

Besluitformulier

Team Beleidsadviseurs en ondersteuning Ruimte

Zaaknummer: 359409 Datum : 3 maart 2021	Opsteller : W.P. Kaandorp
Onderwerp: Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen	
Besluit: 1. het ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHbentwijck-ON01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen; 2. De analoge afgeleide verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen vast te stellen; 3. 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 (bijlage) van het ontwerpbestemmingsplan; 4. Het ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen gedurende zes weken ter inzage te leggen; 5. Het ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuisen ter kennisname te brengen aan de gemeenteraad.	

Publiekssamenvatting

Ten oosten van de dorpskern Benthuisen ligt de ontwikkellocatie Bentwijck. Het betreft een plangebied met een omvang van circa 8,5 hectare tussen de woonkern Benthuisen en het bedrijventerrein Verbreepark. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft samen met Habeko Wonen en GB Vastgoed B.V. plannen ontwikkeld voor woningbouw (maximaal 200 woningen) en een nieuwe Brede School Benthuisen met 'De School met de Bijbel' van Mantum Onderwijs, 'OBS Arnoldus van Os' van Morgenwijzer en Junis Kinderopvang. Met deze planontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de door de voormalige gemeenteraad van Rijnwoude op 11 december 2008 vastgestelde Samengestelde structuurvisie Rijnwoude 2020, waarin het plangebied als project is opgenomen om woningbouw mogelijk te maken. Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak om het oprichten van 200 woningen en een Brede School juridisch/ planologisch mogelijk gemaakt.

Inleiding

In de gebiedsvisie Benthuisen (2019) is herbevestigd dat de uitleglocatie Bentwijck ontwikkeld kan worden. De transformatie naar woningbouw van Bentwijck levert een bijdrage aan de woningbehoefte binnen de gemeente in het algemeen en specifiek voor de woonkern Benthuisen. Door invulling van deze locatie wordt Benthuisen een completer dorp. De huidige scholen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en de bestaande bebouwing kan hiervoor niet geschikt worden gemaakt. Daarnaast past het aantal leerlingen, gebaseerd op de leerlingenprognose 2026 niet in de bestaande schoolgebouwen. De nieuw te realiseren Brede

School Benthuisen biedt opvang en (passend) onderwijs voor alle kinderen van 0 tot 13 jaar in Benthuisen. Hierdoor ontstaat een nieuwe accommodatie die toekomstbestendig is. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Bentwijck, Benthuisen' opgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

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

Woningbouwprogramma

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

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

Kader

- Samenwerkingsovereenkomst van 2 mei 2019 tussen gemeente Alphen aan den Rijn, woningbouwvereniging Habeko Wonen en GB Vastgoed B.V. over de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Bentwijck (voorheen Bentlanden II).
- Ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en Van Wijnen West B.V. van 3 juni 2020.
- Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen).

Argumenten

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

Duurzaamheid

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

Participatie

Overleg met omwonenden

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

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van tervisielegging kan een ieder hierop reageren bij de gemeenteraad.

Financiële consequenties

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

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

Realisatie

Het bestemmingsplan zal ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, nadat de termijn van tervisielegging is verstreken en ingekomen zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van beantwoording zienswijzen.

Bijlage(n):

- Ontwerpbestemmingsplan Bentwijck, Benthuizen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen.