.</p>	<p><i>De enige hoofdwatgang die in het plangebied aanwezig is, is de reeds bestaande watgang ten zuiden van het plangebied. Deze wordt een aantal malen onderbroken door aansluitingen op de Omleidingsweg met de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om duikers te realiseren. De voorwaarden voor wateraanvoeren afvoer zijn derhalve reeds aanwezig. Het is niet vereist een doorstroom berekening op te nemen in een bestemmingsplan.</i></p>
1.9	<p>Reclamant geeft aan dat aandacht moet worden besteed aan beheer en onderhoud van het toekomstige watersysteem. Reclamant verzoekt in het vervolproces het beheer en onderhoud uitdrukkelijk mee te nemen.</p>	<p><i>Ons college onderschrijft het standpunt van het Hoogheemraadschap maar geeft tegelijkertijd aan dat zij van mening is dat het bestemmingsplan niet het instrument is om beheer en onderhoud in vast te leggen. Bij de verdere ontwikkeling van het BSC-terrein wordt rekening gehouden met beheer en onderhoud.</i></p>
1.10	<p>Reclamant verzoekt in de waterparagraaf aandacht te besteden aan het afkoppelen van verharde oppervlakken. Daarnaast dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen voorkomen te worden. Indien gebruik wordt gemaakt van uitloogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsstelsel. (In bijlage 2 is een vervangende tekst opgenomen).</p>	<p><i>In de waterparagraaf wordt reeds aandacht besteed aan het afkoppelen en gebruik van uitloogbare materialen. Ons college is van mening dat in het bestemmingsplan voldoende aandacht wordt besteed aan genoemde onderwerpen. De verdere uitwerking van het afkoppelen en materiaalgebruik zal in andere documenten worden vastgelegd.</i></p>
1.11	<p>Reclamant wil er op wijzen dat voor aanpassing van de waterhuishouding een vergunning moet worden aangevraagd o.g.v Rijnlands Keur en in sommige gevallen o.g.v de Wet Verontreiniging</p>	<p><i>Ons college is op de hoogte van de te volgen procedures. Wij hebben reeds meerdere malen contact gezocht met het Hoogheemraadschap met betrekking tot de Keurvergunning, wij zullen dit nogmaals</i></p>

	oppervlaktewateren. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden gemeld.	<i>doen.</i>
2.	Mevrouw de Zwart-Durieux namens Milieudienst West-Holland	Gemeentelijke beantwoording
2.1	Reclamant adviseert om in de bestemming 'Groen' de plaatsing van bouwwerken voor duurzame energievoorziening mogelijk te maken. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door de omschrijving van het begrip 'voorzieningen van algemeen nut' iets te verruimen. In artikel 1.37 kan 'en/of de energievoorziening voor het plangebied' worden toegevoegd.	<i>Ons college zal de regels van het bestemmingsplan zodanig aanpassen dat er mogelijkheden ontstaan om duurzame energievoorzieningen te realiseren.</i>
2.2	Reclamant geeft aan dat artikel 7.5 van de regels een ontheffingsmogelijkheid voor bedrijven aan huis in milieucategorie 2 geeft. De staat van bedrijfsactiviteiten bevat echter alleen bedrijven in categorie 1. Zodoende adviseert reclamant om aan de staat van bedrijfsactiviteiten milieucategorie 2 toe te voegen, voor zover die overeenkomen met de in het artikel bedoelde bedrijvigheid. Anders is de ontheffingsmogelijkheid niet uitvoerbaar.	<i>De lijst met bedrijfsactiviteiten wordt aangevuld met bedrijven, voor zover deze passen binnen de activiteit beroep aan huis, in de milieucategorie 2.</i>
2.3	Reclamant mist bij de visie elke verwijzing naar de duurzame ontwikkeling van het BSC terrein. Aangezien duurzame ontwikkeling een belangrijk deel van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp vormt, hoort het zeker thuis bij het onderdeel visie. Reclamant adviseert om het tekstvoorstel uit de brief over te nemen.	<i>De toelichting wordt aangevuld met het tekstvoorstel dat door de Milieudienst West-Holland is aange-reikt.</i>
2.4	Reclamant vraagt zich af waarom in 2.4.2 'parke-ren' een uitgebreide verantwoording staat van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied. Het zou beter passen om dit onderdeel in de verantwoor-ding te plaatsen.	<i>Het onderdeel parkeren wordt omschreven in het hoofdstuk 'visie' onder de paragraaf 'verkeer en parkeren' omdat deze twee onderdelen een resul-tante zijn van de visie.</i>
2.5	De tekst voor het milieubeleid en duurzame ste-denbouw is achterhaald. Reclamant adviseert de tekst in de brief op te nemen.	<i>De toelichting wordt aangevuld met het tekstvoor-stel dat door de Milieudienst West-Holland is aange-reikt.</i>
2.6	Reclamant geeft aan dat het genoemde onder-zoek ten aanzien van de bodem (2009) niet geheel voorziet in het huidige plangebied, aangezien dit tussentijds is gewijzigd. Het noordwestelijke deel van het plangebied is later toegevoegd en niet meegenomen in het onderzoek van Adverbo. Het	<i>De toelichting wordt aangevuld met het tekstvoor-stel dat door de Milieudienst West-Holland is aange-reikt.</i>

