

Besluitenlijst

raadscommissie ruimtelijk en economisch domein

Status : openbaar
Datum : 8 juli 2021
Locatie : digitaal

Aanwezig:

Voorzitter:	H.H. Goes	(PvdA)
Commissieleden:	M. Vermeulen	(CDA)
	B. van Polanen/R. Vlieland*	(VVD)
	S. Bak/M.H. du Chatinier*	(CU)
	R.J. van Kuijk/J.M. Goedegebuure*	(SGP)
	P.J.A. Morssink	(D66)
	mw A. de Groot-Slagter	(RGL)
	P.C. Bakker	(PvdA)
	P.A.G. Versteeg/E. Zevenbergen*	(NE)
	Mw M.J. Kottenhagen	(GL)
	P.B.W. Bontekoe	(DWB)
	Mw N. Overeem	(BA)
	H.F.A. van der Nat	(SP)

*Wisselend aanwezig

Commissiegriffier: A.J. van Putten
Publiek: n.v.t. betreft een digitale vergadering
College wethouder Van As
Ambtelijke ondersteuning de heer W. Kaandorp en mw H.H. de Mol (v.w.b. agendapunt 3), de heer C. van Rosmalen (v.w.b. agendapunt (v.w.b. agendapunt 4)
Insprekers: 4
Pers: n.v.t. betreft digitale vergadering

1. Opening digitale vergadering en vaststellen van de agenda

De voorzitter opent de vergadering en meldt dat deze digitale commissievergadering openbaar is en live wordt uitgezonden via internet. De uitzending blijft ook naderhand te raadplegen. Verzoekt de commissieleden om bij verhelderende vragen of het krijgen van het woord c.q. interrupties de chat te willen gebruiken. De agenda wordt vastgesteld zonder verdere op- of aanmerkingen.

2. Spreekrecht inwoners/organisaties en mededelingen college en Gemeenschappelijke regelingen over ruimtelijke en economische zaken en verzoeken kort bespreken collegebesluiten

Van het algemeen spreekrecht wordt geen gebruik gemaakt.

2a Korte mededelingen van wethouder Van As over Het Anker en de Euromarkt

Het Anker

In 2020 heeft een vrijwillige gesloten inschrijvingsprocedure voor het Anker plaatsgevonden. Een aantal partijen heeft een bieding uitgebracht. Omdat de biedingen niet voldeden aan de biedingsvoorwaarden is er niet overgegaan tot gunning. In navolging hierop is met maar één ontwikkelaar en HaBeKo een vervolgtraject gestart. Dat heeft geleid tot 2 verschillende voorstellen waarvan het voorstel van HaBeKo beter aansluit vanuit woningmarktperspectief (het transformeren naar sociale woningen). Het is helaas niet gelukt om de 2 partijen tot elkaar te laten komen. Met HaBeKo wordt nu toegewerkt naar een intentieovereenkomst om de plannen verder uit te werken.

Toezegging

Op een vraag van de heer Polanen van de VVD zegt wethouder Van As te verwachten over 3 tot 4 maanden meer informatie te hebben over de voortgang. Zegt toe in het 3^e kwartaal met een voortgangsbericht naar de raad c.q. de commissie te komen over de voortgang van het project, ook als er stagnatie in de planning optreedt.

Conclusie.

Hierna concludeert de voorzitter dat deze mededeling voldoende is besproken.

Euromarkt

Wethouder Van As zegt dat er morgenmiddag een intentieovereenkomst wordt getekend met alle eigenaren van Euromarkt (Gamma, Wasstraat e.a.) om te onderzoeken of er een transformatie van het gebied mogelijk is naar woningbouw met behoud van de huidige gebruiks- en bouwmogelijkheden, incl. het kunnen blijven voldoen aan de parkeereisen. De gemeente is partij bij/in dit proces, vanwege het in eigendom hebben van het openbaar gebied. Het gaat dus om een onderzoek naar meervoudig ruimtegebruik.

2b Kort bespreken (op verzoek van GL) collegebesluit Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.) (348211)

Vanwege het flinke aantal zienswijzen heeft de fractie van GL vragen gesteld en verzocht om een korte bespreking van dit collegebesluit (het college heeft het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld). De fractie van GL krijgt als eerste het woord. Daarna is er nog gelegenheid voor andere fracties om een verhelderende vraag te stellen/een korte opmerking te maken.

De vragen van GL luiden als volgt:

- 1) In het plan wordt gesproken over behoud van cultuurhistorische waarden, “visitekaartje “ en versterken van de functie van het boomkwekerijmuseum. In dit kader is het vreemd dat de loods achter Reijerskoop 68 en de loods naast nr. 102 worden afgebroken. Beide hebben cultuurhistorische waarde en veel van dit soort loodsen zijn al verdwenen. Juist in dit gebied bij het museum zou je deze moeten behouden. Hier is ook in diverse zienswijzen om gevraagd. Waarom is behoud van de loodsen geen uitgangspunt geweest bij het ontwerp van de plannen ondanks de cultuurhistorische waarde ervan en biedt de cultuurhistorische waardenkaart wel enige bescherming?
- 2) Voor enkele percelen is er sprake van mogelijkheden voor sierteelt gerelateerde activiteiten zoals sortimentstuin, collectietuin, Tiny forest of hobbykwekerij. Op welke wijze wordt dit uitgewerkt en hoe ziet de gemeente er op toe dat dit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt?
- 3) De gemeente vindt van buiten naar binnen werken belangrijk. Enkele indieners van zienswijzen wilden graag meedenken om tot een optimaal plan te komen en hebben hun best gedaan om alternatieven voor te stellen. Zij voelen zich echter niet gehoord. Zij willen graag in

de gelegenheid gesteld worden om te kunnen reageren op de beantwoording van de zienswijzen. Hoe verloopt de verdere besluitvorming? Kan er na het reces een raadscommissievergadering hierover worden gehouden waarbij de indieners van de zienswijzen gelegenheid tot inspreken hebben?

