Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3351907 Datum: 15 juni 2026	Opsteller: A. Hoogervorst
Onderwerp: Afwijkingsbesluit parkeren School met de Bijbel	
Besluit: 1. Af te wijken van het uitgangspunt uit de Parkeernota 2025 dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost 2. In te stemmen met het oplossen van 6 van de 18 benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte.	

Publiekssamenvatting

De gemeente Alphen aan den Rijn verkoopt de School met de Bijbel in Benthuizen aan Estea Capital BV, die het monumentale pand herontwikkelt tot 29 woon-zorgappartementen voor senioren met een zorgbehoefte, waarvan 9 voor mensen met dementie. Volgens de Parkeernota 2025 zijn voor deze ontwikkeling 18 parkeerplaatsen nodig. Vanwege de monumentale waarden van het pand en de bijbehorende zichtlijnen kunnen niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen aangelegd; de resterende 6 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgelost.

De Parkeernota 2025 gaat ervan uit dat het parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost. Omdat dit hier vanwege de monumentale waarden niet volledig haalbaar is, is een afwijking van de Parkeernota nodig. Verkeersbureau Trajan heeft in opdracht van de ontwikkelaar en in afstemming met de gemeente een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bezettingsgraad in de openbare ruimte op de maatgevende momenten ruim onder de toegestane 80% blijft, ook wanneer de 6 auto's van de ontwikkeling worden meegeteld. De resterende parkeerbehoefte kan daardoor zonder bezwaar in de openbare ruimte worden opgevangen.

Het college wordt gevraagd om af te wijken van het uitgangspunt uit de Parkeernota 2025 dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost, zodat de herontwikkeling van de School met de Bijbel mogelijk wordt gemaakt.

Aanleiding

De School met de Bijbel in Benthuizen is per september 2024 verhuisd naar de nieuwe wijk Bentwijck, waardoor het pand vrijkwam voor een nieuwe ontwikkeling. Het pand is beschermd vanwege zijn monumentale status en cultuurhistorische waarden. Na een aanbestedingsprocedure is het pand verkocht aan Estea Capital BV, dat het herontwikkelt tot 29 woon-zorgappartementen voor senioren met een zorgbehoefte, waarvan 9 voor mensen met dementie. De afspraken over de verkoop en herontwikkeling zijn vastgelegd in een koop- en realisatieovereenkomst.

In de koop- en realisatieovereenkomst is vastgelegd dat voor de ontwikkeling 18 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 12 op eigen terrein worden gerealiseerd en 6 in de openbare ruimte. Ook is afgesproken dat de ontwikkelaar een vooraf met de gemeente afgestemd parkeeronderzoek laat uitvoeren ter onderbouwing van deze parkeeroplossing. Dat onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Om de parkeeroplossing definitief mogelijk te maken, moet worden afgeweken van de Parkeernota 2025.

Berekende parkeerbehoefte en parkeeroplossing

Voor de herontwikkeling tot 29 woon-zorgappartementen zijn op grond van de Parkeernota 2025 in totaal 18 parkeerplaatsen nodig. Vanwege de monumentale eisen aan de herontwikkeling, in het bijzonder het behoud van de monumentale waarden en de zichtlijnen rond het pand, kunnen op eigen terrein 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de resterende 6 parkeerplaatsen wordt de openbare ruimte benut.

De Parkeernota 2025 hanteert als uitgangspunt dat auto- en fietsparkeren volledig op eigen terrein (POET) wordt opgelost. Het bezoekers- of personeelsdeel mag in de openbare ruimte worden opgelost, mits onderzoek aantoont dat het maximale bezettingspercentage daar niet wordt overschreden. Voor het gebied ‘rest bebouwde kom’, waarin Benthuizen valt, geldt op grond van hoofdstuk 10 van de Parkeernota dat de bezettingsgraad binnen de maximaal acceptabele loopafstand niet boven de 80% mag uitkomen. Voor de woon-/zorgfunctie geldt in dit gebied een maximaal acceptabele loopafstand van 150 meter.

De bezettingsgraad wordt bepaald aan de hand van een telling op het maatgevende moment: het moment waarop de parkeerdruk het hoogst is. Voor een verpleeg-/zorgfunctie ligt dit moment overdag op een werkdag. In afstemming met de gemeente zijn daarom twee tellingen op een doordeweekse middag (13:00–15:00 uur) vastgesteld als maatgevende momenten.