	onderzochte deel van de locatie is echter op onverdacht terrein, waardoor een aanvullend verkennend onderzoek niet nodig is. Reclamant adviseert wel om bijgevoegde tekst in de bodemtekst door te voeren.	
2.7	In paragraaf 6.9.2 wordt gesteld dat het plangebied op meer dan 1 kilometer van de CO2-leiding ligt. Dit klopt niet, omdat het plangebied loopt tot aan de provinciale weg, waar een CO2 leiding en een LPG tankstation gelegen zijn. Waarschijnlijk is geprobeerd weer te geven dat de ontwikkelingen in het plangebied op te grote afstand van de risicobronnen liggen. Reclamant verzoekt om de tekst te verduidelijken.	<i>De tekst van de paragraaf 6.9.2 zal worden aangepast en verduidelijkt.</i>

8.3 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De inspraakreacties zijn in de onderstaande tabel samengevat en voorzien van een antwoord. Indien daartoe aanleiding voor was is het bestemmingsplan aangepast. In totaal zijn er 5 inspraakreacties ingediend. Van de volgende personen is een mondelinge dan wel schriftelijke inspraakreactie ontvangen:

1. *De heer G. Schaap, Sportlaan 4, 2731 CB Benthuisen;*
2. *Mevrouw H.A. Brouwers – Klarenbeek, Rotterdamsebaan 35, 2731 CG Benthuisen;*
3. *Mevrouw en de heer Brouwer, Sportlaan 14, 2731 CC Benthuisen;*
4. *De heer R. Mans, namens mevrouw J.G.A.A. Groen-Oudijk, Geerdijk 6, Benthuisen;*
5. *De heer H. Poeliejoë, namens Partycentrum 'De Tas', De Dam 3, 2731 CE Benthuisen;*

In het navolgende schema worden de inspraakreacties genoemd en behandeld. Op verschillende onderdelen hebben de inspraakreacties geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen worden na de beantwoording beknopt opgesomd.