Vragen zijn inmiddels en in het algemeen naar tevredenheid beantwoord (voor beantwoording zie iBabs). Uit de beantwoording blijkt dat met het plan wordt beoogd om het authentieke cultuurhistorische karakter van het gebied en de aanwezige natuurelementen, voor de toekomst te behouden. Daarbij horen de zo herkenbare aanwezigheid van het slagenlandschap met watergangen en houtakkers, die prominent aanwezig zullen blijven. De aanleg van wandelpaden maakt dat toeristen, recreanten en omwonenden het kwekerijgebied van binnenuit kunnen gaan beleven. Voor cultuurhistorische relictten worden maatwerk oplossingen nagestreefd. In sommige gevallen kan een object behouden of verplaatst worden. Bij nieuwbouw worden de bestaande karakteristieken als uitgangspunt gebruikt en mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

Mw Kottenhagen zegt de ontwikkelingen en met name de loodsen aan Reijerskoop waar aandacht voor gevraagd is kritisch te zullen volgen. Merkt op dat gebleken is dat veel indieners van een zienswijze(n) zich niet gehoord voelen. Zij willen graag in de gelegenheid gesteld worden om te kunnen reageren op de beantwoording van de zienswijzen. Hoe verloopt de verdere besluitvorming? Waarom is er geen hoorzitting georganiseerd bijvoorbeeld in een commissievergadering zoals de raad ook gewend is. De fractie van de PvdA sluit zich hierbij aan. Het gaat om gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid die een grote impact hebben in/op het gebied.

Toezegging

Zoals uit de beantwoording blijkt heeft het college gebruik gemaakt van de bevoegdheid tot het kunnen vaststellen van het wijzigingsplan. De uitgangspunten zijn door de raad vastgesteld in het kader van de Visie op transformatiegebieden, en zijn daarna planologisch geborgd in de door de raad vastgestelde 4^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop. De wethouder zegt dat de gemeente altijd de bereidheid heeft om met de omwonenden verder in gesprek te gaan. Ook in dit geval. Dit zal overigens gebeuren in het kader van het participatieproces voor de 2^e fase van het project Tuinen van Boskoop. Naar verwachting zal dit aanstaande september plaatsvinden. Is bereid om de raads- en commissieleden op de hoogte te houden, in de vorm van een tussenbericht, over de voortgang van het participatieproces. Zegt ook toe eventueel bereid te zijn om bij grote/majeure (ruimtelijke) wijzigingen de raadscommissie te betrekken om bijvoorbeeld wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Conclusie

De voorzitter concludeert hierna dat dit onderwerp voldoende is besproken. Schorst vervolgens om 19.45 de vergadering tot 20.00 uur.

3. Eerste debat bestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen (382528)

Samenvatting:

Ten oosten van de dorpskern Benthuisen ligt de ontwikkellocatie Bentwijck. Het betreft een plangebied met een omvang van circa 8,5 hectare tussen de woonkern Benthuisen en het bedrijventerrein Verbreepark. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft samen met Habeko

Wonen en GB Vastgoed B.V. plannen ontwikkeld voor woningbouw (maximaal 200 woningen) en een nieuwe Brede School Benthuisen met 'De School met de Bijbel' van Mantum Onderwijs, 'OBS Arnoldus van Os' van Morgenwijzer en Junis Kinderopvang. Met deze planontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de door de voormalige gemeenteraad van Rijnwoude op 11 december 2008 vastgestelde Samengestelde structuurvisie Rijnwoude 2020, waarin het plangebied als project is opgenomen om woningbouw mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De negen ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de uitgangspunten van het bestemmingsplan te wijzigen. De raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen om 200 woningen en een brede school in het plangebied van Bentwijck juridisch/planologisch mogelijk maken.

Conceptbesluit:

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

Alvorens de insprekers het woord te geven stelt de voorzitter de heer W. Kaandorp in de gelegenheid om een korte reactie te geven op de zienswijze van Metaalunie. Er is bij nader inzien toch aanleiding voor de ODMH n.a.v. schriftelijk ingediende inspraakreactie om de planvoorschriften m.b.t. de geluidnormen aan te passen (betreft artikel 6.5.5). Voorstel is zojuist aangeboden aan de griffie en zal worden geplaatst op iBabs. De geluidsnormen werden toch enigszins te vaag bevonden. Met de gewijzigde planvoorschriften wordt beter geborgd dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering zullen worden belemmerd. Graag deze informatie betrekken bij uw afweging.

Insprekers:

Schriftelijke inspraakreactie Metaalunie namens Jos vd Lubbe Lasbedrijf Wero BV (zienswijze 1). De heer Van der Velden namens bewoners Heerewegh Benthuisen (zienswijzen 4, 5 en 9) (zie hiervoor de aangeboden en bijgevoegde insprektekst op iBabs). Pleiten er voor dat de nieuwe woonwijk "Bentwijck" niet wordt ontsloten naar de Heerewegh maar naar de Bentwoudlaan. Somt daarvoor een aantal argumenten op. Pleit er ook voor dat geen overlast ontstaat in de vorm van trillinghinder en schade wordt veroorzaakt aan de niet gefundeerde woningen. Er wordt ook gepleit voor het borgen van de (verkeer)veiligheid als gevolg van het bouwverkeer ten tijde van de bouwwerkzaamheden.

Er worden door commissieleden verschillende vragen gesteld c.q. opmerkingen gemaakt, o.a. over de vermeende schade, extra verkeersbewegingen op de Heerewegh en verkeersontsluiting.

