

# **Bijlage II**

## **Nota van zienswijzen**

**Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen op het  
ontwerpbestemmingsplan Alphen Stad**

**(aangepast na behandeling in raadscommissie RED op 1 februari 2018)**

Bijlage II bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 22 februari 2018, (zaaknummer 170769).

## Hoofdstuk 1 Het bestemmingsplan Alphen Stad

### 1.1 Inleiding

Op 10 maart 2015 heeft het college het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen 2015–2025' (hierna het Meerjarenplan) vastgesteld en de raad hierover geïnformeerd. In het Meerjarenplan is gekozen voor een thematische aanpak voor grootschalige gebieden, waarmee in de nabije toekomst de overstap naar het opstellen van een omgevingsplan wordt vereenvoudigd. Het eerste grote plangebied is het bestemmingsplan Alphen Stad. Het plangebied van het bestemmingsplan Alphen Stad beslaat de volgende gebieden: het centrumgebied, de woonwijken in de stad, de Stationsomgeving en Park Zegersloot, inclusief polder Oudshoorn.

### 1.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 15 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tot en met woensdag 26 juli 2017. Het ontwerp bestemmingsplan –met overige relevante stukken– is gedurende de periode van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website [www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan – mondeling of schriftelijk – een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 67 zienswijzen ontvangen. 66 reacties zijn schriftelijk ingediend, één reactie is per email ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat, voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

#### *Ten aanzien van de ontvankelijkheid*

De zienswijzen zijn –op twee na– binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. Zienswijze nummer 46 en nummer 67 zijn buiten de termijn van terinzagelegging ontvangen en daarmee niet ontvankelijk. De zienswijzen zijn hoofdzakelijk juist geadresseerd, echter zeven zienswijzen zijn gericht aan college van burgemeester en wethouders. Deze zienswijzen zijn voor verdere behandeling doorgezonden naar de gemeenteraad.

#### *Ten aanzien van de inhoud*

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en voorzien van een reactie.

#### *Hoorzittingen (In gesprek met de raad)*

Tijdens drie avonden (1, 15 en 29 november 2017) konden de indieners hun zienswijze mondeling toelichten bij de raadscommissie. Op 1 november ging het om individuele zienswijzen, op 15 november specifiek over zienswijzen die betrekking hebben op het

Zegersloot-gebied en op 29 november over de zienswijzen over de wens om een vierde bouwlaag in de Componistenwijk. Ten tijde van deze hoorzittingen had het college nog geen standpunt ingenomen over de zienswijzen. Dit is gebeurd nadat de hoorzittingen hadden plaatsgevonden.

## Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

**Nummer** 1 tot en met 27 (zie hiervoor Bijlage I behorende bij het besluit)

**Reclamant:** Diversen

**Zaaknummer:** Diversen

**Conclusie:** ongegrond

Zevenentwintig identieke zienswijzen komen uit de Componistenbuurt en zien op de wens om in deze buurt op de drive-in woningen een dakopbouw/vierde bouwlaag mogelijk te maken. Omdat het één en dezelfde zienswijze betreft die 27 keer is ingediend, wordt volstaan met de volledige weergave van één van de zienswijzen en de verdere verwijzing naar Bijlage I voor een weergave van personen wie deze zienswijze hebben ingediend.

### Zienswijze

In de zienswijze wordt de wens geuit om de mogelijkheid in het bestemmingsplan Alphen Stad op te nemen om een dakopbouw mogelijk te maken in de Componistenbuurt. Het gaat om een vierde bouwlaag met de daarbij behorende bouwhoogte die verblijfsruimte in de vierde bouwlaag mogelijk maakt voor de drive-in woningen in de Componistenbuurt, gelegen in Ridderveld. Een aantal argumenten wordt daartoe aangevoerd:

#### *1. Voorzien in behoefte van bewoners voor uitbreiden woonoppervlakte*

De begane grond wordt bij drive-in woningen (zoals het woord aangeeft) gebruikt voor het stallen van motorvoertuigen, maar ook voor fietsen, aanhangers en tuingereedschap. Het aan de tuin grenzende deel wordt vaak ingericht als verlengde buitenruimte, hobby en/of werk-/bedrijfsruimte. De overige twee bouwlagen worden gebruikt voor wonen en slapen. Veelal bevinden zich op de derde bouwlaag twee slaapkamers. Een gemiddeld gezin met twee kinderen, komt dan een slaapkamer tekort. Een dakopbouw biedt dan veel mogelijkheden om extra slaapvertrekken te realiseren. Dit geeft de woning de extra ruimte waar veel bewoners behoefte aan hebben. Deze behoefte bestaat al jaren en er zijn in het verleden verschillende aanvragen voor het plaatsen van een dakopbouw gedaan.

## *2. Waardevermeerdering bestaande woningen*

Door het realiseren van een dakopbouw, zal de waarde van de woning toenemen. Tevens biedt de mogelijkheid om een dakopbouw te plaatsen perspectief voor kopers van drive-in woningen in de Componistenbuurt.

## *3. Grotere variatie van inwonersklasse in de wijk*

Door het toevoegen van de vierde bouwlaag op dit type woningen ontstaat een grotere variatie van woningen en 'inwonersklasse' in de wijk. Een grotere variatie aan inwonersklasse in één wijk draagt bij aan een betere integratie van verschillende sociale klassen.

## *4. Langer binding aan de wijk en Alphen aan den Rijn*

De mogelijkheid om te investeren in de eigen woning door middel van een dakopbouw zal de huidige bewoners langer binden aan de wijk en aan Alphen aan den Rijn.

## *5. Verhogen woonkwaliteit*

Door het mogelijk maken van een dakopbouw hebben bewoners van drive-in woningen meer mogelijkheden voor het -geheel naar eigen wens- indelen van hun woning. Dit verhoogt de leefbaarheid, de woonkwaliteit en het woonplezier.

Voorts is een motivatie en onderbouwing gegeven waarom een dakopbouw mogelijk is volgens de reclamanten.

## *Stedenbouwkundige structuur*

De ruimtelijke opzet van de Componistenbuurt bestaat uit strokenbouw en een aantal pleintjes, die gekenmerkt wordt door grotere solitaire bomen begeleid met een groene inrichting. De bebouwingsstroken, die bestaan uit drive-in woningen en rijwoningen met twee lagen en een kap, staan parallel en haaks op elkaar. De gevarieerde positionering van de stroken creëert diverse plekken, straatprofielen, openheid en doorzichten in de openbare ruimte. De eenheid van de Componistenbuurt is te vinden in de eenduidige strokenbouw (een figuur daarvan is ingevoegd in de zienswijze).

Het volume van de drive-in woningen is opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak en een rechte rooilijn aan de voor- en achterzijde. De eenheid van de strokenbouw wordt versterkt door de heldere volumeopbouw van de drive-in woningen. De ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur van de Componistenbuurt bestaat uit variatie in de openbare ruimte en eenheid in de bebouwingsstroken. Deze opzet geeft samenhang en eenheid in de ruimtelijke structuur van de wijk.

### *Motivatie dakopbouw*

De ruime opzet van de wijk biedt mogelijkheden voor dakopbouwen. Door de dakopbouwen terug te laten vallen, blijven horizontale lijnen en volumestroken in voornoemde richtingen behouden. Tevens zal de invloed van de vergroting van het schaduwoppervlak in de naastgelegen tuinen hierdoor beperkt worden. Iedere dakopbouw heeft dezelfde afmetingen. De dakopbouw wordt net als de bestaande rijen voorzien van een plat dak, in aansluiting op de vormtaal en horizontale geleiding van de stroken. En tevens voorzien van eenduidige toepassing van materiaal en kleur. Dit geeft eenheid en elan in de wijk.

Een vierde bouwlaag zal de structuur van bouwstroken in de wijk zelfs kunnen versterken. Een variatie van hoogte in de stroken geeft een speels effect en doorbreekt de blokvorming die is ontstaan. Daarnaast geeft dit gevarieerde beeld de bewoners een perspectief van doorgroei en potentie van deze woningen. Hiermee zal de wijk aantrekkelijker zijn voor nieuwe bewoners. Enkele foto's zijn ter verduidelijking aan de zienswijze toegevoegd.

Met de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwerp bestemmingsplan Alphen Stad. Verzocht wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de inhoud van deze zienswijze, door toevoeging van het mogelijk maken van een vierde bouwlaag met de daarbij behorende bouwhoogte die verblijfsruimte in de vierde bouwlaag mogelijk maakt voor drive-in woningen in de Componistenbuurt. Tenslotte is in een bijlage bij de zienswijze een impressie gegeven van de huidige situatie en de nieuwe situatie en zijn schetsen van het zijaanzicht en het bovenaanzicht toegevoegd.

### **Reactie**

Wat betreft de gestelde behoefte kan, mede naar aanleiding van de hoorzitting op 29 november 2017 worden geconcludeerd dat de behoefte voor een vierde bouwlaag niet bij alle bewoners van de componistenwijk aanwezig is, ook niet bij alle bewoners van de drive-in woningen. Dit betekent dat niet iedereen in de wijk het standpunt deelt, dat een vierde bouwlaag de leefbaarheid, de woonkwaliteit en het woonplezier verhoogt. Overigens wordt ook niet ingezien waarom een vierde bouwlaag de woonkwaliteit van een straat en/of de hele wijk verhoogt. Het zal in eerste instantie voornamelijk gaan om een verhoging van de woonkwaliteit op individueel niveau.

Voorts is de door reclamanten genoemde waardevermeerdering geen reden om medewerking te verlenen aan het verzoek, immers dit is geen doel dat de gemeente nastreeft. Dit geldt eveneens voor het aangedragen argument van de grotere variatie in inwonersklasse. Overigens wordt hiermee gesuggereerd dat in de bestaande situatie het integreren van verschillende sociale klassen in deze wijk, voor zover hiervan al sprake is gelet op de vergelijkbare grootte en prijsklasse van de woningen, niet goed verloopt. Hiervan

zijn bij de gemeente geen signalen bekend. Het argument dat een vierde bouwlaag de huidige bewoners langer bindt aan de wijk en aan Alphen aan den Rijn is niet nader onderbouwd en/of aangetoond.

Het plaatsen van een dakopbouw naast daken met zonnepanelen kan leiden tot conflictueuze situaties in verband met mogelijk stralingsverlies. De gemeente is vanuit haar duurzaamheidsdoelstellingen juist voorstander van het plaatsen van zonnepanelen. Hiermee zou rekening kunnen worden gehouden door daken naast daken met zonnepanelen uit te sluiten van een vierde bouwlaag. Gelet op de breedte van de woningen zal het dan gaan om twee dakvlakken aan beide zijde van de woningen. Dit werkt beperkend voor de locaties waar een vierde bouwlaag nog kan worden gerealiseerd. Het gevolg hiervan is dat een versnipperd beeld ontstaat, zeker gelet op het feit dat tegenwoordig steeds meer mensen zonnepanelen plaatsen. De genoemde eenheid en elan in de wijk zal dan niet tot stand komen en de structuur van de bouwstroken zal niet worden versterkt. Daarnaast geldt dat dakopbouwen en mogelijk procedures hierover juist niet belemmerend moet werken voor het plaatsen van zonnepanelen. Het gevolg hiervan is dat de in de zienswijze genoemde voordelen nog maar voor een beperkte groep bewoners gelden. Hiermee en met het vorenstaande rekening houdend, wordt geen bouwmogelijkheid voor een vierde bouwlaag opgenomen, ook niet door middel van een binnenplanse afwijking.

*Samenvattend:* De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Nummer** 28

**Reclamant:** Nieuw Leven Evangelie Gemeenschap, de heer A. Meerbeek (pastor),  
Lauraplein 2

**Zaaknummer:** 151593

**Conclusie:** gegrond

### **Zienswijze**

De indiener van de zienswijze geeft aan dat zij als groeiende kerk, het kerkgebouw aan het Lauraplein 2 willen uitbreiden (op eigen grond). In 2006 is hiervoor al eens een principeverzoek ingediend, dat positief is beoordeeld (B2006/306 d.d. 20 juli 2006).

Volgens het nu nog geldende bestemmingsplan Groot-Centrum zou deze uitbreiding mogelijk zijn, maar het nieuwe bestemmingsplan Alphen Stad legt beperkingen op aan bestaande bebouwing in het centrum. Gewezen wordt op artikel 9.2.a waarin is aangegeven dat alleen nog maar binnen het bouwvlak gebouwd mag worden en in artikel 9.2.a. dat het

oppervlak niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Hierdoor is uitbreiding van het kerkgebouw onmogelijk.

Gevraagd wordt dan ook om ontheffing van de regels voor de uitbreiding van het kerkgebouw. De indiener van de zienswijze wil graag een en ander mondeling toelichten.

### **Reactie**

In de zienswijze wordt gerefereerd aan een brief uit 2006. Het betreft een positieve reactie van de gemeente op een initiatiefverzoek dat destijds is ingediend. Het toenmalige planologische regime betrof het bestemmingsplan 'Groot- Centrum 1998'. Gedurende deze periode, vond het initiatief geen doorgang vanwege de financiële mogelijkheden van de kerk.