1.	De heer Schaap	Gemeentelijke beantwoording
1.1	<p>Reclamant constateert dat er meerdere versies van het vastgestelde DSO in omloop zijn. Het is onduidelijk welke de meest actuele en juiste versie is. Het verschil zit in het westelijke gedeelte van de Sportlaan, komt er een groenstrook of parkeren?</p>	<p><i>Het definitief stedenbouwkundig ontwerp (DSO) van november 2009 dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Rijnwoude heeft als uitgangspunt gediend voor het bestemmingsplan. Elk ander DSO is niet relevant.</i></p> <p><i>In het uiteindelijke DSO zijn ter hoogte van het westelijke gedeelte van de Sportlaan parkeervoorzieningen opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan 'BSC-terrein' is ter plaatse van deze parkeervoorzieningen per abuis de bestemming 'Groen' weergegeven. Binnen de bestemming 'Groen' kan echter niet geparkeerd worden. Om aan de parkeernormen te voldoen wordt de groenstrook aangepast, waarbij de bestemming 'Groen' in dit bepaalde gebied wordt gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Op deze wijze wordt parkeren mogelijk gemaakt op de desbetreffende locatie. Hiermee is het bestemmingsplan in lijn met het DSO.</i></p> <p><i>Bovendien is het college van mening dat de verkeersveiligheid niet in het geding is. Door het toevoegen van de parkeerplaatsen verandert er niets aan de breedte van de Sportlaan, waardoor ook niets verandert aan de ontsluiting van het perceel van reclamant richting de Sportlaan. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de auto's die parkeren op de desbetreffende parkeerplaatsen het zicht op de weg en de bochten niet zullen ontnemen, wederom aangezien de breedte van de Sportlaan ongewijzigd blijft.</i></p>
1.2	<p>Volgens reclamant geeft de verbeelding een</p>	<p><i>Zie de beantwoording onder 1.1.</i></p>

	<p>groenstrook aan, en uit de regels blijkt dat in de bestemming Groen niet geparkeerd mag worden. Deze situatie wordt wenselijk geacht door reclamant.</p> <p>(Reclamant heeft in eerdere brieven ook reeds gewezen op de ongewenste parkeermogelijkheden ten hoogte van de woningen Sportlaan 3,4,5.)</p>	
2.	Mevrouw Brouwers - Klarenbeek	Gemeentelijke beantwoording
2.1	<p>Reclamant wil met nadruk verzoeken de volwassen bomen langs de zuidzijde van de Sportlaan te behouden. De bomen bepalen reeds 20 jaar het straatbeeld aan de huidige zuidrand van Benthuisen.</p>	<p><i>Het college spant zich in om zoveel mogelijk bomen te behouden. In het voorontwerpbestemmingsplan is hier rekening mee gehouden, aangezien de bestemming 'Verkeer – Verblijf' mede is bedoeld voor groenvoorzieningen zoals bomen.</i></p>
2.2	<p>Volgens reclamant wordt er door bureau Waardenburg weergegeven dat er geen nesten van beschermde 'jaarrond' vogels zijn aangetroffen. Echter volgens reclamant worden de bomen op uitgebreide schaal bezocht door de bonte specht, sperwer, Vlaamse gaai en verschillende uilensoorten</p>	<p><i>Blijkens de ecologische quickscan zijn er gedurende het veldbezoek geen jaarrond beschermde nestplaatsen van broedvogels aangetroffen. Omdat verstoring bij het verwijderen van bomen en/of beplanting moet worden voorkomen zal bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen, conform de aanbevelingen uit de ecologische quickscan.</i></p>
2.3	<p>Reclamant verzoekt om zorg te dragen voor de instandhouding van het struweel gebied in verband met leefomgeving van de in gedrang komende egelstand. Bovendien komen in het struweel op bescheiden schaal wilde hyacinten voor</p>	<p><i>In de ecologische quickscan staat dat de egel in het gebied kan voorkomen. De egel betreft een soort waarvoor een algemene vrijstelling van de flora- en faunawet geldt. Desondanks zal de gemeente zoveel als mogelijk doen om de egelstand op peil te houden met inachtneming van de woningbouwontwikkeling. Blijkens de quickscan zijn er geen beschermde soorten planten aangetroffen. Bovendien worden op grond van het ontbreken van geschikte biotopen geen beschermde plantensoorten verwacht. Daarnaast kan vermeld worden dat de wilde hyacint geen beschermde plantensoort is.</i></p>
2.4	<p>Volgens reclamant leidt de voorgenomen inbreiden op het gebied van der Bergweide tot een ernstige afbreuk. Momenteel kunnen kinderen nog veilig spelen, omwonenden kunnen wandelen en picknicken en men kan jeu de boules spelen. Volgens reclamant is de aanleg van het Bentwoud –onvoldoende om als alternatief en excuus te dienen, aangezien het jaren duurt voordat de aanleg van het bos is afgerond en niemand laat kleine kinderen alleen in het bos spelen.</p>	<p><i>Het grootste deel van de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd op de voormalige voetbalvelden. Slechts een klein deel van de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd op de Van der Bergweide. Daarnaast wordt er ook groen toegevoegd: immers, ter plaatse van de voormalige voetbalvelden wordt nieuw groen (en water) gerealiseerd. Deze groene zones bieden gelijke recreatiemogelijkheden als in de huidige situatie. Aanvullend wordt opgemerkt dat het Bentwoud wel degelijk nieuwe recreatieve</i></p>