De heer Pijl (zienswijze nr. 8; zie hiervoor de aangeboden en bijgevoegde inspreektekst op iBabs). Wijst er op dat de zienswijze niet zozeer is gericht tegen de komst van de nieuwe wijk Bentwijck, maar meer over het niet nakomen van gemaakte afspraken, alsook de suggesties die zijn gewekt. Met name in een tijd waarin veel waarde wordt gehecht aan burgerparticipatie zou je er toch redelijkerwijs vanuit mogen gaan dat afspraken tussen de gemeente en de burger worden nagekomen. Vraagt de raad met inachtneming van zijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door het aan het zuidelijk deel van De Bentlanden grenzende deel van Bentwijck, de typologie twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen vast te leggen in het bestemmingsplan. Er worden door commissieleden verschillende vragen gesteld.

De heer Haarman namens bewonersvereniging De Bentlanden (zienswijze nr. 2; zie hiervoor de aangeboden en bijgevoegde inspreektekst op iBabs). Doet een beroep op de raad om gemaakte afspraken te effectueren. Om de rechtszekerheid te bevorderen wordt verzocht om in het aan het zuidelijk deel van De Bentlanden grenzende deel van Bentwijck, de typologie twee-onder-een-kapwoningen van 1 laag met een schuine kap vast te leggen in de Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan. Verder wordt verzocht om in het gehele plangebied een maximale goothoogte variërend van 3 m tot 6 m en een maximale bouwhoogte van 11 m vast te leggen in het bestemmingsplan.

Hierna krijgen de commissieleden het woord (vanaf 20.32 uur).

De meeste fracties vinden deze ontwikkeling goed voor Benthuisen (sluit goed aan bij de woningbehoefte en stimuleert de doorstroming (wijk moet wel voldoende groen blijven en niet verstenen), maar spreken in zijn algemeenheid wel uit dat je met dit soort processen begint met een goed doordacht en voor iedereen duidelijk participatieplan. Hier moet vastgesteld worden dat er richting bewoners verwachtingen zijn gewekt die (wederom) niet waargemaakt worden. Waarom is aan dit bestemmingsplan geen concretere, gedetailleerdere invulling gegeven. Gelet op de afspraken leent dit bestemmingsplan zich daar uitstekend voor. Door dit na te laten ben je als partner/overheid niet geloofwaardig. Nu geef je de indruk dat je aan de bouwer/projectontwikkelaar rechten geeft om andere dingen te bouwen dan met de bewoners is afgesproken. Kan er eventueel nog geschoven worden qua type woningen of met een lagere bebouwingsdichtheid worden gebouwd? Er wordt op pagina 40 van de Toelichting verwezen naar het duurzaamheidsprogramma 2014–2020. Is dit programma nog wel voldoende leidend voor onze duurzaamheidsambities? En zijn de woningprijzen waarvan uitgegaan wordt (zie pagina 39 van de toelichting) wel relevant genoeg vanwege de laatste ontwikkelingen. De fractie van BA gaat niet akkoord met dit plan omdat gemaakte afspraken niet worden nagekomen. De ontsluiting van de nieuwe school moet veilig gebeuren. Deze ontwikkeling geeft een positieve impuls aan Benthuisen. Wordt de toekomstige woonwijk gefaseerd gerealiseerd? En op welke wijze wordt eventuele schade aan de bestaande huizen voorkomen? Op welke wijze wordt de communicatie verbeterd? Met het niet nakomen van de gemaakte afspraken wijk je af van de participatieparagraaf die deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Hier is sprake van een structureel probleem. Licht niet alleen aan deze wethouder, maar het probleem is veel breder. We zien steeds hetzelfde probleem. Dit college gaat niet goed om met actieve bewoners. Waarom wordt niet geborgd dat de sociale woningen 20 jaar huurwoningen

blijven i.p.v. nu 10 tot 15 jaar. Koopwoningen worden toch ook niet na 15 jaar omgezet in huurwoningen.

Hierna wordt om 21.10, op verzoek van wethouder Van As, de vergadering geschorst tot 21.15 uur.

Wethouder Van As zegt dat hij als opvolger en verantwoordelijk wethouder van voormalig wethouder Hoekstra vanaf 2018 frequent overleg en contact heeft gehad met belanghebbenden waaronder de aangrenzende bewoners. In september 2019 is een brief van het college uitgegaan hoe zou worden omgegaan met de gemaakte toezeggingen c.q. afspraken. Gaat verder in op de gestelde vragen. De bestaande bomerij wordt zoveel mogelijk behouden. Er is gekozen voor een verkavelingsplan c.q. inrichtingsplan als sturingsmechanisme, die bij de afgifte van omgevingsvergunningen leidend zal zijn. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied geborgd. De wijze van een heimethode kan niet worden afgedwongen. Er moet voldaan worden aan het Bouwbesluit. Op het naleven wordt streng toegezien.

Er is kennelijk toch gekozen voor flexibiliteit in plaats van rechtszekerheid. Er wordt gepleit door diverse fracties om bij dit soort ontwikkelingen voor een ander plansystematiek te kiezen uit een oogpunt van rechtszekerheid.

De wethouder zegt toe bereid te zijn om af te tasten of de projectontwikkelaar nog kan schuiven binnen in het plan. Kan uiteraard geen garanties geven. Zal ook nog een schriftelijke reactie geven op de vele gestelde vragen en of er nog andere oplossingen mogelijk zijn die tegemoet komen aan de wensen van de bewoners. Wil het verder overlaten aan de commissie c.q. de raad.

Hierna concludeert de voorzitter dat dit agendapunt als een bespreekstuk kan worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 15 juli aanstaande, mede om eventuele amendementen te kunnen indienen.