Voor zowel het bestemmingsplan Groot Centrum als Alphen Stad, geldt dat alleen in het bouwvlak mag worden gebouwd. Binnen het ontwerpbestemmingsplan Alphen Stad geldt echter dat een uitbreiding van het hoofdgebouw alleen mogelijk is met een binnenplanse afwijking. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om in zijn algemeenheid naar de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'maatschappelijk' te kijken. Dit heeft erin geresulteerd dat de koppeling met de bestaande bebouwing is losgelaten. Het bestaande bouwvlak is overgenomen. Net als in het bestemmingsplan Groot Centrum geldt dat het bouwvlak mag worden volgebouwd. Dit betekent dat tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze en het bouwplan zowel binnen het bestemmingsplan Alphen Stad als Groot Centrum kan worden gerealiseerd.

*Samenvattend:* zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze aanpassing heeft aanleiding gegeven om alle maatschappelijke bestemmingen tegen het licht te houden en de bestaande bouwvlakken over te nemen.

**Nummer** 29

**Reclamant:** Houthof Buruma, namens Rhine Real Estate B.V.

**Zaaknummer:** 151338

**Conclusie:** ongegrond

### **Zienswijze**

De indiener van de zienswijze vertegenwoordigt Rhine Real Estate B.V. (hierna kortweg RRE), eigenaar van het winkelcentrum 'De Aarhof', gelegen in het midden van het plangebied. Aan de gronden van het winkelcentrum is de bestemming Centrum-1' toegekend. De zienswijze ziet op een drietal onderdelen:

### *I Beperking van de bestemmingen onder 'Centrum-1'*

Het bestemmingsplan Alphen Stad is conserverend van aard, uitgangspunt is dus dat het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en niet afwijkt van de geldende bestemmingsplannen.

Door reclamant is een vergelijk gemaakt tussen de regels zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Alphen Stad en het geldende bestemmingsplan 'Centrum Lage Zijde'. De bestemming in het nieuwe bestemmingsplan komt niet geheel overeen met hetgeen op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Verzocht wordt dan ook om de gronden van RRE opnieuw positief te bestemmen en het bestemmingsplan Alphen Stad gewijzigd vast te stellen door in de bestemming 'Centrum-1' op te nemen:

- Detailhandel onder peil en op de eerste bouwlaag;
- Horeca 1 onder peil en op de eerste bouwlaag;
- Wonen onder peil en op de eerste, tweede, derde en vierde bouwlaag;
- Ondergeschikte kantoorfunctie onder peil en op de eerste, tweede, derde en vierde bouwlaag.

### *II Het ontbreken van een aanduiding voor het parkeerdek*

Aangegeven wordt dat 'De Aarhof' ook een parkeerdek bevat. Het bestemmingsplan bevat geen definities voor 'parkeervoorzieningen' en 'parkeergarage', zodat bij het ontbreken van een aanduiding niet zonder meer duidelijk is dat het parkeerdek van de Aarhof positief bestemd is. Teneinde discussie hierover te voorkomen, wordt verzocht om de definities te verduidelijken en een specifieke aanduiding voor dit parkeerdek op te nemen, een illustratie is toegevoegd.

### *III Toekomstige ontwikkelingen De Aarhof*

Reclamant hecht groot belang bij haar betrokkenheid bij (ontwikkelingen in) haar omgeving. In het bijzonder geldt dat voor de realisering van een bibliotheek-archief ten noordoosten van De Aarhof. De betrokkenheid van reclamant komt voort uit het belang en de noodzaak dat De Aarhof bereikbaar, aantrekkelijk en toegankelijk is en blijft. Het gaat om (het behoud van) haar goede ondernemersklimaat. Gezien de constructieve gesprekken met de gemeente, RRE en andere betrokken partijen heeft reclamant er vertrouwen in dat dit belang kan worden gewaarborgd. De wens wordt uitgesproken dat reclamant graag actief betrokken wil blijven bij de gesprekken over en plannen voor de ontwikkelingen in haar omgeving, waaronder die voor het bibliotheekarchief.

Tenslotte wordt aangegeven dat RRE bezig is met de planvorming om woningen rond De Aarhof te realiseren. In dat licht bezien, wordt de overweging gegeven om in de bestemming 'Centrum-1' op te nemen dat de eerste bouwlaag ook voor woningen wordt bestemd.



## **Reactie**

De zienswijze specificeert zich op een drietal onderdelen. Onderstaande reactie voorziet in de beantwoording van deze onderdelen.

### *I Vergelijk geldend en nieuw bestemmingsplan*

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Lage Zijde' zijn er bestemmingen onder peil opgenomen. 'Onder peil' behelst de kelder. De eerste bouwlaag behelst in dit geval de begane grond. In de huidige situatie (en zelfs al van de ingebruikname van de Aarhof) bevinden zich geen functies in de kelder. De horeca en detailhandelsfunctie zijn in het bestemmingsplan Alphen- Stad toegestaan op de begane grond. Wonen is in het geldende bestemmingsplan alleen toegestaan op de begane grond voor zover dit in de huidige situatie aanwezig is. In het bestemmingsplan Alphen Stad is dit uitsluitend toegestaan met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum wonen'. Uitgangspunt in het bestemmingsplan Alphen Stad is dat niet standaard alle bestaande planologische rechten over worden genomen. Ook wordt gekeken naar de feitelijke situatie, geldend beleid, uitgangspunten en wenselijkheid van functies op verschillende plekken in de stad.

### *II Parkeren*

Voor ondergrondse parkeergarages is de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen in de verbeelding. Voor bovengrondse parkeervoorzieningen (zoals in de Aarhof het geval) valt dit binnen de regels van bestemming Centrum 1 (parkeer- en verkeersvoorzieningen).

### *III Toekomstige ontwikkelingen de Aarhof*

Reclamant geeft aan dat hij graag betrokken wenst te blijven bij de ontwikkelingen rondom De Aarhof. Gelet op de samenwerking tussen gemeente en reclamant tot heden, is een voortzetting daarvan gewenst. Met reclamant zal dan ook contact over de toekomstige ontwikkelingen in De Aarhof worden gehouden.

Uitgangspunt in het bestemmingsplan Alphen Stad is dat het Centrum geen woonfunctie kent op de begane grond omdat in het centrumgebied de winkelfunctie op de begane grond overheerst en gewenst is. De vorming van een gesloten winkelfront wordt voorgestaan. Dit vloeit voort uit het stedenbouwkundig beleid en de detailhandelsvisie.

*Samenvattend:* de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Nummer** 30

**Reclamant:** De heer en mevrouw Van den Berg, Prins Hendrikstraat 81

**Zaaknummer:** 151143

**Conclusie:** ongegrond

### **Zienswijze**

De indieners van de zienswijze wonen op de Prins Hendrikstraat 81. In het bestemmingsplan Alphen Stad staat dit perceel ingetekend als 'Wonen'. Destijds (2003) hebben reclamanten het pand echter gekocht met een Woon/winkel-bestemming, dit staat ook zo verwoord in de koopovereenkomst. Verzocht wordt dan ook om dit aan te passen in het definitieve bestemmingsplan Alphen Stad.

### **Reactie**

Voor het perceel Prins Hendrikstraat 81 is er gekeken naar het geldende bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 2005'. Dit perceel is bestemd volgens Ws7 (Woondoeleinden, appartementen, goothoogte 7 meter). Er is planologisch dus geen sprake van een gecombineerde functie. Toen indieners van zienswijze de woning kochten in 2003 gold het bestemmingsplan Prins Hendriksraat I (1985) en was het perceel zowel bestemd voor wonen als bestemd voor winkels, kantoren en/ of bedrijven. Toen het planologische regime in 2005 veranderde, is er niet door bewoners gereageerd. Het perceel kent planologisch gezien al twaalf jaar geen uitgebreide bestemming meer, en mag het perceel alleen voor wonen worden gebruikt. Voor het bestemmingsplan Alphen Stad is gekeken naar de huidige situatie. In de huidige situatie wordt er gewoond op het perceel. Daarnaast is detailhandel op de betreffende locatie niet (meer) gewenst, gelet op het detailhandelsbeleid, omdat de locatie buiten het detailhandel concentratiegebied is gelegen.

*Samenvattend:* de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

**Nummer** 31

**Reclamant:** De heer E.A. Bloemen, Prins Hendrikstraat 52

**Zaaknummer:** 151529

**Conclusie:** gegrond

### **Zienswijze**

De indiener van de zienswijze is eigenaar van het perceel Prins Hendrikstraat 52. Sinds 1938 wordt er gewoond op dit adres. Tevens is er sinds 1980 op een gedeelte van het perceel kantoorruimte over twee lagen gevestigd.

Volgens het bestemmingsplan Alphen Stad zou er niet meer gewoond mogen worden op het perceel. Verzocht wordt dan ook om de bestemming voor het perceel in het bestemmingsplan Alphen Stad aan te passen, in die zin dat de aanduiding 'wonen

uitgesloten' niet langer geldt voor dit perceel met de bestemming Gemengd (kortom, van GD (-w) (k) naar GD (k)).

### **Reactie**

Voor dit perceel is gekeken naar het nu nog geldende bestemmingsplan Prins Hendrikstraat 2005. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Kantoren, binnen deze bestemming zijn dienstwoningen toegestaan. Volgens de gemeentelijke basisadministratie wonen er op dit perceel 2 mensen. De aanduiding 'wonen uitgesloten' kan worden geschrapt.

*Samenvattend:* zienswijze is terecht. De aanduiding 'wonen uitgesloten' is geschrapt.

**Nummer** 32

**Reclamant:** De heer J. Bloemen en mevrouw K. Tanis, Prins Hendrikstraat 48-50

**Zaaknummer:** 151521

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

### **Zienswijze**

De indieners van de zienswijze zijn eigenaar van het perceel Prins Hendrikstraat 48-50. Aangegeven wordt dat uit het ontwerp bestemmingsplan Alphen Stad blijkt dat de bestemming op het perceel gedeeltelijk gewijzigd is. De huidige bestemming laat meer toe dan nu in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Aangegeven wordt dat het nagenoeg alle aspecten betreft van het perceel, te weten: de bestemmingen, de inrichting, de bouwhoogten en de grenzen/rooilijnen.

Gewezen wordt op het feit dat voor dit perceel het bestemmingsplan Prins Hendrikstraat II geldt (Gedeputeerde Staten DRM/ARB/05/085A d.d. 6 december 2005). Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het perceel: 75% bebouwbaar met de volgende bestemmingen: Woondoeleinden, Ambachtelijke- en groothandelsdoeleinden, Garagebedrijven, Maatschappelijke doeleinden, Detailhandel, Kantoren. Er geldt een bouwhoogte van max. 11 meter.

Door de indieners van de zienswijze is aangegeven wat het huidige/recente gebruik is.

*Prins Hendrikstraat 48* (begane grond en zolderverdieping): wijnhandel, kantoor, timmerwerkplaats, opslag, beeldhouwatelier, schoonheidssalon, verkoop ramen- en deurenspecialist. Alles relatief kleinschalig en wisselend qua functie en gebruik.

*Prins Hendrikstraat 50:* Wonen.

Binnen het bestemmingsplan Alphen Stad mag op het perceel alleen maar gewoond worden, met een beperking in hoogte. Gelet op het uitgangspunt van het bestemmingsplan (conserverend), worden de aanpassingen dan ook niet begrepen. Dit past evenmin in het licht van de uitspraak dat 'ruimte is gezocht in flexibele bestemmingen en regels, waarbij ruimere bouwmogelijkheden wordt geboden en het gemakkelijker is geworden om van functie te kunnen verkleuren.'

Verzocht wordt om de bestemmingen voor perceel Prins Hendrikstraat 48–50 aan te passen naar de huidige mogelijkheden en gebruik:

*Prins Hendrikstraat 48:* Gemengde doeleinden over de volledige diepte van voorgevel tot aan Oude Rijn, met een goothoogte van 6 meter.

Daarin moet passen: wonen, dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, bedrijven met milieucategorie 3, kleinschalige detailhandel en kantoren.

*Prins Hendrikstraat 50:* wonen over de volledige diepte van voorgevel tot aan Oude Rijn, met een goothoogte van 6 meter.

## **Reactie**

Voor dit perceel gelden nog de planregels uit het bestemmingsplan Prins Hendrikstraat II uit 1988. Dit vanwege het feit dat aan de bestemming in het bestemmingsplan Prins Hendrikstraat 2005 destijds goedkeuring is onthouden door de provincie. Binnen het bestemmingsplan uit 1988 geldt de bestemming Gemengde bebouwing, klasse C (GBC). Op basis hiervan is toegestaan: woondoeleinden, ambachtelijke- en groothandelsbedrijven, garagebedrijven, maatschappelijke doeleinden, detailhandel en kantoren.

Uitgangspunt in het bestemmingsplan Alphen Stad is dat niet standaard alle bestaande planologische rechten over worden genomen. Ook wordt gekeken naar de feitelijke situatie, geldend beleid, uitgangspunten en wenselijkheid van functies op verschillende plekken in de stad. Voor beide percelen zal aan de hand van de huidige situatie bekeken worden welke bestemming het meest passend is. Daarbij wordt eveneens gekeken naar de (bestaande) maatvoering. Voor zover bestaand gebruik niet overeenkomt met bestemmingsplan Alphenstad, wordt er in Alphen Stad gezocht naar een passende bestemming. Op 17 november 2017 heeft overleg plaatsgevonden met reclamanten.