Verkeersbureau Trajan heeft de tellingen uitgevoerd binnen het door de gemeente vastgestelde onderzoeksgebied rond de Graaf van Bloisstraat. In dit gebied zijn 76 openbare parkeerplaatsen aanwezig. De gemeten bezettingsgraad bedroeg op de twee meetmomenten 46,1% en 55,3%. De hoogste meting (dinsdag 14 april 2026) is maatgevend. Ook wanneer de 6 auto’s van de ontwikkeling bij de hoogste meting worden opgeteld, komt de bezettingsgraad uit op 63,2%. Dit blijft ruim onder de toegestane grens van 80%.

Meetmoment	Openbare capaciteit	Bezetting (huidig)	Bezettingsgraad	Incl. 6 auto’s
Donderdag 9-4-2026 (13:00–15:00)	76	35	46,1 %	53,9 %
Dinsdag 14-4-2026 (13:00–15:00) – maatgevend	76	42	**55,3 %**	**63,2 %**

Tabel 1: Uitkomsten parkeerdrukmeting Trajan (76 openbare parkeerplaatsen). Bezettingsgraad inclusief de 6 auto’s van de ontwikkeling blijft op het maatgevende moment op 63,2%.

Hieruit volgt dat de resterende parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen zonder bezwaar in de openbare ruimte kan worden opgevangen, zonder dat de parkeerdruk ongewenst toeneemt boven de toegestane 80%.

Argumenten om af te wijken van de Parkeernota

Op grond van hoofdstuk 11 van de Parkeernota 2025 (gebaseerd op artikel 4:84 Awb) kan het college geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeereis als het voldoen daaraan op zodanige bezwaren stuit dat aan die bezwaren een doorslaggevende betekenis moet worden gegeven. Daarvan is hier sprake. De volgende argumenten onderbouwen de afwijking:

- Behoud van de monumentale waarden. Het volledig op eigen terrein oplossen van de parkeerbehoefte zou de monumentale waarden van het pand en de bijbehorende zichtlijnen aantasten. Dit is een stedenbouwkundige en monumentale beperking die in de Parkeernota uitdrukkelijk als grond voor afwijking wordt genoemd.
- onderzoek toont voldoende restcapaciteit aan. De parkeerdrukmeting van Trajan is uitgevoerd door een onafhankelijk en gekwalificeerd bureau, in afstemming met de gemeente, op de maatgevende momenten en binnen het vastgestelde onderzoeksgebied. De bezettingsgraad blijft, ook inclusief de 6 auto’s van de ontwikkeling, met 63,2% ruim onder de grens van 80%.

- Maatschappelijk belang. De ontwikkeling voorziet in een groeiende maatschappelijke behoefte aan toekomstbestendige huisvesting met zorg en draagt bij aan het langer zelfstandig wonen van senioren in een veilige en vertrouwde omgeving.

Voor- en nadelen, kansen en risico's

Voordeel van de afwijking is dat het monumentale pand op een passende wijze kan worden herontwikkeld tot zorgwoningen, met behoud van de monumentale waarden, terwijl het parkeren toch goed wordt opgelost. Kans is dat een waardevolle maatschappelijke voorziening wordt toegevoegd zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en parkeerbeschikbaarheid in de omgeving. Mogelijk nadeel of risico is dat de feitelijke parkeerbehoefte in de toekomst hoger uitvalt dan gemeten. Dit risico is beperkt, omdat de gemeten bezettingsgraad ruim onder de norm blijft en de doelgroep (senioren met een zorgbehoefte, deels mensen met dementie) een relatief laag autobezit en -gebruik kent.

Kader

- Parkeernota 2025 gemeente Alphen aan den Rijn.
- Koop- en realisatieovereenkomst School met de Bijbel tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en Estea Capital BV.
- Collegebesluit verkoop School met de Bijbel Benthuizen (zaaknummer 3351907).

Participatie

De participatie rond de School met de Bijbel heeft betrekking op de realisatie van de zorgwoningen en de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen in het pand als leegstandsbeheer. Op 23 maart 2026 heeft een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. Ook het Dorpsoverleg Benthuizen is bij het participatieproces betrokken. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het verdere participatietraject met de omgeving; de gemeente heeft hierin een faciliterende en adviserende rol.

Realisatie

Estea Capital BV heeft als globale planning om uiterlijk op 31 maart 2027 de benodigde omgevingsvergunningen en overige van overheidswege benodigde toestemmingen te verkrijgen. De gronden worden aan de koper overgedragen bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Parkeerdrukmeting Benthuizen, Trajan, 17 april 2026
- Bijlage 2: Koop- en realisatieovereenkomst School met de Bijbel (artikel parkeren 26.3).
- Bijlage 3: Situatieschets en parkeeroplossing (12 parkeerplaatsen eigen terrein, 6 parkeerplaatsen openbaar gebied).