4. Eerste debat financiën herontwikkeling Aarhof Alphen aan den Rijn (359489) (aankoop parkeergarage)

Samenvatting:

In april 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten van het Schetsontwerp voor de Aarhof. Onderdeel van het plan is een parkeergarage. De financiële consequenties daarvan zijn verder uitgezocht. Daarover zijn nadere afspraken gemaakt met de eigenaar hetgeen heeft geleid tot een sluitende exploitatie.

Conceptbesluit:

Voor de aankoop van de parkeergarage. ingeval SB Real Estate deze aan de gemeente te koop aanbiedt:

- a) een investeringskrediet van € 5.500.000,- beschikbaar te stellen, in 40 jaar annuïtair af te schrijven, en de structurele kapitaallasten ad. € 219.100,- vanaf 2023 te dekken binnen de parkeerexploitatie;
- b) een structureel budget voor onderhoud, beheer en exploitatie beschikbaar te stellen van € 154.900,- en dit te dekken binnen de parkeerexploitatie, ten laste van de geraamde opbrengsten bezoekersparkeren tezamen met de parkeeropbrengsten totaal ad. € 374.000,-

Achtergrondinformatie:

Het eerste debat over dit voorstel heeft plaatsgevonden in de raadscommissievergadering van 11 maart 2021. De conclusie was dat het voorliggende voorstel/plan nog de nodige verduidelijking behoefde gezien de vele gestelde vragen.

Het vervolgdebat heeft plaatsgevonden in de raadscommissievergadering red van 14 april jl. en besluitvorming over het conceptbesluit in de raadsvergadering van 22 april (gewijzigd door middel van het aannemen van een amendement). De besluitenlijsten van 14 en 22 april en het in die vergadering genomen besluit zijn toegevoegd aan het dossier. De eerdere stukken kunt u raadplegen bij de respectievelijke vergaderingen.

Aan het dossier zijn toegevoegd een memo van het college met aanbieding advies akd en exploitatie parkeergarage.

Inspreker:

de heer Marvin Lepp namens de Stem van Alphen: geeft een mondelinge toelichting op de brief die op iBabs is geplaatst. Verzoekt de raad dringend om niet akkoord te gaan met de aankoop van een parkeergarage in deze opzet.

Er worden vele technische vragen gesteld. Er wordt gevraagd of het juist is dat met dit voorstel nu om een investeringskrediet wordt verzocht? En wordt de raad nog in positie gebracht door wensen en bedenkingen te uiten op de nog te ondertekenen anterieure overeenkomst?

Duidelijkheid wordt gevraagd of er nu wel of geen sprake is van staatssteun. Waarom wordt dit voorstel niet gecombineerd met het voornemen om gratis parkeren van 1,5 uur te introduceren. En kan er ook al een doorkijkje worden gegeven op het aankomende participatieproces* zoals eerder besproken.

De fractie van BA is tegen de komst van de hoge woontorens en de aankoop van een parkeergarage. Met creatief rekenwerk is het gelukt om de exploitatie sluitend te krijgen, aldus ook RGL. Andere bewoners zullen de verminderde opbrengsten moeten betalen. Het winkelcentrum wordt niet echt aantrekkelijk met de komst van zorginstanties (tandarts, dokterspost etc.). Zelfs onze huisadvocaat ontkracht het juridische advies van Pels Rijcken niet. Verschillende fracties blijven van mening dat gewerkt zou moeten worden aan een beter plan. Wat zijn de risico's als de overeenkomst niet nagekomen kan worden bij het niet doorgaan van het plan?

De fractie van de PvdA vindt dat dit voorstel uitgesteld moet worden totdat we eerst alles goed inzichtelijk hebben. Is nu ook helemaal nog niet nodig. Andere fracties vinden dit een verbeterd voorstel. GL is geen voorstander van aankoop van een parkeergarage. De fractie van DWB heeft te veel twijfels om met dit voorstel akkoord te kunnen gaan. De fractie van de VVD vraagt zich ook af of dit moment verstandig is om een parkeergarage aan te kopen met de vele onduidelijkheden.

Hierna wordt een toelichting gegeven door wethouder Van As en de behandelend ambtenaar, de heer C. van Rosmalen. Er wordt op verzoek van de commissieleden toegezegd dat de raad- en commissieleden op de hoogte worden gesteld van het door de projectontwikkelaar opgestelde participatieplan. Bedoeling is dat de komende maanden alle partijen zullen worden geconsulteerd in dit proces (winkeliers, directe en ruim omwonenden etc.). Ook wordt desgevraagd toegezegd dat de raad nog in positie wordt gebracht om wensen en/of bedenkingen te uiten op de nog te ondertekenen anterieure overeenkomst

Hierna concludeert de voorzitter dat dit agendapunt eveneens als bespreekpunt kan worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 15 juli aanstaande.

Hierna sluiting te omstreeks 22.45 uur.

*door het aannemen van het amendement is het volgende over het participatieproces besloten:

2. Een participatieproces op te starten om het plan verder uit te werken en daarbij de ruime omgeving (zowel fysiek als commercieel) te betrekken en hier bij terug te koppelen aan partijen wat met de inbreng is gedaan.

Toelichting:

- alle partijen betrekken die bezittingen in de omgeving hebben, en ook partijen met commerciële belangen die iets verder weg kunnen liggen (bijv. VOA, VOC en CVCA (commercieel vastgoed centrum Alphen));
- het is de bedoeling dat SB de participatie doet, vandaar de vraag om terugkoppeling. Niet alles hoeft te worden overgenomen, maar dan moet wel aangegeven waarom iets niet overgenomen is.

Voorzitter,

Bedankt voor de mogelijkheid om in deze raadscommissie te reageren op de Nota van Zienswijze zoals deze is besproken in de Collegevergadering van 8 juni jl.

Burgerparticipatie

Allereerst wil ik aangeven dat de zienswijze welke is ingediend zich niet richt tegen de komst van de nieuwe wijk Bentwijck. De zienswijze richt zich met name over het niet nakomen van afspraken, alsook de suggesties die zijn gewekt. Met name in een tijd waarin veel waarde wordt gehecht aan Burgerparticipatie zou je er toch redelijkerwijs van uit mogen gaan dat afspraken tussen de gemeente en de burger worden nagekomen.

Zienswijze

In de ingediende zienswijze ligt met name de focus op het blok met 9 woningen tegenover de Bentlanden zuidelijk deel. In eerder gemaakte afspraken is er gesproken over een komst van 2-onder-1 kap woningen, dan wel vrijstaande woningen tegenover de Bentlanden zuidelijk deel. De termen typologie woningen en extensieve bebouwing zijn hierbij ook aan de orde gekomen.

Thematische toelichting

Met verbazing las ik in de thematische toelichting op de Nota van Zienswijze, welke op 8 juni is aangeboden aan het College en besproken is in de Collegevergadering, dat er onjuistheden worden vermeldt waarbij de afspraken met de bewoners deels teniet worden gedaan. Ik citeer:

“Een aantal briefschrijvers heeft moeite met 9 aaneengesloten woningen tegenover de Bentlanden, omdat dit zou afwijken van eerder gemaakte afspraken. In dit verband wordt verwezen naar een brief van 25 september 2019 waarin het college schrijft dat “de ontwikkelaar dient zorg te dragen voor een goede overgang van de bestaande bebouwing naar het plangebied met aandacht voor typologie, omvang/bebouwingsdichtheid en hoogte.” Briefschrijvers leggen dit uit dat er alleen 2/1 kap woningen dan wel vrijstaande woningen tegenover de Bentlanden passend is, omdat aan de zuidzijde van de Bentlanden ook alleen maar twee - onder - één - kap woningen en/of vrijstaande woningen staan.”

Dit is onjuist! Briefschrijvers leggen dit niet uit. In de Nota van Zienswijze treft u onder 8.a een toezegging aan. Deze toezegging is gedaan tijdens een overleg van 18 september 2018 tussen de grondeigenaren, de gemeente Alphen aan den Rijn en bewonersvereniging Bentlanden. In dit overleg is overeengekomen dat in de uitvraag meegenomen zal worden dat er qua programma uitgegaan zal worden van extensieve bebouwing (2 onder 1 kap / vrijstaand). Opmerkelijk is dat als reactie op de zienswijze (in de conclusie) wordt verwezen naar eerder genoemd citaat en niet wordt gesproken over extensieve bebouwing (2 onder 1 kap /vrijstaand). Sterker, er wordt aangegeven dat briefschrijvers dit zelf op deze manier uitleggen.

Op de twee plattegronden die zijn terug te vinden in het verslag van 18 september 2018 zijn ook 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen zichtbaar.

Daarnaast heeft het college op 25 september in een schrijven aan de bewonersvereniging Bentlanden het volgende besloten: “De ontwikkelaar dient zorg te dragen voor een goede overgang van de bestaande bebouwing naar het plangebied met aandacht voor typologie, omvang, bebouwingsdichtheid en hoogte.”

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft namens het college op 27 oktober 2020 het volgende schriftelijk aangegeven richting ondergetekende:

“Wanneer er stedenbouwkundig wordt gesproken over extensieve bebouwing gaat het voornamelijk

over de dichtheden, namelijk aantal woningen per hectare en niet over typologie”.

In de uitvraag is niet meegenomen ‘qua programma uitgegaan zal worden van extensieve bebouwing (2 onder 1 kap / vrijstaand)’ zoals overeengekomen.

Bijeenkomst De Tas 30 juni 2020

Op 30 juni zijn de bewoners aan de Bentlanden door de gemeente en van Wijnen uitgenodigd voor een presentatie van het *schetsontwerp*. Hierin kwamen de eerder gemaakte afspraken van 18 september en het collegebesluit van 25 september 2019 niet terug. Als antwoord op de vraag of dit nog aangepast kon worden werd er door mevr. H.H. de Mol-Hessel aangegeven dat dit niet meer het geval was. Na een korte discussie werd aangegeven dat het blok van 9 woningen al vastgelegd was in de contracten met de grondeigenaren (??).

WOB Verzoek contract

Op basis van bovengenoemde is er een WOB verzoek ingediend waarin het contract met de grondeigenaren is opgevraagd. Hierin is niet terug te vinden dat dit vastgelegd was. Wel het aantal typologie woningen, maar niet de exacte locatie hiervan.

Hierop is er een mail verzonden door ondergetekende met de vraag waar dit terug te vinden is in het contract. Hierop werd ik uitgenodigd voor een Teams overleg met mevr. H.H. de Mol-Hessel en haar teamleider B. van der Zande. Dit overleg gaf geen verhelderende antwoorden.

WOB verzoek uitvraag

Eén van de bewoners van de Bentlanden heeft een WOB verzoek ingediend naar aanleiding van het overleg tussen de grondeigenaren, gemeente Alphen aan den Rijn en buurtbewoners de Bentlanden. In dit eerder genoemde overleg van 18 september 2018 is afgesproken om mee te nemen in de uitvraag de extensieve bebouwing (2 onder 1 kap / vrijstaand) tegenover de Bentlanden Zuid.

Uit het WOB verzoek is gebleken dat in de uitvraag dit niet is meegenomen.