### *Prins Hendrikstraat 48*

Dit perceel krijgt de bestemming Gemengd met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter. Standaard geldt binnen deze bestemming het volgende:

- a. wonen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met inachtneming van artikel 7.5 Specifieke gebruiksregels;
- b. dienstverlening op de begane grond;

- c. ambachtelijke bedrijvigheid op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten', met inachtneming van artikel 7.5 Specifieke gebruiksregels;
- e. sportvoorzieningen binnen gebouwen op de begane grond;

In aanvulling hierop krijgt het perceel de volgende aanduidingen:

- Detailhandel toegestaan;
- Kantoor toegestaan
- Wonen uitgesloten

Met genoemde bestemming en aanduidingen wordt recht gedaan aan de bestaande situatie. Aan een voorheen geldend bestemmingsplan kunnen in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kan de raad andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Op Prins Hendrikstraat 48 is geen woning aanwezig. Dit betekent dat deze ook niet direct wordt toegestaan. Aan mogelijke woningbouw op deze locatie ligt ook geen onderbouwing en/of stedenbouwkundig plan ten grondslag.

#### *Prins Hendrikstraat 50*

Dit perceel krijgt de bestemming Wonen. Hier geldt dat de bestaande woning is toegestaan. Dit sluit aan bij hetgeen is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Alphen Stad.

*Samenvattend:* zienswijze is terecht en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaande en toegestane gebruik is overgenomen in het bestemmingsplan.

**Nummer** 33

**Reclamant:** Tuinvereniging Spoorzicht, de heer R. Brederode (voorzitter)

**Zaaknummer:** 151316

**Conclusie:** gegrond

#### **Zienswijze**

De indiener van de zienswijze dient de zienswijze in mede namens de Tuinverenigingen Alphen en Ridderspoor.

Geconstateerd is dat er in de regels voor tuinverenigingen een afwijking zit ten opzichte van de reeds bestaande regels. Het gaat om artikel 11, onderdeel 11.2.2 specifieke bouwregels van het bestemmingsplan Alphen Stad versus artikel 16.3 bouwregels van het bestemmingsplan Kerk en Zanen en 'Bouwregels voor volkstuinten'.

Het bestemmingsplan Kerk en Zanen (artikel 16.3) is nu leidend in de huidige huurovereenkomst en het volgende is toegestaan:

- Op een tuin van maximaal 150 m<sup>2</sup> mag een tuinhuisje worden gebouwd van maximaal 5 m<sup>2</sup> alsmede broeibakken of kassen tot maximaal 10 % van de oppervlakte van de tuin (= gezamenlijke bebouwing van maximaal 20 m<sup>2</sup>);
- Op een tuin groter dan 150 m<sup>2</sup> mag een tuinhuisje worden gebouwd van maximaal 14 m<sup>2</sup> alsmede broeibakken of kassen tot maximaal 10 % van de oppervlakte, doch niet meer dan 20 m<sup>2</sup> (= gezamenlijke bebouwing van maximaal 34 m<sup>2</sup>).

In het nieuwe bestemmingsplan Alphen Stad zijn de bouwregels voor volkstuinten beperkend ten opzichte van hetgeen nu planologisch mogelijk is:

- Op een tuin van maximaal 150 m<sup>2</sup> is een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 10% van de oppervlakte van de volkstuin toegestaan. Na een tuinhuisje van max 5m<sup>2</sup> blijft er slechts 10m<sup>2</sup> over voor de broeibakken of kassen, hetgeen een vermindering is van 5 m<sup>2</sup> (artikel 11.2.2b);
- Op een tuin groter dan 150 m<sup>2</sup> is een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 10% van de oppervlakte van de volkstuin toegestaan, doch niet meer dan 20 m<sup>2</sup>. Na een tuinhuisje van maximaal 14 m<sup>2</sup> blijft er slechts 6 m<sup>2</sup> over voor broeibakken of kassen, hetgeen een vermindering is van 14 m<sup>2</sup> (artikel 11.2.2c)

Verzocht wordt om het artikel aan te passen aan de regels zoals die op dit moment gelden. Voorts wordt opgemerkt dat in artikel 11.2.2a punt 1 sprake is van inhoud, waar oppervlak dient te staan.

### **Reactie**

Aangegeven is dat de zienswijze is ingediend mede namens de Tuinvereniging Alphen en Ridderspoor. Dit blijkt echter nergens uit en wordt, gelet op de hierna vermelde inhoudelijke reactie op de zienswijze, dan ook voor kennisgeving aangenomen.

De zienswijze is terecht. De insteek van het bestemmingsplan is niet om de bouw- en gebruiksregels van de volkstuinten in te perken. De geldende bouwregels worden overgenomen in het bestemmingsplan Alphen Stad. Daarnaast is in artikel 11.2.2a punt 1 het woord 'inhoud' vervangen voor het woord 'oppervlakte'.

*Samenvattend:* Zienswijze leidt tot aanpassing van artikel 11 van de planregels.

**Nummer** 34

**Reclamant:** Nauta Dutilh, namens Mij. Tot Exploitatie van Onroerend Goederen De Valk B.V.

**Zaaknummer:** 151341

**Conclusie:** ongegrond

### **Zienswijze**

De indiener van de zienswijze vertegenwoordigt Maatschappij tot exploitatie van Onroerend Goederen De Valk B.V.. Reclamant heeft het perceel Hoorn 67 in erfpacht en is gelegen binnen het plangebied van Alphen Stad. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan is voorbereid in strijd met de door het bevoegd gezag te betrachten zorgvuldigheid, voorts een draagkrachtige motivering ontbeert alsook anderszins in strijd is met het recht.

Het perceel Hoorn 67, waarop een hengelsportwinkel is gevestigd, is gelegen aan de kruising van de Hoorn en de Van Foreestlaan. Reclamant geeft aan dat de gemeente al sinds 2012 voornemens is om op de desbetreffende kruising een rotonde aan te leggen. Hiervoor moet de weg zodanig worden verlegd dat deze over het perceel van Hoorn 67 en zeer dicht langs de gevel komt te liggen. In 2012 is door reclamant al aangegeven dat zij niet zonder meer in kan stemmen met de aanleg van de rotonde en het opgeven van een stuk grond daarvoor. Reclamant is van mening dat de rotonde op grond van dit bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd, wegens de voorziene ligging van de rotonde die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast blijkt niet dat er onderzoek is gedaan naar de impact van de ligging van die rotonde ten opzichte van het gebouw waarin de hengelsportwinkel is gelegen. Reclamant is van mening dat geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding en er mist een draagkrachtige motivering.

### **Reactie**

Voor de rotonde is een omgevingsvergunning verleend. Hiertegen is door reclamant bezwaar ingediend. Bij besluit van 27 oktober 2017 (verzonden per gelijke datum) is het bezwaar overeenkomstig het advies van de commissie bezwaarschriften ongegrond verklaard. Hierbij zijn alle ruimtelijke aspecten afgewogen. Tegen dit besluit is geen beroep ingesteld. Dit betekent dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Daarnaast lopen er nog gesprekken met reclamant over het privaatrechtelijke aspect. Er bestaat geen aanleiding om de rotonde niet mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan Alphen Stad.

*Samenvattend:* Zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Nummer** 35

**Reclamant:** Bloemen Architecten B.V., namens de heer J. Rimmelzwaan

**Zaaknummer:** 151494

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

## **Zienswijze**

De indiener van de zienswijze vertegenwoordigt de heer J. Rimmelzwaan. De zienswijze is tweeledig.

Indiener van de zienswijze is van mening dat het bestemmingsplan Alphen Stad weinig ruimte biedt voor flexibiliteit en vernieuwing. Het plan gaat zoveel mogelijk uit van de huidige stedenbouwkundige situatie waar vernieuwende ideeën, plannen en ontwikkelingen niet op aansluiten. Gevolg kan zijn dat de komende jaren nieuwe planontwikkelingen kunnen resulteren in bestemmingsplanafwijkingen en daarmee mogelijk tot lange gerechtelijke procedures.

Voorts is een aantal specifieke locaties genoemd:

1. Van Nesstraat 29: de bestemming Wonen is niet meer toegestaan en het bouwvlak is kleiner geworden;
2. Van Boetzelaerstraat 9a, 11 en 51: de maximale maatvoering bouwhoogte wordt verlaagd van 15 meter naar 12 meter;
3. Pieter Doelmanstraat 12: de bestemming 'Kantoor met baliefunctie' is niet meer toegestaan.
4. Pieter Doelmanstraat 14: de bestemming 'Kantoor met baliefunctie' is niet meer toegestaan. De huidige winkel kent (sinds 1992) op de tweede verdieping ook een winkelfunctie welke gehandhaafd dient te blijven;
5. Prinses Irenelaan 84; de bestemming Wonen is niet meer toegestaan.

## **Reactie**

Dat het bestemmingsplan weinig ruimte biedt voor flexibiliteit en vernieuwing betreft het standpunt van reclamant. Het bestemmingsplan is op punten flexibel, maar wel na afweging van belangen. Niet alles is rechtstreeks mogelijk. Afwijkingen ten opzichte van geldende bestemmingen komen ook doordat een groot aantal bestemmingsplannen zijn samengevoegd tot één bestemmingsplan. Op onderdelen is met een binnenplanse afwijking juist meer mogelijk.

Wat betreft de genoemde locaties geldt het volgende:

1. Van Nesstraat 29: de aanduiding wonen uitgesloten wordt verwijderd. Daar waar gewoond wordt binnen de gemengde bestemming, is dit toegestaan.
2. Van Boetzelaerstraat 9a, 11 en 51: maatvoering wordt volgens vigerend/ huidig bestemmingsplan aangehouden.
3. Pieter Doelmanstraat 12: kantoor met baliefunctie valt in Alphen Stad onder 'dienstverlening'.



4. Pieter Doelmanstraat 14: kantoor met baliefunctie valt in Alphen Stad onder 'dienstverlening'.
5. Prinses Irenelaan 84: de aanduiding wonen uitgesloten wordt verwijderd. Daar waar gewoond wordt binnen de gemengde bestemming, is dit toegestaan.

Doordat een groot aantal bestemmingsplannen zijn samengevoegd tot één bestemmingsplan, is ook een keuze gemaakt in de gehanteerde begrippen en bestemmingen. Een voorbeeld daarvan is de bestemming 'Kantoor met baliefunctie' dat vervangen is voor het begrip 'Dienstverlening'. Voor wat betreft de functies die onder deze begrippen vallen, kan gezegd worden dat deze vergelijkbaar zijn.

*Samenvattend:* Zienswijze is op onderdelen 1, 2 en 5 terecht. Wat betreft deze onderdelen heeft zienswijze geleid tot aanpassing binnen bestemmingsplan.

**Nummer** 36  
**Reclamant:** De heer L. Frenken  
**Zaaknummer:** 151453  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

### **Zienswijze**

De indiener van de zienswijze is van mening dat een nieuw bestemmingsplan bewoners en andere belanghebbenden voldoende waarborgen dient te bieden zodat er geen voor hun significante wijzigingen in de omgeving mogen plaatsvinden zodat dat zij hiervan volledige op de hoogte zijn gesteld en desgewenst volgens de wettelijke procedures hiertegen bezwaar kunnen uitoefenen. Deze wijzigingen betreffen ook de significante wijzigingen die het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het oude bestemmingsplan beoogt. Het bestemmingsplan Alphen Stad voldoet volgens reclamant niet aan die voorwaarde.

Volgens reclamant ontbreekt een volledig overzicht van welke bestaande illegale zaken gelegaliseerd gaan worden. Daarnaast ontbreekt een volledig overzicht van toezeggingen die de gemeente vooraf heeft gedaan met betrekking tot veranderingen in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Ook ontbreekt volgens de indiener van de zienswijze een beschrijving op welke punten dit nieuwe bestemmingsplan ruimere bebouwingen toelaat dan waar volgens de landelijke wetgeving geen verbouwingsvergunning voor nodig is.

Reclamant is voorts van mening dat dit bestemmingsplan te ruime mogelijkheden biedt met binnenplanse wijzigingen. Zo is de mogelijkheid om 'van kleur te veranderen' te allen tijde een significante wijziging, anders was een dergelijk kleurenonderscheid immers niet nodig.

Er wordt een expliciete bepaling gemist dat een dergelijke kleurverandering onder de buitenplanse wijzigingen valt. Ook worden criteria gemist voor het geval dat iets slechts binnenplans is en er wordt een omschrijving van de 'checks en balances' gemist. Reclamant is verder van mening dat bebouwingen die buiten de landelijke wetgeving voor vergunningsvrij bouwen vallen, te allen tijde onder de buitenplanse wijzigingen dienen te vallen.

Reclamant stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan een bepaling mist die regelt dat indien er sprake is van een aantasting/wijziging van zaken die reeds vergund zijn, dit instemming van de vergunninghouder behoeft.