		<p><i>mogelijkheden zal gaan bieden, ook voor kinderen en jongeren. Het definitieve ontwerp van de Driehoek Bentwoud voorziet op diverse plaatsen langs de Omleidingsweg in open stukken waarop dagrecreatieve activiteiten (waaronder voetbal, volleybal en dergelijke) mogelijk zullen zijn. Ook ter hoogte van de huidige Van der Bergweide zal dat het geval zijn. De bereikbaarheid van deze open plekken is vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid gewaarborgd omdat de Omleidingsweg binnen de planperiode zal worden ingericht als een 30 km/h zone. Ook de sociale veiligheid zal op deze plekken niet wezenlijk anders zijn dan op de huidige Van der Bergweide. Voor de kleinste kinderen geldt in zijn algemeenheid dat in alle gevallen ouderlijk toezicht gewenst is.</i></p>
2.5	<p>Reclamant geeft aan dat er op pagina 14 van de toelichting aandacht wordt besteed aan groen, water, speelvoorzieningen e.d. Het is echter duidelijk dat het ruimtelijk karakter van het gebied verloren gaat en de 'groene long' binnen Benthuizen verdwijnt.</p>	<p><i>Zie beantwoording onder 2.4. Het college bestrijdt dat de 'groene long' binnen Benthuizen verdwijnt. De voetbalvelden fungeerden niet als zodanig, de nieuwe bewoners zullen naar alle waarschijnlijkheid ook groen toevoegen aan de wijk door de aanleg van tuinen.</i></p> <p><i>Daarnaast merkt het college op dat er bij het stedenbouwkundig ontwerp zoveel mogelijk rekening is gehouden met het ruimtelijke karakter van het gebied, door de nieuwe wijk ruim op te zetten met doorzichten richting het Bentwoud.</i></p>
2.6	<p>Volgens reclamant zal de bevolking van kernen als Benthuizen juist op termijn afnemen. Zodoende vraagt reclamant zich af waarom het plantsoen juist niet veilig wordt gesteld voor de toekomst, waardoor Benthuizen juist aantrekkelijk blijft/wordt. Uitbreiden is volgens reclamant: tegen beter weten in acteren.</p>	<p><i>Recente CBS cijfers tonen aan dat het inwoneraantal in de gemeente Rijnwoude van 18.593 in 2010 naar 21.285 in 2033 zal stijgen. Zodoende is er geen sprake van een daling van het aantal inwoners. Ook wordt in de gemeentelijke woonvisie geconstateerd dat er sprake is van zowel een kwantitatief tekort aan woningen, als een kwalitatief tekort aan woningen. Met dit laatste wordt rekening gehouden door een gevarieerd soort woningen te realiseren. De ontwikkeling van woningbouw blijft op grond van deze gegevens noodzakelijk.</i></p>
3.	Mevrouw en de heer Brouwer	Gemeentelijke beantwoording
3.1	<p>Reclamant vraagt of er duidelijkheid bestaat over wel of geen (aaneensluitende) eengezinswoningen en of er wellicht nog een mogelijkheid tot patiobouw is.</p>	<p><i>Zowel op de verbeelding als in de regels is weergegeven dat er vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen zullen worden gebouwd, dit geeft helder aan welk type</i></p>

		woningen er gerealiseerd mogen worden. Ten aanzien van patiowoningen geldt dat de gemeente de mogelijkheid tot het realiseren van patiowoningen in overweging heeft, indien hier een besluit over is genomen wordt dit verwerkt in het bestemmingsplan.
3.2	Bij de eerste informatieavond werd geopperd dat in- en uitrijverkeer via de Omleidingsweg zou plaatsvinden. Echter nu blijkt uit de tekening dat het uitrijverkeer van de nieuwbouw middels diverse uitritten zal plaatsvinden via de Sportlaan, dit zal vele extra verkeersbewegingen en overlast geven.	Het verkeer kan zowel van de Omleidingsweg als de Sportlaan gebruik maken om de nieuwbouwwijk te verlaten. Naar verwachting zal het overgrote deel van de bewoners van de nieuwe wijk 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.
3.3	Reclamant geeft aan dat een uitrit tegenover haar woning hinderlijk en belastend is, voornamelijk 's avonds in verband met autolichten die in de huiskamer schijnen. Daarnaast niet te vergeten de geluidsoverlast en de uitlaatgassen welke het woongenot in de huidige bestaande wijk zullen bederven.	Bij het stedenbouwkundig ontwerp zijn de verschillende belangen zorgvuldig afgewogen en is gezocht naar een ontwerp dat recht doet aan zoveel mogelijk belangen. Ons college erkent dat er mogelijk extra overlast van autolichten in het huis van reclamant kan voorkomen, echter hierbij prevaleert het maatschappelijk belang (het kunnen aanbieden van goede woningen binnen de gemeente Rijnwoude). Ten aanzien van geluidsoverlast en uitlaatgassen stelt ons collega dat voldaan wordt aan de wettelijke normen, hiermee kan redelijkerwijs worden aangenomen dat eventuele overlast beperkt zal zijn.
3.4	Reclamant geeft aan dat door het verwijderen van enkele parkeerplaatsen voor de bouw op het BSC terrein, zal leiden tot parkeeroverlast, aangezien de nieuwbouwbewoners gemakshalve op de Sportlaan zullen gaan parkeren en de parkeernorm in het nieuwbouwplan ontoereikend is (ook al voldoet deze aan de wettelijke norm).	De parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke ervaringsgegevens en kunnen worden beschouwd als toereikend. Er is voor de bewoners van de nieuwbouwwijk geen aanleiding om elders te parkeren. Daarnaast bestrijdt ons college dat er parkeerplaatsen zullen verdwijnen. Zowel de parkeerplaatsen bij 'de Tas' als langs de Sportlaan worden gehandhaafd.
3.5	Reclamant vraagt vooruitlopend op de uiteindelijke beslissing een invaliden parkeerplaats aan. (Invalidenpas reeds in bezit).	Een inspraakreactie is niet het juiste middel om een invaliden parkeerplaats aan te vragen. Een dergelijke aanvraag dient bij de afdeling Publiekszaken van de gemeente Rijnwoude te worden ingediend.
4	De heer Mans , namens mevrouw Groen-Oudijk	Gemeentelijke beantwoording
4.1	Reclamant geeft aan dat het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigt dat het voorontwerpbestemmingsplan betrekking heeft op een plangebied dat de rode contour (van het vigeren-	Het stedenbouwkundige ontwerp voor het BSC-terrein is zodanig opgezet dat verschillende belangen als gevarieerd wonen, groen, water en parkeren zijn geïntegreerd. Omdat ons college een goed