Vertrouwensbeginsel

Op basis van het vertrouwensbeginsel hebben wij een zienswijze ingediend. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State eerder uitspraken heeft gedaan met betrekking tot het wijzigen van een bestemmingsplan en gedane uitspraken/gemaakte afspraken.

Het vertrouwensbeginsel in het kort:

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State (‘de afdeling’) een belangrijke uitspraak gedaan over het vertrouwensbeginsel. Het vertrouwensbeginsel in het omgevingsrecht geldt wanneer de gemeente bij de burger vertrouwen heeft gewekt een bepaalde beslissing te zullen nemen. In dit geval kan de gemeente op basis van het vertrouwensbeginsel verplicht zijn die toezegging na te komen. In het omgevingsrecht kan dan worden gedacht aan het geval dat een ambtenaar uitspraken heeft gedaan over bepaalde bouwplannen.

‘De Afdeling’ heeft in mei 2019 een stappenplan uiteengezet voor de toepassing van het vertrouwensbeginsel. Dit stappenplan bestaat uit drie stappen:

Stap 1: is er sprake van een toezegging? Allereerst moet worden beoordeeld of er sprake is van een ‘toezegging’. Dat is volgens de Afdeling het geval als de uitspraken en/of gedragingen van een ambtenaar redelijkerwijs de indruk hebben gewekt dat er sprake is van een ‘welbewuste standpuntbepaling’ van het bestuur over de manier waarop een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend. De burger moet dus redelijkerwijs hebben kunnen denken dat de gemeente welbewust een standpunt heeft ingenomen over de manier waarop zij haar bevoegdheid zal gaan uitoefenen.

- Mijns inziens is in het verslag van 18 september 2018 afgesproken om extensieve bebouwing (2 onder 1 kap / vrijstaand) tegen over Bentlanden Zuidelijk deel mee te nemen in de uitvraag. Daarnaast is met de bijgevoegde plattegronden in het verslag van dit overleg de indruk gewekt.

Stap 2: kan de toezegging worden toegerekend? Indien er sprake is van een toezegging, is de volgende vraag of deze toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend. Als de toezegging is gedaan door een ambtenaar die op dat gebied bevoegd is, zal dat in principe het geval zijn. In sommige gevallen doet een ambtenaar echter een toezegging op een gebied waarover hij eigenlijk helemaal niet bevoegd is. In dat geval komt het aan op de vraag of de burger mocht veronderstellen dat degene die de toezegging heeft gedaan, de opvatting van het bevoegde bestuursorgaan vertolkte.

- De afspraak is gemaakt met onder andere de teamleider afdeling Ruimte van de gemeente Alphen aan den Rijn. Tevens wordt er in het collegebesluit richting de bewonersvereniging Bentlanden gesproken over bebouwingsdichtheid.

Stap 3: een belangenafweging. Gekeken dient te worden of er belangen zijn die zwaarder wegen dan het belang van degene die zich op het vertrouwensbeginsel beroept. Zulke zwaarder wegende belangen kunnen bijvoorbeeld gelegen zijn in het feit dat er sprake is van strijd met de wet, het algemeen belang of belangen van derden zoals omwonenden.

- Mijns inziens zijn er geen belangen die zwaarder wegen. In de reacties van de gemeente zijn geen zwaarwegende belangen genoemd. De opmerking dat er geen wijziging meer kan worden gedaan in het plan (anders inrichten) omdat het desbetreffende woningblok ligt vastgelegd in de contracten met de grondeigenaren bleek na een WOB verzoek onjuist te zijn.

Gezien het feit dat er toezeggingen zijn gedaan en dat het voldoen aan deze toezeggingen (door een andere invulling van het ontwerp) het algemeen belang niet schaadt gaan wij er vanuit dat het ontwerp kan worden aangepast aan de eerdere gedane toezeggingen en ontwerpen.

Met inachtneming van mijn zienswijze vraag ik de Raad het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door het aan het zuidelijk deel van De Bentlanden grenzende deel van Bentwijck, de typologie twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen vast te leggen in het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Verslag 18 september 2018 (afspraak extensieve bebouwing 2 onder 1 kap / vrijstaand meenemen in uitvraag)
- Besluit college 25 september 2019 (goede overgang, bebouwingsdichtheid)

R. Pijl
Benthuizen

Inspreektekst namens bewoners Heerewegh eo

Als bewoners van de Heerewegh willen wij niet dat de nieuwe wijk “Bentwijck” naar de Heerewegh wordt ontsloten en pleiten er voor dat de woningen naar de Bentwoudlaan worden ontsloten. Wij hebben hier meerdere redenen voor:

- De gemeente heeft aangegeven dat de Heerewegh geschikt is voor de extra verkeersbewegingen van de ca. 60 woningen en zij een minimale breedte van 6m. willen. Echter is de rijbaan t.h.v. de S-bocht bij nummer 11 geen 6 meter maar 5,1 meter breed en onoverzichtelijk zonder uitwijk mogelijkheden. De rijbaan is hier niet geschikt voor het passeren van vrachtwagens danwel landbouwvoertuigen. De bocht is ook onveilig voor voetgangers omdat men hier vaak over het voetpad rijdt bij tegemoet komend verkeer en het voetpad slechts 1,15meter breed is incl. trottoirband
- Er heeft geen verkeerstelling plaats gevonden om vast te stellen of de Heerewegh de extra verkeersbelasting aan kan. Enkel tijdens de lock down met avondklok een snelheidsmeting, na meldingen van overlast van de snelheid. Deze meting zegt niets over de huidige verkeersintensiteit
- Met de meerdere, deels nog te ontwikkelen nieuwbouwplannen (hoogbouw) bij het winkelcentrum en de Dorpsstraat neemt de verkeersintensiteit op de Heerewegh alleen maar verder toe. Wij verwachten dan ook dat de verkeersintensiteit hoger zal zijn dan tot nu is berekend. Ook de fietsbewegingen nemen toe door de fietsbrug en door het halen en brengen van kinderen naar de nieuwe school
- Op de locatie van de nog te slopen boerderij Heerewegh 30 worden nog eens 18 woningen ontwikkeld. Ons is toegezegd dat deze woningen naar de Bentwoudlaan worden ontsloten, op basis van de laatste situatietekening zijn wij bang dat deze woningen alsnog naar de Heerewegh worden ontsloten en zien dan ook graag een situatietekening voor deze locatie
- De woningen die onder aan de Heerewegh gesitueerd zijn krijgen conform de laatste tekening een voetpad/brug, dit gaat ten koste van onze parkeerplaatsen en de landelijke uitstraling. Deze toekomstige bewoners parkeren achter hun woning. Er is tijdens het laatste overleg beloofd dat wij geen parkeerplaatsen kwijtraken. Graag zien wij deze voetpaden gewijzigd worden
- De aansluiting Heerewegh met de bocht N209 is tijdens de huidige spits al een grote opstopping, dit neemt toe met de extra verkeersbewegingen
- Met een ontsluiting naar de Heerewegh zijn wij bang dat de huidige parkeerproblematiek voor onze woningen nog verder gaat toenemen

Daarnaast maken wij ons zorgen over de manier van bouwen en de overlast wat dit gaat veroorzaken voor onze niet gefundeerde woningen, wij willen dan ook dat er een hoogte meting wordt gemaakt en trillingsmeters op onze woningen worden geplaatst. Wij willen bevestigd krijgen dat naast de school ook de woningen gefundeerd worden middels schroefpalen, anders zijn we bang voor de vervolg schade aan onze niet gefundeerde woningen.

In eerdere gesprekken met de gemeente zijn afspraken gemaakt over o.a. het bouwverkeer. Hier is geen gehoor aan gegeven en afspraken worden niet nagekomen, tijdens de sloop van de eerste boerderij en aanvullende werkzaamheden hebben wij hier schade aan ondervonden. Wij pleiten er dan ook voor dat de huidige uitrit naar de Heerewegh wordt afgesloten en dat het bouwverkeer voor de nog te slopen boerderij, brede school en nieuwe wijk naar de Bentwoudlaan wordt ontsloten.

Wij nodigen graag de raad ter plaatse uit voor een kopje koffie om de locatie ter plaatsen te bekijken alvorens een besluit te nemen. Dit zodat u kunt zien wat de huidige verkeersbewegingen en knelpunten zijn.

INSPREEKNOTITIE

Commissie Ruimte en Economie

8 juli 2021

Geachte voorzitter, leden van de Commissie, pers, belangstellenden,

Als bewoners van Benthuisen zijn we blij dat na een lange voorbereidingstijd het College het ontwerpbestemmingsplan voor Bentwijck aan u ter besluitvorming heeft voorgelegd en dat daarmee de gewenste nieuwbouw kan worden gerealiseerd.

De Bewonersvereniging De Bentlanden heeft veel energie gestoken in het meedenken over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwe wijk. Een wijk die het aantal woningen in Benthuisen zal doen groeien van circa 1400 naar 1600 en daarmee een majeure ontwikkeling voor het dorp en zijn bewoners is. De nieuwe woningen voorzien in een behoefte van de bewoners en is goed voor de vitaliteit van het dorp. Bovendien komt in de nieuwe wijk een nieuwe school waarvoor de vergunning vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan reeds is verstrekt. Hetgeen we met het oog op de huidige huisvesting van de beide scholen toejuichen. Hoe eerder de brede school kan worden betrokken hoe beter.

Omdat het Coalitieakkoord aangeeft dat u van Buiten naar Binnen wilt werken, nemen u graag mee in de ervaringen die wij daarmee in het afgelopen jaren met de ontwikkeling van Bentwijck, voorheen De Bentlanden II, hebben opgedaan.

Vanuit het perspectief van de huidige bewoners van De Bentlanden verdient het proces netjes gezegd geen schoonheidsprijs. Zonder op details in te gaan zijn de bewoners hevig teleurgesteld hoe de bewoners zijn betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Dat begon al toen het College in het voorjaar 2018 het nieuwe stedenbouwkundige plan met betrekking tot 'De Bentlanden II' aan u presenteerde, 'dit Referentieplan zou de instemming hebben van alle partijen'. Ondanks eerdere toezeggingen dat zij bij de voorbereiding van het plan betrokken zouden worden, moesten de bewoners het plan uit te krant vernemen. Er zijn daarna door de wethouder toezeggingen gedaan om als bewoners alsnog betrokken te worden bij de aanpassing van het plan, alvorens dat in de volgende fase uitgewerkt zou worden.

In het vervolg op het gesprek met de wethouder heeft onze vereniging dan ook inspanningen verricht om tot een alternatief plan te komen, waarin het beoogde woningbouwprogramma onverkort is opgenomen. Dit plan hebben we in april 2018 bij de gemeente gepresenteerd. Het plan omvatte onder meer een geluidscherm aan de zijde van het Verbreepark en een groene verbinding met het Bentwoud aan de zijde van De Bentlanden. Omdat we niet of nauwelijks gehoor vonden voor onze voorstellen, hebben we in

september 2019 via uw Raad een aantal concrete afspraken met het College kunnen maken welke zijn vastgelegd in een brief van het College van 25 september 2019.

Exemplarisch voor het proces is dan ook dat geen van de met de bewoners gemaakte afspraken in voornoemde Collegebrief in het ontwerp bestemmingsplan zijn geborgd. Als volksvertegenwoordigers zult u begrijpen dat dit tot onbegrip, emotionele reacties en apathie bij bewoners leidt.