Reclamant gaat voorts in op enkele specifieke zaken:

1. Voor een stukje grond aan de achterkant van Helmhof 28 en aan de voorkant van Helmhof 28 is volgens reclamant een illegale verkoopovereenkomst van toepassing.
2. Reclamant is van mening dat deze gronden de bestemming 'Verkeers- en verblijfsgebied' moeten krijgen;
3. Een naast de Helmhof 28 gelegen stuk grond is ooit verkocht als snippergroen. Reclamant is van mening dat dit stuk grond niet bebouwd mag worden over minimaal het stuk waar volgens de landelijke wetgeving niet vergunningsvrij gebouwd mag worden;
4. Het voor de oprit van Helmhof 30 gelegen stuk gemeentegrond: het bestemmingsplan onderkent niet dat dit onderdeel is van een uitweg, waarvoor een uitwegvergunning is verleend. Bij herinrichting van de wijk heeft de gemeente dit naar eigen zeggen onderdeel gemaakt van de toegangsweg zodat het geen onderdeel meer uitmaakt van de uitweg. Bij een blokkade op of over dit stuk grond is er dan geen sprake meer van blokkade van een uitweg. Reclamant is van mening dat deze wijziging illegaal is en wenst dat expliciet wordt vastgelegd dat sprake is van een uitweg;
5. Mogelijkheid tot bebouwing van een strook grond ter breedte van 1.20 meter naast de garage van Helmhof 30. Deze strook grond is destijds omgezet van de bestemming bebouwd erf naar de bestemming onbebouwd erf. Bebouwingsmogelijkheden werden alleen maar meer, aldus de wethouder van destijds in verband met de erkerregeling in het bestemmingsplan (antwoord niet genoteerd). Later zegt de gemeente dat er geen bebouwing mogelijk is op dit stuk grond en de erkerbepaling niet van toepassing is. Bovendien heeft reclamant nog 500 euro moeten betalen omdat sprake was van een vergunningsaanvraag terwijl de website aangaf dat het een melding betrof. In het nieuwe bestemmingsplan is onvoldoende duidelijk of op deze strook grond nu wel of geen bebouwing is toegestaan en of dit een wijziging is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan;
6. Bij de behandeling van het bestemmingsplan is destijds mondeling aangegeven dat de voorkant/gevel van Helmhof 30 ligt aan de voorkant van de garage, al of niet met

bovengelegen ruimte. In het nieuwe bestemmingsplan is dat voor Helmhof 42–60 opgenomen, maar niet voor nummer 30–40. Hiervoor ligt de voorkant/gevel verder naar achteren en is dus onjuist bestemd;

7. Bebouwing boven de 1<sup>e</sup> woonlaag: dit lijkt in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te zijn, hetgeen volgens reclamant niet juist is. Destijds waren dergelijke uitbreidingen ongewenst met één uitzondering, de mogelijkheid om boven de bestaande garage met achtergelegen keuken een opbouw mogelijk te maken binnen een toen reeds expliciet vastgesteld profiel. Beide zaken dienen naar de mening van reclamant in het nieuwe bestemmingsplan te worden opgenomen.

### **Reactie**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geldt dat een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient onder andere verantwoording te bevatten van de in het plan gemaakte keuzes van bestemmingen. Er is echter geen verplichting om een volledig overzicht op te nemen van bestaande illegale zaken die gelegaliseerd worden. Dit geldt eveneens voor een overzicht van toezeggingen die de gemeente vooraf heeft gedaan met betrekking tot veranderingen in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Het opnemen van een beschrijving op welke punten dit nieuwe bestemmingsplan ruimere bebouwingen toelaat dan waar volgens de landelijke wetgeving geen omgevingsvergunning voor nodig is, is ook geen verplichting.

De wet biedt daarentegen wel de mogelijkheid om regels op te nemen om bij omgevingsvergunning af te wijken van bij het plan aan te geven regels. Tevens biedt de wet de mogelijkheid om wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Aan beide bevoegdheden zijn voorwaarden verbonden. Verder geldt dat Alphen Stad geen significante wijzigingen biedt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Ridderveld. Als appellant doelt op gedeeltes van het perceel Helmhof 28 worden daar niet meer bouwmogelijkheden gecreëerd. Op grond van het huidige bestemmingsplan Ridderveld mogen deze gronden ook reeds worden gebruikt voor bijvoorbeeld groendoelinden.

### *Helmhof 28 en 30*

Hetgeen door reclamant wordt aangedragen over Helmhof 28 en 30 loopt al zeer lange tijd en er zijn verschillende rechtszaken over geweest. De uitkomsten van deze verschillende rechtszaken zijn verwerkt in het bestemmingsplan Alphen Stad. Wat betreft de genoemde zaken geldt concreet en puntsgewijs het volgende:

1. Dat stukje grond is in het verleden aan de vorige eigenaren verkocht. Er doet zich geen illegale verkoop van grond voor.

2. In de verkoopakte is gesteld dat het stukje moet worden ingericht als erf. De eigenaren hebben het ook gekocht als erf behorend bij de woning. De gemeente heeft het perceeltje per omissie niet in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Ridderveld opgenomen. Dat wordt met in onderhavig bestemmingsplan hersteld.
3. Reclamant doelt naar alle waarschijnlijk op het perceeltje aan de voorzijde van de woning. Voor een reactie wordt verwezen naar het gestelde onder punt 2. Ten overvloede: ook vergunningsvrije bouwwerken ten behoeve van woningen dienen over het algemeen te staan op een “erf” dat volgens het bestemmingplan is toegestaan.
4. Uitwegen worden niet opgenomen in een bestemmingsplan. Op grond van de regels uit het bestemmingsplan “verkeer- en verblijfsgebied ”en “wonen” is het mogelijk om ter plaatse een uitrit te hebben. Daarbij geldt dat een uitritvergunning dient te voldoen aan de nadere regels met betrekking tot uitritten.
5. In het nu nog geldende bestemmingsplan Ridderveld heeft het perceel de bestemming “woondoeleinden”. Op grond van planregels mogen uitbouwen worden geplaatst, uitsluitend binnen de zone hoofdgebouwen en binnen de zone bebouwd erf, alsmede ter plaatse van de aanduiding “erfbebouwing”. Erkers zijn mogelijk op onbebouwde erven onder voorwaarden. Reclamant heeft destijds een aanvraag ingediend. Deze aanvraag is buiten behandeling gesteld. Ook voor het in-behandeling nemen is leges verschuldigd. Op grond van het (ontwerp)bestemmingsplan Alphen Stad kan het bevoegde gezag bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken voor het buiten het bouwvlak bouwen van een uitbouw aan de zijgevel van de hoekwoning.
6. Deze reactie is terecht en het bestemmingsplan is aangepast. Het bouwvlak bij de woningen Helmhof 30-40 is op dezelfde wijze opgenomen als bij Grashof 42-60.
7. In bestemmingsplan Alphen Stad is een groot aantal oudere bestemmingsplannen opgegaan, elk met een eigen systematiek en wijze van bestemmen. Zo is in het bestemmingsplan Ridderveld dat gold voor de onder meer de locatie Helmhof, gewerkt met bepaalde profielen die bepaalden waar wel en niet specifiek een extra bouwlaag was toegestaan. Deze systematiek is in het bestemmingsplan Alphen Stad losgelaten. De bouwvlakken zijn getrokken rondom de hoofdbebouwing. Indien sprake is van een aan- of uitbouw waarop reeds een extra bouwlaag feitelijk aanwezig is, danwel planologisch mogelijk was (zie ook beantwoording onder 6) zijn deze binnen het bouwvlak gesitueerd. Voorts geldt dat overal binnen het plangebied op aan- en uitbouwen een kap is toegestaan. Dit was in een aantal oude bestemmingsplannen al mogelijk, en is nu gelijk getrokken voor heel het plangebied van Alphen Stad.

*Samenvattend:* Zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.

**Nummer** 37

**Reclamant:** BDM Advies, namens KPN

**Zaaknummer:** 151019

**Conclusie:** gegrond

### **Zienswijze**

De indiener van de zienswijze vertegenwoordigt KPN die eigenaar is van het pand aan de Concertweg 51 te Alphen aan den Rijn. Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan niet voorziet in de hoogte van de zendmast, die circa 35 meter hoog is. Voorgesteld wordt deze maatvoering in het bestemmingsplan op te nemen. Het perceel is aangeduid met de bestemming Bedrijf met functieaanduiding zend-/ontvangstinstallatie. Volgens reclamant is dit niet volledig overeenkomstig het huidige gebruik. Voorgesteld wordt de bedrijfsbestemming aan te vullen met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'.

### **Reactie**

De zienswijze is terecht. Voor wat betreft de hoogte van de zendmast, is deze maatvoering in het bestemmingsplan opgenomen. Ook ten aanzien van de wens om de bedrijfsbestemming aan te vullen met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' wordt ingestemd.

*Samenvattend:* Zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.

**Nummer** 38

**Reclamant:** Mevrouw A. van der Laan en de heer C. Kampstra

**Zaaknummer:** 150656

**Conclusie:** gegrond

### **Zienswijze**

De indieners van de zienswijze zijn eigenaar van de voormalige kerk en bedrijfsruimte aan de Hoofdstraat 254. Het gebouw is na een ingrijpende verbouwing inmiddels sinds de zomer van 2016 in gebruik als een kangoeroe woongebouw, met daarin twee woningen voor twee huishoudens. Het nieuwe bestemmingsplan perkt de huidige gebruiksmogelijkheden in. Het perceel heeft nu nog de bestemming Gemengd, waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan. Gezien de grootte van het perceel, de bebouwing en de locatie is de wens om de functies uit het geldende plan zoals bijvoorbeeld kantoren, detailhandel en publiekgerichte dienstverlening te behouden. De aanpassing naar de bestemming Wonen is een beperking van de bestaande rechten.

Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan het aantal woningen niet gelimiteerd. In de nieuwe planregeling (artikel 7.2. onder c) is aangegeven dat er niet meer woningen mogen zijn als nu legaal aanwezig zijn. Dit is een beperking van de bestaande rechten ten opzichte

van de huidige regeling. De grootte en ligging van de voormalige kerk is anders dan de meeste gebouwen in de Hoofdstraat. Het pand ligt verder naar achteren op het perceel en ook is sprake van een andere goot- en nokhoogte (9 en 12 meter). Het voorterrein wordt nu gebruikt als parkeerplek. Door de slechte staat van het gebouw is het niet mogelijk gebleken om alle bebouwing te behouden. Daardoor wordt nu een deel van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan gebruikt. Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan is circa 390 m<sup>2</sup>. De grootte van de huidige bebouwing op het perceel bedraagt circa 265 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan Alphen Stad spreekt over 'het oorspronkelijke hoofdgebouw'. Onduidelijk is wat hiermee bedoeld wordt en wat daarmee de rechten zijn aldus de reclamanten. Reclamant wenst alle bouwrechten, gebruiksrechten en recht op ongelimiteerde aantal woningen te behouden en verzoekt om aanpassing daarop van het bestemmingsplan.

### **Reactie**

Uitgangspunt in het bestemmingsplan Alphen Stad is dat niet standaard alle bestaande planologische rechten over worden genomen. Ook wordt gekeken naar de feitelijke situatie (in dit geval Wonen), geldend beleid, uitgangspunten en wenselijkheid van functies op verschillende plekken in de stad.

In Alphen Stad heeft de locatie wederom de bestemming Gemengd gekregen waarbinnen een scala aan mogelijkheden is qua functies. Voor detailhandel en kantoren geldt echter dat deze niet rechtstreeks meer in de bestemming Gemengd mogelijk zijn. Dit zijn namelijk functies waar een visie/beleid aan ten grondslag ligt, denk aan het Detailhandelsbeleid, dat uitgaat van centrering van detailhandel in het stadscentrum en de winkelgebieden, en de regionale afspraken over het aantal m<sup>2</sup> kantoren in een stad. Ten onrechte was de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Deze aanduiding is geschrapt. Wat betreft de term 'oorspronkelijk hoofdgebouw' geldt dat de term oorspronkelijk is vervangen voor de term 'bestaand'. Het begrip bestaand hoofdgebouw is in het bestemmingsplan als volgt is omschreven: 'het hoofdgebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is of mag worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning'. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om dit hoofdgebouw uit te breiden.

*Samenvattend:* Zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan.

**Nummer** 39

**Reclamant:** Het Leerplein, de heer L. Riemsdijk van Eldik

**Zaaknummer:** 150582

**Conclusie:** Ongegrond

## **Zienswijze**

Door reclamant wordt aangegeven dat de zienswijze het Stationsplein betreft waarop de bestemming 'wonen uitgesloten' voor een deel geldt. Dit is een onwenselijke ontwikkeling en onbegrijpelijke ontwikkeling aldus reclamant. Het vermoeden bestaat dat sprake is van een omissie omdat een onderbouwing ontbreekt. Enkele punten worden daartoe aangedragen.

- In het geldende bestemmingsplan Stationsomgeving (november 2006) wordt expliciet het doel van het bestemmingsplan aangegeven, namelijk dat de Stationsomgeving ontwikkeld wordt tot een woon- en werkgebied. Er worden zowel kantoor- als woonbestemmingen mogelijk gemaakt. In bestemmingsplan Alphen Stad is de bestemming Wonen uitgesloten, niet duidelijk is waarom.
- In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan wordt het belang van de locatie uitvoerig beschreven. Reclamant verwijst naar de tekst "de Stationsomgeving is een boeiende plek voor wonen, werken, en....." Van een mogelijk voorbehoud om wonen uit te sluiten is geen sprake, het belang van wonen wordt juist aan deze locatie gegeven.
- Reclamant geeft aan dat met dit bestemmingsplan een brug geslagen wordt tussen de geldende bestemmingsplannen en de op handen zijnde Omgevingswet, waarin de nadruk ligt op integrale omgevingsvisies en gebiedsbestemmingen. Vanuit deze optiek is het meer dan vreemd dat voor een kleine strook de bestemming wonen uitgesloten wordt.
- Reclamant, gevestigd aan Stationsplein 12, is bezig met het ontwikkelen van het Young Talent Centre Alphen aan den Rijn. In de plannen wordt ingespeeld op doelen zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan en de Structuurvisie 'De Stad van Morgen' waarin voor de Stationsomgeving wordt gezegd dat deze ligt in de integrale ontwikkelzone waarin samenhangende stedelijke leefmilieus met een grote diversiteit aan woon-, werk-, winkel-, horeca-, culturele en groenvoorzieningen van belang zijn. De plannen van reclamant passen daar goed in aldus reclamant omdat in combinatie met werkgelegenheid, onderwijsfaciliteiten en goede verbindingen met de rest van de Randstad dit gebied interessant wordt voor studenten, starters en stedelijk georiënteerde alleenstaanden. De bestemming Wonen dient dan ook bestendigd te worden.