	<p>de bestemmingsplan) overschrijdt. Binnen de rode contour geldt een wijzigingsbevoegdheid om de bestemmingen Groen/Sport te wijzigen in de bestemming Wonen, verder heeft het bestemmingsplan 'Benthuizen' een conserverend karakter. Met het voorontwerpbestemmingsplan 'BSC-terrein' wordt bedoelde contour overschreden aangezien de geplande woningbouw daar niet binnen past. Reclamant acht het in strijd met een goede ruimtelijke ordening, dat het college een nieuw bestemmingsplan laat ontwerpen om nieuwe woningbouwplannen te verwezenlijken, terwijl deze niet passen binnen het kersverse bestemmingsplan 'Benthuizen'.</p>	<p><i>afgewogen stedenbouwkundig ontwerp van groot belang vindt is besloten om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Benthuizen' is opgenomen (deze is qua oppervlakte te beperkend om een goed stedenbouwkundig plan te realiseren), maar een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Met een nieuw bestemmingsplan is het mogelijk om buiten de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid een plan te realiseren. Ons college merkt op dat rekening is gehouden met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.</i></p> <p><i>Het thans vigerende bestemmingsplan 'Benthuizen' is overwegend conserverend van aard. Het feit dat in bestemmingsplan 'Benthuizen' enkele wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen geeft aan dat de gemeente (ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Benthuizen'), reeds voornemens was om op termijn delen van Benthuizen in ontwikkeling te gaan brengen. Een van deze ontwikkelingen is het BSC-terrein. Derhalve is er geen sprake van een nieuw woningbouwplan dat niet zou passen binnen het bestemmingsplan 'Benthuizen', integendeel: er is sprake van een reeds voorzien woningbouwplan.</i></p>
4.2	<p>Reclamant is het er niet mee eens dat het bestaande park, opgeofferd wordt aan woningbouw. Het college heeft onvoldoende onderbouwd dat de bouw van de nieuwe woonwijk ter plaatse noodzakelijk is en dat de woonwijk niet op zodanige wijze zou kunnen worden gerealiseerd dat deze binnen genoemde rode contour blijft en het huidige park blijft bestaan.</p>	<p><i>Zie beantwoording onder 4.1. Daarnaast merkt ons college op dat er nog steeds sprake is van een toenemende bevolking. Eveneens is er blijkens de woonvisie een kwalitatief en kwantitatief tekort aan woningen in Rijnwoude. In de woonvisie is reeds geanticipeerd op de ontwikkeling van het BSC-terrein: het woningenaantal van 70 is opgenomen in deze visie.</i></p>
5.	De heer Poeliejoë namens Partycentrum De Tas	Gemeentelijke beantwoording
5.1	<p>Reclamant geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in nieuwe woningbouw aan de westzijde van de horecavoorziening, waar nu geen woningen staan. Reclamant vreest dat de woningbouwontwikkeling op gespannen voet kan komen te staan met de belangen van de horecavoorziening, indien onvoldoende rekening wordt gehouden met de wettelijke afstanden die in acht moeten worden genomen. Ook indien het geval</p>	<p><i>Zoals wordt beschreven in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan onder paragraaf 6.2 wordt de normafstand van 30 meter tussen de horecavoorziening en de eerstelijns bebouwing gerespecteerd. Door deze afstand in acht te nemen, wordt aangenomen dat eventuele uitstoot van geluid richting de woningen tot een normaal niveau is gedaald, zodra het geluid de woningen bereikt. Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehou-</i></p>

de afstanden wel in acht worden genomen, kan de exploitant in een situatie terecht komen dat hij verplicht wordt gesteld extra kosten te maken voor het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen. Deze reactie dient ervoor de planmakers er op te wijzen dat er extra maatregelen moeten worden genomen om de overlast te vermijden, zoals voldoende afstand en mogelijk geluidwerende voorzieningen.	den met de aanwezigheid van de horecavoorziening.
--	---