Ondanks dat bewoners het nut en de noodzaak van de nieuwe wijk onderschrijven voelen zij zich wederom gedwongen om in het geweer te komen opdat eerder gemaakte afspraken worden nagekomen.

In onze zienswijze gaan we inhoudelijk in op een drietal punten.

Groenstrook

Ten eerste de gemaakte afspraken met betrekking tot de aanleg van een groenstrook en het in acht nemen van een minimale afstand tussen kavels van de bestaande huizen en de nieuwe huizen.

Zoals blijkt uit de concept Nota van beantwoording heeft dit punt van onze zienswijze geleid tot aanpassing van de Verbeelding en de Regels van het bestemmingsplan waardoor er voor de huidige bewoners rechtszekerheid lijkt te gaan ontstaan met betrekking tot de -na overleg met uw Raad afgesproken- minimale maatvoering op basis van het bestemmingsplan.

De bewoners tekenen daarbij aan dat de groenstrook niet ten koste mag gaan van het bestaande groen aan De Bentlanden. In tegenstelling tot alle eerdere gepresenteerde tekeningen, is de bestaande berken- en eikenrij voor de woningen aan De Bentlanden niet meer terug te vinden in het bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegde Inrichtingsplan.

Overgang

Ten tweede de gemaakte afspraak met betrekking tot het zorgdragen van een goede overgang van de bestaande bebouwing naar het plangebied met aandacht voor typologie, omvang/bebouwingdichtheid en hoogte.

Gelet dat in deze afspraak wordt gesproken over 'overgang' van bestaand naar nieuw maakt duidelijk dat het gaat om de aard en de omvang van de nieuwe woningen aan De Bentlanden. Hetgeen ook immer in de gesprekken van de bewoners en de gemeente aan de orde is gekomen. Hierbij zij verwezen naar het Referentieplan van het voorjaar 2018 en het overleg met de grondeigenaren van 18 september van dat jaar waarin is vastgelegd dat het zuidelijke deel van De Bentlanden wordt voorzien van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Ja, zelfs in de Toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan is deze afspraak terug te lezen: 'De westelijke rand van Bentwijk wordt gekenmerkt door een lagere dichtheid, waarmee een goede overgang met de bestaande bebouwing aan De Bentlanden ten westen van het plangebied gevormd wordt. In zuidelijke richting komen er aan de westelijk rand steeds meer vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen te staan. Hiermee wordt er qua korrelgroottes aangesloten op de bestaande korrelgroottes in het zuidelijke deel van het plangebied die groter zijn dan in het noordelijke deel.'

In de Regels en de Verbeelding is helaas niets over deze overgang vastgelegd. En het is daarom niet zo, zoals dat in de concept Nota van beantwoording wordt gesteld, dat 'door alleen grondgebonden woningen te realiseren tegenover De Bentlanden aan de afspraak wordt voldaan'. Ook de stelling dat met het respecteren van een minimale afstand tussen de kavels aan deze afspraak wordt voldaan, snijdt geen hout, omdat dat immers een separate afspraak betreft.

Uit de Verbeelding blijkt dat de goot- en bouwhoogte ter plaatse van het zuidelijk deel van De Bentlanden 6 respectievelijk 11 meter mag bedragen. In de Toelichting is een indicatief woningprogramma en een indicatieve stedenbouwkundige opzet gevoegd dat onder meer een woningblok van maar liefst 9 woningen omvat. Zoals bekend bestaat de huidige bebouwing aan het zuidelijk deel van De Bentlanden, behoudens 1 twee-onder-een-kapwoning, uit 8/9 vrijstaande huizen van 1 laag met een schuine kap.

Om de gemaakte afspraken te effectueren en de rechtszekerheid te bevorderen verzoeken we u in het aan het zuidelijk deel van De Bentlanden grenzende deel van Bentwijck, de typologie twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen van 1 laag met een schuine kap vast te leggen in de Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan.

Dorps woonmilieu

Als derde en laatste punt merken wij op dat het begrip dorps woonmilieu wel erg wordt opgerekt in het voorliggende plan.

In het eerste plan van Stedenbouwkundig Bureau Proosdij en Koster werd nog gesproken over 178 woningen. Dit aantal was volgens dit, door de gemeente ingehuurde, bureau het maximaal haalbare zonder dat het ten koste zou gaan van de stedenbouwkundige kwaliteit. In de regionale planlijst is Bentwijck ook met 180 woningen opgenomen.

Echter inmiddels is besloten dat er in het plangebied een school moet worden toegevoegd. Dan zou je verwachten dat het aantal woningen minder wordt. Maar het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van meer woningen, namelijk 200. Waarbij via artikel 6.4.1 het bevoegd gezag dit aantal bovendien nog met 20 mag laten toenemen.

Om het beoogde dorpse karakter overeind te houden, mede gelet op het aantal extra parkeerplaatsen welke deze extra woningen vergen, bepleiten wij dit artikel te schrappen.

Om dezelfde reden zijn wij geen voorstander om in een deel van het plangebied een bouwhoogte van 12 meter mogelijk te maken. Met gebruikmaking van de algemene afwijkingsregels van artikel 15.1.c. kan het bevoegd gezag zelfs 13,2 meter toestaan. Dit achten wij niet passend. Immers volgens de toelichting bij het bestemmingsplan zijn 'kleinschaligheid en lage bebouwing het uitgangspunt. De goothoogtes variëren van 3 meter tot 6 meter.'

Wij verzoeken u in het gehele plangebied een maximale goothoogte variërend van 3 meter tot 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter vast te leggen in het bestemmingsplan.

Graag tot nadere toelichting bereid.

Namens de Vereniging Bewonersbelangen 'De Bentlanden',
Herman Haarman (vrz)