## **Reactie**

In eerste instantie geldt dat reclamant geen eigenaar van het pand is maar huurder. Het pand is in eigendom bij Connexxion en de grond bij de NS, waarbij geldt dat de gemeente het eerste recht van terugkoop heeft. Reclamant heeft derhalve geen rechtstreeks belang doch slechts een afgeleid belang bij het bestemmingsplan.

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan Alphen Stad is dat veel locaties in de stad een Gemengde functie hebben gekregen, teneinde functieverkleuring gemakkelijker te kunnen bewerkstelligen. Binnen deze bestemming is echter niet zonder meer woningbouw

toegestaan. Voor de locatie Stationsplein 12 geldt dat wonen is uitgesloten aangezien voor deze locatie geen woningbouw is voorzien. Over de verdere ontwikkeling van het bedrijf van reclamant, al dan niet op een andere locatie, is de gemeente in overleg met reclamant. In verband hiermee heeft op 14 december 2017 een overleg plaatsgevonden en is voornamelijk gesproken over verhuizing naar een andere locatie.

*Samenvattend:* Zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

**Nummer** 40

**Reclamant:** De heer E. en mevrouw R. van Ark

**Zaaknummer:** 150270

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

### **Zienswijze**

Indieners van de zienswijze geven aan al op leeftijd te zijn en graag zo lang als mogelijk in hun huidige huis aan de Honingzwam 98 willen blijven wonen. Daartoe willen zij de garage met 1,4 meter verbreden en 0,5 meter verhogen met als doel een slaapkamer en sanitaire ruimte te realiseren. Enige jaren geleden is deze wens al eens bij de gemeente ingediend en niet gehonoreerd omdat het niet paste in het bestaande bestemmingsplan.

Tijdens de informatiemarkt op 7 maart jl. is het plan nogmaals besproken met de gemeente en is er contact geweest met de balie. Wederom was het antwoord dat het plan niet paste in het geldende bestemmingsplan.

De indieners hebben vervolgens via het contactformulier van Alphen Stad de wens nogmaals kenbaar gemaakt en te horen gekregen dat de bewuste strook grond in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk voor bebouwing (bebouwbaar erf) in aanmerking komt. Vervolgens is een principe-verzoek ingediend voor verdere beoordeling, waarop een negatieve reactie is ontvangen. De reden was van stedenbouwkundige aard, waarbij is aangegeven dat de verbreding van de aanbouw tot de erfgrans het toch al smalle straatprofiel in (te) grote mate vernauwt.

Reclamant is verbaasd over deze argumentatie omdat in de wijk toch al veel smalle straatprofielen aanwezig zijn bij nota bene doorgaande wegen en hun woning ligt niet aan een doorgaande weg.

Vervolgens wordt door reclamant getalsmatig ingegaan op de vernauwing, waarbij zij van mening zijn dat er sprake is van minimale vernauwing ter plekke. Er wordt dan ook niet



begrepen waarom hun verzoek telkenmale wordt afgewezen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat deze lang gekoesterde wens realiseerbaar wordt.

### **Reactie**

Zoals reclamant aangeeft is het principe verzoek in eerste instantie afgewezen op basis van stedenbouwkundige redenen. Reden is dat de aanbouw het straatprofiel vernauwt, terwijl de straat al smal is. Daarnaast wordt er bij goedkeuring van de aanbouw afgeweken van de bouwvlaksystematiek van Alphen Stad. Dit is niet gewenst.

Naar aanleiding van de behandeling van de zienswijze in de raadscommissie en het inspreken de door de bewoners heeft er op 8 november jl. een bezoek ter plaatse plaatsgevonden. Geconstateerd is dat de vernauwing van het straatprofiel in de praktijk zal meevallen, aangezien aan de andere zijde van de straat parkeerplaatsen liggen. Dit geeft geen aanleiding om de bouwvlaksystematiek aan te passen in die zin dat het bouwvlak ter plaatse zal worden vergroot. Wel kan worden toegezegd om, zodra een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor het bouwplan zoals in de zienswijze aangegeven, wordt afgeweken van het bestemmingsplan Alphen Stad teneinde medewerking te verlenen aan het bouwplan.

*Samenvattend:* Zienswijze is ongegrond wat betreft aanpassing van het bestemmingsplan en gegrond wat betreft het verlenen van medewerking aan het gewenste bouwplan.

**Nummer** 41

**Reclamant:** De heer R. Stokman

**Zaaknummer:** 148664

**Conclusie:** ongegrond

### **Zienswijze**

De indiener van de zienswijze is van mening dat de belangrijkste groep gebruikers –de bewoners van Alphen aan den Rijn– pas als allerlaatste zijn geïnformeerd over het bestemmingsplan en de mogelijkheid hebben om een zienswijze in te dienen.

Belangrijkste bezwaar van reclamant is dat alle bestemmingen, zoals wonen en verkeer en verblijf in grote bouwvlakken zijn aangegeven. Hierbij is niet duidelijk wat bijvoorbeeld de bestemming is van de verschillende onderdelen verkeer- en verblijf. Ook bij wonen is niet duidelijk wat de gevolgen zijn van het uitbreiden van woningen. Reclamant is van mening dat alles op Trumpiaanse wijze wordt vastgelegd en dat pas later duidelijk wordt wat de gevolgen zijn voor bijvoorbeeld het groen in de omgeving. De vrijheid die burgers krijgen is niet altijd een voordeel, bij gezamenlijke ruimtes is reclamant van mening dat de gemeente

feeling moet houden met de bestemming van de ruimte en rekening moet houden met de belangen van bewoners.

Reclamant is voorts van mening dat de Omgevingswet ook zorgt voor nadelige gevolgen voor de woonomgeving. Zo is in de wet bebouwing in achtertuinen vrijgelaten tot bepaalde hoogte. In het bestemmingsplan moeten aanbouwen zich aanpassen aan de 1<sup>e</sup> verdiepingvloer, bijgebouwen mogen in de tuin een veel hogere hoogte krijgen. Dit zorgt voor hoge bouwwerken langs openbare wegen en openbaar groen. In bepaalde wijken zoals de Componistenwijk/Haringvliet is de planologische wijziging een nadeel aan het worden.

Reclamant is van mening dat bewoners gebaat zijn bij gedetailleerde plannen. Voor de gemeente zal het makkelijker zijn om grote bouwvlakken te gebruiken zodat veranderingen mogelijk worden zonder inspraak van betrokken bewoners.

### **Reactie**

Bij het bestemmingsplan Alphen Stad is een heel participatietraject opgestart, dat al loopt sinds 2<sup>e</sup> helft 2015. Aan de hand van beginspraakavonden is informatie opgehaald bij de bewoners om te peilen wat belangrijk is voor hen. En aan de hand van deze input zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan opgesteld. Gedurende het proces zijn bewoners ook betrokken, zo is in maart 2017 nog een informatieavond gehouden ter voorbereiding op de formele terinzagelegging en is gediscussieerd met de raad over het concept bestemmingsplan. In juli 2017 heeft vervolgens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen in het kader van de formele procedure.

De keuze voor de grotere bouwvlakken is ingegeven om meer vrijheid voor de burger te genereren, maar veelal is dit wel gekoppeld aan een binnenplanse afwijking, zoals bijvoorbeeld voor het uitbreiden van het hoofdgebouw. Dit betekent dat een vergunning benodigd is, waarbij een afweging van belangen plaatsvindt. Op deze manier kan de gemeente een vinger aan de pols houden. Tevens betekent dit dat bezwaar kan worden ingediend als men het niet eens is met de verleende vergunning.

Met andere woorden; er wordt losgelaten onder voorwaarden en er wordt beheerst waar dat er toe doet, in dit geval de openbare ruimte.

*Samenvattend:* zienswijze is niet gegrond. Het heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

**Nummer** 42  
**Reclamant:** Danscentrum De Vos, de heer R. de Vos  
**Zaaknummer:** 148254  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

### **Zienswijze**

Reclamant is eigenaar van het perceel Zaalbergstraat 13, waarop dansschool De Vos is gelegen. Het pand is aangeduid met de bestemming 'Gemengd' en ter plaatse aangeduid als 'dansschool'.

Reclamant heeft gesproken met de gemeente en er is hem verzekerd dat de functieaanduiding in juridische zin niet inhoudt dat een ander gebruik dan dansschool is uitgesloten. Reclamant gaat ervan uit dat zonder een reactie dit een correcte interpretatie is van het bestemmingsplan op dit punt.

Daarnaast is op de verbeelding aangegeven dat ter plaatse de functie Wonen is uitgesloten, terwijl de dansschool een bovenwoning heeft (Zaalbergstraat 13a) waar reclamant al 22 jaar woonachtig is. Dit dient dan ook aangepast te worden in het definitieve bestemmingsplan.

### **Reactie**

Met de functieaanduiding 'dansschool' is het bestaande gebruik van de locatie vastgelegd. De onderliggende functie 'Gemengd' zorgt ervoor dat mocht de dansschool ophouden te bestaan, de locatie ingevuld kan worden door functies die binnen de bestemming 'Gemengd' zijn toegestaan. Voor wat betreft het aspect Wonen: de aanduiding 'wonen uitgesloten' wordt verwijderd omdat de feitelijke situatie is dat er al 22 jaar (legaal) gewoond wordt.

*Samenvattend:* zienswijze is deels terecht en heeft geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan wat betreft het schrappen van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.

**Nummer** 43  
**Reclamant:** Woonforte, de heer E. van Rijnberk  
**Zaaknummer:** 149635  
**Conclusie:** gegrond

### **Zienswijze**

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan Alphen Stad conserverend van aard is en weinig ruimte biedt aan flexibiliteit en vernieuwing. Het plan is consoliderend en gaat zo veel mogelijk uit van de bestaande stedenbouwkundige situatie waar innovatieve ideeën en

plannen niet op aansluiten. Dit heeft tot consequentie dat nieuwe planontwikkelingen als snel leiden tot bestemmingsplanafwijkingen en daarmee mogelijk tot lange gerechtelijke procedures.

Reclamant pleit daarom ook voor meer ruimte en mogelijkheden in het bestemmingsplan, waarmee de gemeente beter nieuwe ontwikkelingen kan faciliteren. Met een dergelijk bestemmingsplan kan extra waarde worden gecreëerd. Deze waarde uit zich in woongenot, duurzame (sociale) woningvoorraad, inspelen op veranderende woonruimtevrage, meer mogelijkheden voor nieuwe technologische ontwikkelingen en een hoge duurzaamheidsambitie. Bouwbeperkingen uit het bestemmingsplan frustreren het tempo en kosten de samenleving ook veel tijd en geld.

### *Rode Dorp*

Voor de ontwikkeling 'Het Rode Dorp' wordt het volgende specifiek aangegeven:

Er wordt gewerkt aan een grootschalige sloop-nieuwbouw van de wijk 'Het Rode Dorp'. De circa 170 eengezinswoningen uit de jaren 1920-1950 hebben een lage woonkwaliteit, klein woonoppervlak en ernstige bouwkundige problemen, waardoor ze de komende jaren worden vervangen. Momenteel wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig plan met een aantal flexibele varianten in betrokkenheid met bewoners. Er is nog geen definitief ruimtelijk plan beschikbaar, maar de verwachting is dat dit er wel is voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Reclamant benoemt een aantal beperkingen die het bestemmingsplan Alphen Stad oplevert:

- Bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, hierdoor is er weinig ruimte voor een optimaal stedenbouwkundige invulling door bijvoorbeeld rooilijnen op te rekken, bloklengtes door te trekken en incurante hoek- en blokoplossingen te verbeteren.
- Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaand aantal per bouwvlak, zoals deze legaal aanwezig was, waardoor er (waar die ruimte er wel is) geen extra woningen worden toegevoegd. Ook kan er geen flexibele uitwisseling plaatsvinden tussen bouwvlakken. Dit is een gemiste kans om sociale huurwoningen toe te voegen of van een courante breedtemaat te voorzien.

Reclamant draagt verder aan dat op het adres De Ruijterstraat 17a een bedrijfsruimte (Yoga) is, waar nu de bestemming Wonen voor is opgenomen.

Voorgesteld wordt om de bestemming Gemengd toe te voegen en het aantal woningen aan te passen naar de daadwerkelijke situatie c.q. naar boven toe bij te stellen.

- Reclamant is voorts van mening dat doordat de oppervlakte van het hoofdgebouw gelijk moet zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw, er slechts incurante en kleine woningen kunnen worden teruggebouwd, die niet voldoen aan de bestaande en

toekomstige eisen. In de zienswijze worden minimale maten aangehaald, waaraan de woningen moeten voldoen.

- Reclamant is verder van mening dat doordat de goot- en bouwhoogte moet worden aangehouden zoals aangegeven, dit beperkend werkt ten opzichte van het aanbrengen van meer differentiatie in de wijk. In de wijk wonen veel senioren die willen terugkeren naar een gelijkvloerse woning. Reclamant wil zoveel mogelijk eengezinswoningen terugbouwen, maar wil ook de optie openhouden om (beperkte) gestapelde bouw in de wijk aan te brengen.
- Afwijkingen van het nieuwe bestemmingsplan leveren al snel procedures op. Bij eventuele bezwaren van omwonenden levert dat circa 1 a 2 jaar vertraging van de planning op hetgeen niet wenselijk is. De beperkingen die voor deze ontwikkeling gelden, heeft reclamant ook opgemerkt voor andere locaties in de stad.