8.4 Wijzigingenoverzicht

Wijzigingen als gevolg van vooroverleg- en inspraakreacties	
1.	<i>De waterparagraaf in de toelichting wordt aangepast naar aanleiding van een aantal tekstvoorstellen van het Hoogheemraadschap van Rijnland zoals bijgevoegd bij haar vooroverlegreactie.</i>
2.	<i>Er wordt een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen ter plaatse van de Omleidingsweg (PM AD SVP checken of deze ook in het vigerende bestemmingsplan waar de Omleidingsweg in is gelegen een waterkering dubbelbestemming aanwezig is)</i>
3.	<i>De regels van het bestemmingsplan worden aangepast zodat er mogelijkheden ontstaan om duurzame energievoorzieningen, dit op advies van de Milieudienst West-Holland</i>
4.	<i>De lijst met bedrijfsactiviteiten wordt aangevuld met bedrijven vallend onder milieucategorie 2, voor zover passend binnen de activiteit beroep aan huis, op advies van de Milieudienst West-Holland</i>
5.	<i>De toelichting wordt aangevuld met het door de Milieudienst West-Holland aangeleverde tekstvoorstellen inzake duurzame ontwikkeling, milieubeleid en duurzame stedenbouw en bodem.</i>
6.	<i>De paragraaf externe veiligheid wordt verduidelijkt inzake de CO2 leiding, op advies van de Milieudienst West-Holland.</i>
Ambtelijke wijzigingen	
1.	<i>In het artikel 3 'Groen' worden duikers toegestaan, dit ter bevordering van de doorstroming van het water.</i>
2.	<i>De regeling in artikel 7 omtrent aanbouwen en bijgebouwen (bijbehorend bouwwerk) wordt aangepast, er wordt geen percentage meer gehanteerd en er wordt een regeling opgenomen zodanig dat:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>het gezamenlijk oppervlak van aanbouwen en bijgebouwen (bijbehorend bouwwerk) niet meer mag bedragen dan 40 m² bedragen per bouwperceel</i> - <i>het bebouwingspercentage (aan bijbehorende bouwwerken) niet meer mag bedragen dan 40% van het, achter de voorgevel gelegen, bouwperceel.</i>
3.	<i>Op de verbeelding wordt een maatvoeringaanduiding opgenomen ter plaatse van de gestapelde woningen. De maximale bouwhoogte is 9 meter.</i>
4.	<i>Als gevolg van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dienen er een aantal wijzigingen plaats te vinden in de regels van het bestemmingsplan, deze betreffen terminologie en procedurebepalingen.</i>
5.	<i>Als gevolg van het Besluit Omgevingsrecht wordt de volgende bouwactiviteit als genoemd in bijlage 2 van het besluit artikel 3 uitgesloten in het bestemmingsplan:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf (artikel 3.2)</i>

6.	<i>Aan de zin op pagina 35 'In het bestemmingsplan worden geen eisen opgenomen ten aanzien van welstand.' Wordt toegevoegd: 'Deze zijn vastgelegd in de Welstandsnota'.</i>
7.	<i>De toelichting paragraaf 6.2 wordt aangevuld met een beschrijving van de tennisbanen en de lichtmasten in relatie tot de woningbouwontwikkeling.</i>

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ten behoeve van de ontwikkeling van de BSC-locatie dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. In het kader van de herziening dient de financieel-economische haalbaarheid van de herziening van het bestemmingsplan te worden aangetoond.

De gemeente voert de grondexploitatie. De gronden waarop deze bouwplannen plaatsvinden, zijn in eigendom van de gemeente waardoor de gemeente de gemaakte kosten van de grondexploitatie verhaalt via uitgifte van de gronden (actief grondbeleid). Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

De herstructurering van de Omleidingsweg maakt geen onderdeel uit van de exploitatie maar wordt bekostigd uit de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Deze bestemmingsreserve wordt gevuld met bijdragen van de ontwikkelingen BSC en Bentlanden II. Indien de geprognosticeerde bijdragen onvoldoende blijken wordt dit aangevuld door een bijdrage uit de algemene middelen.

De grondexploitatie sluit met een positief resultaat. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Daarnaast bepaalt de gemeente het tijdvak en de fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 van de Wro en de uitwerking van regels als bedoeld in art. 6.13 lid 2 van de Wro, en acht verdere eisen hieromtrent niet noodzakelijk. Conform artikel 6.12 lid 2 van de Wro is het voor deze ontwikkeling niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