### *St. Joseph*

Reclamant merkt voorts nog het volgende op voor de locatie St. Joseph aan de Hoflaan. Momenteel wordt gezocht naar een nieuwe functie voor dit gebouw. Reclamant wil het gebouw geschikt maken voor de huisvesting van spoedzoekers. In de plint is de wens om ondersteunende functies onder te brengen. De huidige gekozen bestemming Wonen levert beperkingen op om deze ondersteunende functies te kunnen realiseren. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een eetgelegenheid op de begane grond omdat de woningen niet standaard zijn voorzien van een keuken. Voorgesteld wordt dan ook om aan het gebouw de bestemming Gemengd toe te kennen.

### **Reactie**

Het bestemmingsplan is op punten flexibel, maar wel na afweging van belangen. Niet alles is rechtstreeks mogelijk. Afwijkingen ten opzichte van geldende bestemmingen komen ook doordat een groot aantal bestemmingsplan zijn samengevoegd tot één bestemmingsplan. Op onderdelen is met een binnenplanse afwijking juist meer mogelijk. Dit geldt onder meer het vergroten van het oppervlakte van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

### *Rode Dorp*

In navolging van de hoorzitting op 1 november 2017 hebben er meerdere (bestuurlijke) vervolgesprekken tussen reclamant en gemeente plaatsgevonden. Tijdens deze overleggen is het plan op meerdere manieren belicht en beoordeeld in het kader van de regels van het nog vast te stellen bestemmingsplan Alphen Stad. Bijzondere aan het plan voor de reconstructie van het Rode Dorp is dat er sprake zal zijn van sloop-nieuwbouw. Dit is momenteel de enige locatie binnen het plangebied van Alphen Stad waar dit speelt. Het bestemmingsplan Alphen Stad heeft voornamelijk betrekking op reeds bestaande en uitgekristalliseerde wijken die qua vormgeving en maatvoering niet grootschalig zullen

veranderen. Reden voor de sloop en nieuwbouw is dat de woningen gedateerd zijn en niet meer voldoen aan de huidige eisen van deze tijd. Dit is niet onbegrijpelijk. Tijdens de gesprekken met Woonforte is bekeken wat er planologisch nodig is om de nieuwbouw van de circa 170 huurwoningen te kunnen realiseren. Het gaat om een diepte van de woningen van maximaal 9,7 meter, een mogelijkheid om te kunnen schuiven qua woningaantal tussen de verschillende woonblokken (totaal aantal woningen blijft gelijk). Tenslotte wordt in de Karel Doormanstraat en de Brittenruststraat een andere voorgevelrooilijn voorgesteld in verband met een optimalisatie tussen eigen terrein en openbaar gebied.

Gelet op de uniekheid van het project (sloop/nieuwbouw), het feit dat dit gelet op de eisen die in deze tijd gesteld worden aan woningen begrijpelijk is en het gegeven dat de afwijkingen van het plan geen grote invloed hebben op de rest van de directe omgeving van de te bouwen nieuwe woningen, is in het bestemmingsplan specifiek voor deze locatie planologisch mogelijk gemaakt dat de gewenste uitvoer van het project doorgang kan vinden binnen de regels van het bestemmingsplan Alphen Stad.

#### *De Ruijterstraat 17a*

De Ruijterstraat 17a is een voormalige dansschool. Momenteel zit hier een yogacentrum. Binnen het geldende bestemmingsplan Groot Centrum heeft het perceel de bestemming Wonen zonder bouwvlak. Hiermee is het gebouw onder het overgangsrecht gebracht. Het is niet toegestaan om dit nog een keer te doen. Hiermee rekening houdend en gelet op het feit dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen kleinschalige bedrijfsmatige functies is perceel bestemd voor gemengde doeleinden.

#### *Sint Joseph*

Ook met de wens van reclamant Woonforte om de locatie St. Joseph een Gemengde bestemming (waarin tevens wonen mogelijk is) te geven, kan worden ingestemd. Het is immers voorstelbaar dat in een dergelijk groot complex meerdere functies gehuisvest zullen worden. Milieutechnisch zijn er geen belemmeringen tegen deze functiewijziging. Horeca op deze locatie wordt niet voorgestaan.

*Samenvattend:* zienswijze is terecht en heeft geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan in die zin dat er voor de locatie die ziet op de sloop-nieuwbouw van de circa 170 huurwoningen in het Rode Dorp specifieke regels in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de locatie St. Joseph en de De Ruijterstraat 17a is de bestemming Gemengd opgenomen.

**Nummer** 44  
**Reclamant:** Mevrouw L. Beeks  
**Zaaknummer:** 150086  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

### **Zienswijze**

De zienswijze ziet op het noodgebouw Javastraat 7. Op 17 maart 2012 heeft de gemeente dit gebouw verkocht aan reclamant. Reclamant verzoekt om heroverweging van de huidige bestemming Maatschappelijk, naar Multifunctioneel Maatschappelijk/Wonen.

Het perceel Javastraat 7 grenst aan het voormalige Badhuis, waar nu de aula/kinderopvang van Basisschool het Palet zit, en woning Javastraat 9. Momenteel is het pand in gebruik voor Mindfull trainingen. Idee van reclamant is om een ruimte/gebouw te maken dat variabel in gebruik kan zijn voor andere maatschappelijke gewenste functies, zodat ingespeeld kan worden op de snelle veranderingen in de samenleving hetgeen in lijn is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Alphen Stad, waarbij een aantal voorbeelden worden genoemd. Reclamant is in samenwerking met architect J.Bloemen momenteel bezig met het ontwerpen van multifunctionele en verplaatsbare bouwunits. Reclamant wil graag in overleg met de gemeente bekijken wat de mogelijkheden zijn.

### **Reactie**

Tijdens het gesprek met de raad op 1 november 2017 over de zienswijzen, waar reclamant een toelichting op de zienswijze heeft gegeven, is door reclamant aangegeven dat er op dit moment wel ideeën zijn, maar geen concrete plannen voor het perceel.

Naar aanleiding hiervan heeft een overleg plaatsgevonden op 8 december jongstleden waarin gesproken is over de wijze waarop de plannen van reclamant ten uitvoer zouden kunnen worden gebracht. Omdat er nog geen concreet plan ligt, kan op dit moment niet worden overzien wat de ruimtelijke gevolgen zijn van een verkleuring en aanpassing van het bouwvolume, waardoor inpassing in het bestemmingsplan Alphen Stad niet mogelijk is. De gemeente staat echter niet onwelwillend tegenover het idee om op deze locatie een ruimtelijke en functionele verandering toe te staan, waaronder wonen. Toegezegd wordt dat de gemeente nader in gesprek gaat met reclamant indien er een concreter plan ligt, waarna dit via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt kan worden.

*Samenvattend:* de zienswijze is gedeeltelijk gegrond, in die zin dat gemeente en reclamant nader in overleg gaan indien er een concreter plan ligt voor deze locatie.

**Nummer** 45

**Reclamant:** Cityside apartments, de heer ing. A.M. Selles

**Zaaknummer:** 151146

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

### **Zienswijze**

Reclamant is mede-eigenaar van het object aan de Zuidpoolsingel 2 (Wolters Kluwer kantoorpand), dat uit 4 delen (A, B,C, D) bestaat. Reclamant heeft het eigendom verworven van deel B, C en D. Er is een omgevingsvergunning (V2017/179) afgegeven voor het transformeren van deel C en D naar 155 zelfstandige wooneenheden.

De zienswijze ziet op deel B van het pand, waarop de aanduiding 'wonen uitgesloten' rust. Dit bevreemdt reclamant aangezien in verkennende gesprekken met de gemeente reeds is aangegeven dat hier in de toekomst ook de wens is om woningen te realiseren. Verzocht wordt dan ook om ter plekke tevens de bestemming 'wonen' toe te kennen. Argumenten daarvoor zijn dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt een woonfunctie in deze omgeving niet afwijkend is van de reeds aanwezige bebouwing, er reeds een omgevingsvergunning is afgegeven voor het andere deel en de voorhanden zijnde ontwikkeling langs het spoor. Reclamant geeft aan zich er van bewust te zijn dat een aanvraag om omgevingsvergunning noodzakelijk is wanneer een eventuele transformatie uitgevoerd gaat worden. In deze aanvraag zullen alle facetten behandeld worden en ter controle worden aangeboden.

### *Aanvullende reactie*

In een aanvulling op de zienswijze (en naar aanleiding van de aangeleverde achtergrondinformatie ter voorbereiding van de hoorzitting bij de raadscommissie op 1 november 2017) wordt tevens verzocht om de kantoordelen A en B mede voor woondoeleinden te bestemmen. De afweging hiervoor kan en moet in het kader van het bestemmingsplan Alphen Stad worden gemaakt. Voor het plan van kantoordeel B geldt dat deze gelijk is aan kantoordeel A en B. Uit de motivering van de vergunning voor kantoordeel C en D kan worden afgeleid dat een woonbestemming voor kantoordeel B ook passend is en voldoet aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan Alphen Stad. Er bestaat derhalve geen belemmering op geen woonbestemming op te nemen. Voor kantoordeel A dat recent is aangekocht, geldt dit eveneens.

### **Reactie**

Voor wat betreft de verleende (onherroepelijke) omgevingsvergunning geldt dat deze is vertaald in het bestemmingsplan Alphen Stad. Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan Alphen Stad is dat veel locaties in de stad een Gemengde functie hebben gekregen, teneinde functieverkleuring gemakkelijker te kunnen bewerkstelligen. Wel is het zo, dat vooral ten



aanzien van verkleuring naar Wonen hier wel een aantal voorwaarden aan gekoppeld is. Denk daarbij bijvoorbeeld aan akoestische aspecten, stedenbouwkundige aspecten, maar ook de afspraken op regionaal niveau ten aanzien van het toevoegen van (aantallen) woningen. Dit is de reden waarom de locatie waar nu nog geen Wonen aanwezig is (kantoordeel A en B), de aanduiding 'Wonen uitgesloten' op ligt. Deze aanduiding kan met een binnenplanse afwijking worden opgeheven indien wordt voldaan aan de verschillende voorwaarden. Het betreft maatwerk. Daarbij geldt dat de gemeente ook geen concrete plannen bekend zijn om de gebouwen te transformeren naar wonen.

*Samenvattend:* de zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Nummer** 46

**Reclamant:** Zadelhoff, namens Verenigde Continenten Vastgoed V.O.F.

**Zaaknummer:** 152120

**Conclusie:** Niet-ontvankelijk

#### **Zienswijze**

Reclamant is mede-eigenaar van het object aan de Zuidpoolsingel 2 (Wolters Kluwer kantoorpand), dat uit 4 delen (A, B, C en D) bestaat. Reclamant heeft het eigendom verworven van deel A. Bouwdeel A heeft de bestemming Gemengd, hetgeen positief is, echter met de aanduiding 'Wonen uitgesloten'. Hierop ziet de zienswijze.

Reclamant is van mening dat in geval van (deel)transformatie naar wonen sprake moet zijn van een integraal traject. Voornamelijk de technische kant van een dergelijke transformatie laat zich vrijwel onmogelijk aan twee functies koppelen. Verzocht wordt dan ook de uitsluiting van Wonen op dit bouwdeel te laten vervallen opdat er een goede en kansrijke transformatie mogelijk gemaakt wordt. Reclamant is bereid een en ander toe te lichten.

#### **Reactie**

Deze zienswijze is buiten de indieningstermijn ontvangen. Er is samenhang met de zienswijze zoals genoemd onder nummer 45. Ter plaatse zijn nu geen woningen aanwezig. Deze worden ook niet rechtstreeks toegestaan.

*Samenvattend:* zienswijze is niet ontvankelijk.

**Nummer** 47

**Reclamant:** Provincie Zuid-Holland, Gedeputeerde Staten

**Zaaknummer:** 151166

**Conclusie:** gegrond

### **Zienswijze**

De zienswijze van reclamant ziet op meerdere onderdelen, waarbij is gekeken of afdoende rekening is gehouden met de provinciale belangen. Op 18 mei zijn diverse opmerkingen op het concept bestemmingsplan gemaakt. Deze opmerkingen zijn niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

- *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Aangegeven wordt dat in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de Ladder van het rijk. Verzocht wordt om het bestemmingsplan tevens te beoordelen aan de provinciale ladder, zoals opgenomen in artikel 2.1.1. van de verordening.

Uit de toelichting van het plan blijkt dat het plan weliswaar overwegend conserverend van aard is, maar dat het plan ook nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Reclamant is van mening dat de toepassing van de Ladder ontbreekt voor de thema's: kantoren, detailhandel en wonen. Zo is niet geheel duidelijk in hoeverre het plan kwantitatief en kwalitatief ruimte biedt aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen via bouwmogelijkheden danwel toegestane functiewijzigingen van bestaande bebouwing, afgezet tegen de actuele behoefte die zo nodig regionaal is afgestemd of afgezet tegen de door de provincie aanvaarde relevante regionale visies.

- *Kantoren*

Binnen de zone Stationsomgeving is maximaal 40.000 m<sup>2</sup> aan kantoren toegestaan. Deze toegelaten oppervlakte betreft de bestaande kantorenlocaties inclusief uitbreidingsruimte voor nieuwe kantoren, waarbij rekening is gehouden met de reductie van de plancapaciteit van 14.000 m<sup>2</sup> zoals opgenomen in de aanvaardingsbrief van reclamant over de kantorenvisie Holland-Rijnland.

Opgemerkt wordt dat de toegestane meters voor kantoren die zijn getransformeerd niet opnieuw voor kantoren worden bestemd in het plan omdat dit niet in overeenstemming is met de regionale afspraken. Verzocht wordt om het plan in overeenstemming te brengen met de gemaakte afspraken, hetgeen betekent dat indien bestaande kantoren (zoals bijvoorbeeld het Kluwergebouw) wordt getransformeerd naar een andere functies, de toegelaten maximale omvang aan kantoren in het plan gereduceerd moet worden.

- *Detailhandel*

Reclamant geeft aan dat het detailhandelsbeleid van hen erop is gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van de voorzieningen te garanderen. Nieuwe detailhandel dient primair te worden gevestigd binnen de bestaande winkelconcentraties in de centra. Uitzonderingen zijn

alleen mogelijk voor enkele branches (perifere detailhandel) die vanwege aard of omvang van de producten niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra.

Voor de locatie Euromarkt wordt het volgende opgemerkt. Het betreft een locatie met perifere detailhandelsvestigingen (PDV). Het is voor reclamant onduidelijk hoe de huidige vestigingen zijn bestemd en in hoeverre het plan uitbreiding van zowel reguliere als perifere detailhandel mogelijk maakt. Verzocht wordt om inzicht te verschaffen in de mogelijke uitbreidingsruimte. Dit geldt ook voor de locaties met de bestemming C1 en C2.

Voorts wordt opgemerkt dat indien het bestemmingsplan meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe detailhandel mogelijk maakt, advies gevraagd moet worden aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

- *Wonen*

Reclamant geeft aan dat op de regionale planlijst 2016 een aantal locaties is benoemd die zijn ondergebracht in categorie 2B. Voor die categorie is de behoefte niet voldoende aangetoond en deze is regionaal (nog) niet afgestemd. Voorts mist reclamant een goede inventarisatie van nieuwe toegelaten woon- bebouwing c.q. functies, met daarbij behorende locaties en aantallen woningen.

- *Wet Natuurbescherming*

Reclamant geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de vergunningverlening in het kader van de Wet Natuurbescherming vaak pas aan de orde is als het bestemmingsplan is vastgesteld. Reclamant vindt het van belang dat het bestemmingsplan al voldoende inzicht geeft in de mogelijke effecten op natuurwaarden en plant- en diersoorten, zo wordt voorkomen dat het bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen toelaat die in strijd zijn met de Wet Natuurbescherming en dus alsnog niet gerealiseerd kunnen worden. Verzocht wordt om inzicht in eventuele effecten op de natuurwaarden te verschaffen.

## **Reactie**

Het concept van het bestemmingsplan Alphen Stad is naar alle wettelijke vooroverlegpartners gezonden en zij zijn in de gelegenheid gesteld om tot en met 31 maart 2017 te reageren op het plan. Op 19 mei 2017 heeft de provincie schriftelijk gereageerd op het bestemmingsplan. Rekening houdend met de planning en het ontwerpbestemmingsplan voor het zomerreces ter inzage zou worden gelegd, was het niet meer mogelijk alle opmerkingen te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De provinciale ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan. Hierbij wordt onderstaande tekst overgenomen.

### *Kantoren*

Rekening is gehouden met de regionale afspraken om m<sup>2</sup> kantoren in te perken. In de planregels is opgenomen dat binnen de stationsomgeving naast het aantal vierkante meters aan bestaande kantoren nog maximaal 15.000m<sup>2</sup> aan nieuwe kantoorruimte is toegestaan. Hiermee voldoet de gemeente aan de afspraken die binnen Holland-Rijnland zijn gemaakt en waarop de provincie akkoord heeft gegeven.

### *Detailhandel*

De functie detailhandel kan zich binnen het plangebied slechts vestigen binnen de bestemmingen die gelden voor het Centrum van Alphen aan den Rijn (bestemming C1 en C2). Deze zijn (grotendeels) overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen en betreffende bestaande situaties. Het bestemmingsplan maakt geen verruiming van detailhandel mogelijk, maar een beperking. Aan het Thorbeckeplein verdwijnen planologische vierkante meters detailhandel.

Daarnaast is detailhandel mogelijk binnen de winkelcentrumgebieden binnen het plangebied, te weten de Herenhof, Ridderhof en de Atlas. Dit is in overeenstemming met het detailhandelsbeleid van de gemeente, maar ook met het provinciaal beleid. Voorts zijn de bestaande detailhandelsbedrijven (of bestaande planologische rechten) buiten deze gebieden middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Er worden in bestemmingsplan Alphen Stad geen nieuwe detailhandelsvestigingen mogelijk gemaakt, eerder is sprake van een afname omdat er een duidelijk verband is gelegd tussen het detailhandelsbeleid (concentratie van detailhandel) en de planologische vertaling daarvan. Dat betekent bijvoorbeeld in een aantal gevallen dat daar waar eerder detailhandel was toegestaan (zie bijvoorbeeld beantwoording zienswijze 38), nu geen detailhandel meer mogelijk is.

Ten aanzien van de locatie Euromarkt kan het volgende worden opgemerkt. De Euromarkt is een locatie waar perifere detailhandel is toegestaan. Het is niet de intentie van de gemeente om de Euromarkt een nieuw winkelgebied (reguliere detailhandel) te laten worden. De bestaande planologische situatie, die uitgaat van toegestane volumineuze goederen, is in bestemmingsplan Alphen Stad opgenomen. Reguliere detailhandel is ter plekke niet toegestaan.

### *Wonen*

Uitgangspunt is dat Alphen Stad in feite een conserverend bestemmingsplan is. Het bestaande woningenbestand is planologisch vastgelegd. Er wordt flexibiliteit geboden, maar deze zit voornamelijk in verruimde bouwmogelijkheden voor met name de functie wonen (vooral ten aanzien van aan-, uit- en bijgebouwen) en eenvoudiger mogelijkheden om te kunnen verkleuren van functie middels de bestemming Gemengd.

De gebieden waar al (nieuwe) woningbouw was toegestaan in de geldende bestemmingsplannen, is wederom verankerd in Alphen Stad (hetzij via de bestemming Wonen, hetzij via de bestemming Woongebied). Deze woningbouwplannen zijn reeds vermeld op de planlijst.

Binnen de bestemming Gemengd die gehanteerd wordt voor verkleuringslocaties, wordt wonen toegestaan daar waar het nu reeds zit. Daar waar de functie wonen nog niet aanwezig is, is wonen in eerste instantie uitgesloten via de aanduiding 'wonen -uitgesloten'. Via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan afgeweken worden van deze aanduiding mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, waaronder dat het past binnen het regionale woningbouwprogramma. Door deze werkwijze te volgen, voldoet de gemeente aan de eisen van de Ladder van duurzame verstedelijking en de afspraken over woningbouw in de Regio Holland-Rijnland. Immers, nieuwe woningbouw op deze locaties dient via de planlijst eerst regionaal afgestemd te worden, waarna de provincie over de planlijsten beslist.

#### *Wet Natuurbescherming*

Primair geldt dat het bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk maakt, anders dan hetgeen binnen voorheen geldende bestemmingsplannen reeds mogelijk was. Het bestemmingsplan kent wel binnenplanse bevoegdheden om functiewijzigingen mogelijk te maken. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn twee onderzoeken door Tauw uitgevoerd, te weten een stikstofdepositie-onderzoek om hiermee inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden en een onderzoek om meer inzicht te krijgen in de soorten die binnen het plangebied Alphen Stad voorkomen.

Op basis van de analyse en berekeningen uit het Stikstofdepositie-onderzoek valt te concluderen dat voor de meeste stikstofrelevante bestemmingen binnen het plangebied Alphen Stad toekomstige uitbreidingen en groei geen significante effecten zullen hebben op de omliggende Natura 2000-gebieden voor het aspect stikstofdepositie. Voor de manege Stichting Hippisch Centrum Zeegersloot is dit echter niet het geval. Door de ligging op relatief korte afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en Haeck en de aard van de bestemming is de toekomstige uitbreiding en groei beperkt. De manege kan met maximaal 20 paarden uitbreiden. Boven dit aantal wordt de toename van

stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en Haeck groter dan 0,05 mol/ha/jaar en zijn significante effecten niet uit te sluiten. Het maximale dieraantal zal in het bestemmingsplan dan ook geborgd worden, conform advies uit het onderzoek.

In het onderzoek naar de soorten is getoetst of de mogelijkheden binnen het bestemmingplan 'Alphen Stad', in het kader van soortbescherming van de Wnb redelijkerwijs uitvoerbaar zijn. Ook geeft dit onderzoek uitsluitsel over de aanwezigheid van essentiële habitats en kolonies van wettelijk beschermde soorten.

In dit stadium is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanwezigheid van beschermde soorten het vaststellen van bestemmingsplan 'Alphen Stad' niet in de weg staat. Aanvullende regels of aanpassing van de verbeelding voor bescherming van habitats of kolonies is niet aan de orde.

Alleen bij een functiewijziging van gebouwen kunnen negatieve effecten optreden. Het gaat hierbij om bestaande gebouwen die (mogelijk) worden aangepast om woningbouw mogelijk te maken. In deze gebouwen kunnen in theorie verblijfplaatsen van vleermuissoorten, huismus en gierzwaluw aanwezig zijn. Deze transformatie is enkel mogelijk indien er wordt getoetst op de natuurwetgeving. Dit is zo vastgelegd in artikel 7.6.1, sub f, onder 1 (artikel over de bestemming Gemengd, waarin middels een binnenplanse afwijking de functie Wonen kan worden toegestaan).

Een concrete toetsing is in dit stadium niet mogelijk. Gebiedsdekkende inventarisaties zijn niet voorhanden en in deze planprocedure niet opportuun. Dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt maakt in het kader van natuurwetgeven redelijkerwijs uitvoerbaar zijn is echter voldoende aannemelijk.

Desondanks heeft het bestemmingsplan voor de transformatie naar woningen nogmaals een toetsmoment op de natuurwetgeving opgenomen (artikel 7.6.1, sub f, onder 1). Echter kan nu al voldoende aannemelijk worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is, er geen alternatieven zijn die gunstiger uitpakken voor de betrokken soort(en) en er aan een geldend belang wordt voldaan.

#### *Overleg provincie*

Bovenstaande reactie is op ambtelijk niveau besproken met de provincie. Ze kunnen instemmen met de reactie.

*Samenvattend:* de zienswijze heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

**Nummer** 48

**Reclamant:** Gasunie transport en services, mevrouw M. Belgharbi

**Zaaknummer:** 151519

**Conclusie:** gegrond

## Zienswijze

### *1. Ligging gastransportleiding niet correct weergegeven*

Reclamant geeft aan dat de ligging van de aanwezige gastransportleiding ter hoogte van het gasontvangstation niet correct is weergegeven (figuur is bijgevoegd). De digitale leidinggegevens zijn verstrekt.

### *2. Belemmeringenstrook te breed*

Verzocht wordt om voor alle leidingdelen een belemmeringenstrook van 4 meter (ter weerszijden van de leiding) op te nemen. De zone die nu wordt gehanteerd, is te breed weergegeven.

### *3. Bouwvlak binnen belemmeringenstrook*

Reclamant verzoekt voorts ter plaatse van Molenwerfstraat 1 het bouwvlak aan te passen, zodat dit buiten de belemmeringenstrook (dubbelbestemming Leiding-Gas) komt te liggen (figuur is bijgevoegd). De daadwerkelijke locatie van het gebouw ligt buiten de belemmeringenstrook van de leiding, en in principe is het niet toegestaan om (nieuwe) bouwwerken binnen de belemmeringenstrook te realiseren.

### *4. Bestemming Gasontvangstation W-276*

Het gasontvangstation W-276 heeft de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' gekregen. Verzocht wordt om de bestemming 'Bedrijf-Gasdrukmeet- en regelstation' toe te kennen. Het beleid van reclamant is erop gericht om deze stations -vanwege de veiligheidsaspecten- op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen, een tekstvoorstel is bijgevoegd.

### *5. Nieuwe ontwikkelingen binnen veiligheidsafstanden Gasontvangstation*

De plannen in het bestemmingsplan hebben invloed op het aanwezige gasontvangstation. Gebleken is dat onvoldoende rekening is gehouden met de aanwezigheid van het station. De bestemmingen 'Woongebied', 'Gemengd' en 'Maatschappelijk' vallen binnen de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit. Er kan daardoor naast het Gasontvangstation een kwetsbaar object worden opgericht, hetgeen niet is toegestaan. Verzocht wordt dan ook om rondom het station de aanduiding 'veiligheidszone-bedrijven' op te nemen. Op deze manier wordt voorkomen dat er binnen de veiligheidsafstanden kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden.

### *6. Opnemen gebruiksregels bestemmingen binnen veiligheidsafstand*

Reclamant geeft voorts aan dat er ook voor gekozen kan worden om de bestemmingen binnen de veiligheidsafstanden zodanig te wijzigen dat de gronden (buiten het bouwvlak) niet gebruikt kunnen worden als kwetsbaar object.

#### *7. Opnemen bouwvlak gasontvangststation en andere installatie*

Veiligheidsafstanden dienen gemeten te worden vanaf de opstelplaats. Omdat er geen bouwvlak is opgenomen, is de opstelplaats in dit geval de bestemmingsgrens. Geadviseerd wordt om een apart bouwvlak op te nemen, zodat de opstelplaats niet de grens is van de bestemming, maar het huidige bouwvlak van de gebouwen.

#### *8. Opnemen adequate regeling afwijken van de bouwregels*

Reclamant verzoekt voorts een aantal aanpassingen/uitbreidingen door te voeren in de planregels, teneinde de belangen en veiligheid van de leiding beter te kunnen beschermen en waarborgen.

#### *9. Verzoek*

Reclamant verzoekt voorts om voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, de beoogde wijzigingen voor te leggen. Verzocht wordt tenslotte om hen in de toekomst te betrekken bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

### **Reactie**

De door reclamant gemaakte opmerkingen zijn overgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan. Concreet gaat het hierbij om het volgende:

1. De ligging van de aanwezige gastransportleiding ter hoogte van het gasontvangststation is aangepast conform de aangeleverde bestanden;
2. De belemmeringenstrook is aangepast naar 4 meter aan weerszijde van de gasleiding
3. Ter plaatse van Molenwerfstraat 1 is het bouwvlak zodanig aangepast, dat dit buiten de belemmeringenstrook (dubbelbestemming Leiding-Gas) ligt.
4. Het gasontvangststation W-276 heeft de bestemming 'Bedrijf-Gasdrukmeet- en regelstation' gekregen.
5. Conform de zienswijze is rondom het station de aanduiding 'veiligheidszone-bedrijven' opgenomen. Op deze manier wordt voorkomen dat er binnen de veiligheidsafstanden kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden.
6. Gekozen is om het plan aan te passen conform het gestelde bij punt 5.
7. Conform de zienswijze is voor gebouwen binnen de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening een apart bouwvlak opgenomen.
8. De verzochte wijzigingen in de planregels zijn doorgevoerd.
9. De aanpassingen worden nog voorgelegd.



*Samenvattend:* de zienswijze is gegrond en heeft aanleiding gegeven op diverse onderdelen van het bestemmingsplan (zoals hierboven omschreven) aan te passen.

**Nummer** 49 tot en met 66 (zie hiervoor Bijlage I behorende bij het besluit)

**Reclamant:** Diversen (zie hierna bij 49 tot en met 66)

**Zaaknummer:** Diversen (zie hierna bij 49 tot en met 66)

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Achttien soortgelijke zienswijzen zijn ontvangen op het gedeelte van het bestemmingsplan dat ziet op Park Zegersloot, voornamelijk gericht tegen de kwaliteitsgids die is opgesteld voor het Park.

Nagenoeg alle zienswijzen bevatten een gelijklopende kern. Indien hier sprake van is, zal dit in de samenvatting van de zienswijze vermeld worden waarbij wordt verwezen naar onderstaande samenvatting.

#### **Gelijklopende kern**

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad.

De vraag wordt gesteld waarom het bestemmingsplan voor Park Zegersloot zo summier is en er 7 keer naar een Kwaliteitsgids wordt verwezen.

In de kwaliteitsgids (pagina 9, paragraaf 1.6.3) zouden een aantal uitgangspunten te vinden zijn vanuit twee belangrijke documenten: 'Het Park centraal' en 'Inkleuring Park Zegersloot'. Reclamant geeft aan dat deze twee documenten echter niet zijn opgenomen in het document, er is een p.m. post opgenomen waardoor reclamant niet weet waarop de kwaliteitsgids is gebaseerd. Dit is des te schrijnender aangezien de 'Inkleuring Park Zegersloot' met de Vereniging Vrienden van Park Zegersloot (VVPZ) is besproken. In eerdere terugkoppeling met de gemeente is teleurstelling uitgesproken dat de inbreng van de VVPZ niet zichtbaar was in de Kwaliteitsgids. Toegezegd is toen dat er een vervolgesprek zou komen, dat tot op heden niet heeft plaatsgevonden en nu is zelfs het document onvindbaar. Het gevoel volledig gepasseerd, genegeerd en buiten gesloten te zijn overheerst.

Aantal specifieke opmerkingen op de Kwaliteitsgids:

#### **Economische ambitie**

- a. Op pagina 13 staan de ambities algemeen verwoord. Die algemeenheid baart zorgen, er zijn mogelijkheden voor alles, hoeveel is genoeg?

- b. De plas inzetten als marketing, op wie in te zetten en hoe grootschalig? Voorgesteld wordt 'marketing voor het hele gebied, gericht op inwoners van Alphen aan den Rijn en niet gericht op de regio.'
- c. Vergroting van de recreatieve mogelijkheden het hele jaar door. Dit is een semantische onduidelijkheid, want er zijn toch mogelijkheden? Hoe kun je deze uitbreiden?
- d. Uitbreiding van mogelijkheden voor evenementen met de hierbij ontstane nevenschade aan natuur en omgeving. Bovendien zijn er al genoeg evenementen.
- e. Meer commerciële activiteiten gekoppeld aan het water. Waar wordt daarbij aan gedacht? Horeca? Jachthaven? Winkels? Sauna? Partyboten? Snelle boten kunnen niet i.v.m. wettelijke snelheidsbeperking. Nog meer? Wanneer is het genoeg?
- f. Verwezen wordt naar een zinssnede over een herindeling van de oeverzone van de Zegerplas. Gesteld wordt dat dit in strijd is met de kaders van de gemeente zelf, namelijk dat 90% zicht op het water moet blijven.
- g. Op pagina 22 wordt gesproken over kleinschalige verblijfsrecreatie: Waar moet hierbij aan gedacht worden? Huisjes? Caravan? Stacaravan? Zigeuners? Gekoppeld aan een termijn? In het bestemmingsplan staat dagrecreatie, maar verblijfsrecreatie opent de deur voor overnachtingen met nachtelijk lawaai en onrust. Wie bepaalt de behoefte hieraan? Ondernemers? Tevens wordt opgemerkt dat bij eerdere initiatieven door de gemeente is aangegeven dat dit niet wenselijk is in verband met overlast voor de omgeving en natuur en gebrek aan toezicht m.b.t. veiligheid.
- h. Op pagina 23 staat dat evenementen zich moeten richten op de stad en aansluiten bij hun vraag. Wat zijn de evenementen ambities van de gemeente? Daarnaast wordt opgemerkt dat in de kwaliteitshandboek staat dat de evenementen zich moeten richten op de stad. Gevraagd wordt hoeveel tickets door Alphenaren of mensen buiten de stad worden besteld. Reclamant wenst een zeer beperkt aantal evenementen omdat deze tot grote lawaai-overlast voor bewoners leiden. Het Zomerspektakel is een fantastisch evenement, maar levert voor veel wijken in Alphen (en zelfs Waddinxveen) geluidsoverlast op gedurende 4 dagen. In het gebied wonen duizenden mensen waarvan de kinderen tot middernacht niet slapen en zieke mensen onrust ervaren. Diverse evenementen worden benoemd waarbij de vraag wordt gesteld wat elk evenement bijdraagt aan het park. De dagcamping ligt er verruïneerd bij en kan de rest van de zomer niet gebruikt worden voor dagrecreanten. Is het techno-feest in september voor Alphenaren? Hoeveel technofans wonen hier? Als er zoveel technofans zouden zijn, dan zouden dergelijke feesten toch ook in Utrecht of Goud plaats moeten vinden?
- i. Pagina 23: er is plek voor een extra horecagelegenheid. De VVPZ en VVE Waterrand hebben diverse keren aangegeven überhaupt geen behoefte te hebben aan extra horeca. Als er toch 1 moet komen, dan alleen bij de T-steiger. Op de kaart op pagina 15 zijn nog steeds 2 locaties ingetekend. Hoeveel waarde hecht u aan de mening van de VVPZ? Opgemerkt wordt dat inmiddels 2 Alphenese ondernemers zijn afgehaakt omdat de

projecten niet haalbaar zijn, zeker niet nu er in het centrum zeven nieuwe horecazaken zijn bijgekomen.

### **Sociale ambities**

- a. Meer reuring, wat wordt hiermee bedoeld? Activiteiten zijn prima, maar (meer) lawaai is ontoelaatbaar.
- b. Verbetering van de locatie en inrichting van het evenemententerrein. Het terrein is een dagcamping (recreatiegebied in een park) met mogelijkheid tot het houden van evenementen, geen evenemententerrein (geen Lowlands in een lege polder).
- c. Herinrichting natuurlijke oeverzone Zegerplas: prima, maar niet voor de huizen en vissen vanuit de kant moet mogelijk blijven.
- d. Pagina 16: een park met een breed scala aan activiteiten voor alle doelgroepen. Is marktonderzoek hiernaar gedaan en waar zijn de resultaten? Kunnen deze ingezien worden?
- e. Pagina 17: elke gebruiker en ondernemer moet zich gastheer voelen. Hoe gaat de gemeente dat handhaven? Juist de huidige gebruikers maken er regelmatig een zootje van.
- f. Voor wat betreft positie van jachthavens/aanlegplaatsen (pagina 24 kwaliteitsgids) wordt verwezen naar een ANWB-onderzoek waarin tot uitdrukking komt dat jongeren geen boten meer willen (geen tijd/geen geld of ze huren wel iets).
- g. Pagina 25: verblijfsrecreatie kan een positieve bijdrage aan de veiligheid leveren. Er worden geen mogelijkheden gezien om dat te bewerkstelligen, immers nu is er al geen capaciteit om het gebied te handhaven.

### **Ruimtelijke ambities**

- a. Op pagina 15 over de Coupepolder staat dat er ruimte voor woningbouw zou moeten zijn, mits meerwaarde voor het landschap. Gesteld wordt dat woningbouw altijd ten koste gaat van het landschap.
- b. Er worden vraagtekens gezet bij de zinssnede dat initiatiefnemers moeten overleggen met de ondernemers? Moet er dan geen overleg zijn met omwonenden van de plas?
- c. Op pagina 26 wordt gesproken over versteviging van de bodem van wat altijd de dagcamping was en nu evenemententerrein heet. Waarom het terrein verstevigen terwijl de dagcamping sporadisch wordt gebruikt als evenemententerrein? Bovendien is versteviging van de bodem niet fijn voor het andere gebruik (buiten de evenementen) van het strand. Het strand is niet bruikbaar om te chillen. Het is geen professioneel evenemententerrein, het is en blijft een park.
- d. Op pagina 27 staat dat 'we dichterbij het water moeten komen.' Wat wordt hiermee bedoeld?

- e. Ten aanzien van landschappelijke kwaliteit wordt nog de vraag gesteld wat de plannen zijn met de Zegerbaan. Hoe wordt de Zegerplas en haar omwonenden beschermd tegen geluidsoverlast?

Er worden ook punten naar voren gebracht die positief worden ontvangen:

- Stadspark voor iedereen, bevorderen gezonde leefstijl en behoud natuur;
- Park voor de stad, niet voor de regio. Vraag wordt gesteld of dat ook geldt voor de evenementen;
- Park is uitnodigend om te bewegen. Prachtig, maar daar hoeft geen lawaai aan te pas te komen;
- Park Zegersloot ontwikkelt zich onder andere tot een rustgebied. Dat betekent dus geen lawaai en gebroken nachten;
- Park biedt mogelijkheid om ongeorganiseerd te recreëren en zonder regionale functie. Dit wordt als mooi ervaren (meer reuring en diversiteit) maar geen lawaai;
- Bredere paden worden toegejuicht, vraag wordt gesteld hoe gehandhaafd gaat worden op snor- en bromfietsen?

## Reactie

### Vertaling beleid in kwaliteitsgids

Park Zegersloot is in het bestemmingsplan Alphen Stad opgenomen, omdat het Park van de stad is. Voor dit gebied zijn in samenspraak met belanghebbenden, zoals bewoners, ondernemers en (sport)verenigingen de afgelopen jaren al diverse documenten opgesteld en door de raad vastgesteld die de ambitie voor het gebied weergeven, te weten: het stimuleren van recreatie.

Deze ambitie is vertaald naar het bestemmingsplan. Door middel van een binnenplanse afwijking is het onder voorwaarden namelijk mogelijk om ander(e) gebruik en/of bebouwing toe te staan, mits passend binnen de ambities van de Kwaliteitsgids. Hierbij geldt als uitgangspunt 'ja, mits'. Dit sluit aan bij de ambities van de toekomstige Omgevingswet. Hierin wordt de ruimte geboden om niet meer alles dicht te regelen, maar onder voorwaarden flexibel om te gaan met bouw- en gebruiksregels. Deze voorwaarden kunnen worden vastgelegd in aanvullend beleid, zoals in dit geval de kwaliteitsgids.

Dat hiermee op voorhand niet altijd bekend en/of duidelijk is wat de toekomstige situatie is, wat als zorg uit de zienswijzen kan worden gedestilleerd, is juist. De gemeente weet dit zelf ook niet. Het gaat om uitnodigingsplanologie waarbij initiatieven centraal staan. Dit maakt dat de zienswijzen, die overwegend bestaan uit gedetailleerde vragen, stellingen en meningen niet één op één kunnen worden beantwoord. Het eindbeeld is namelijk niet

bekend. Bij een aanvraag omgevingsvergunning is het aan het bevoegd gezag om binnen de kaders en na afweging van belangen een besluit te nemen. De kwaliteitsgids is echter zeker geen vrijbrief om allerhande bebouwing en gebruik toe te staan. Te allen tijde geldt dat kwaliteiten van het gebied niet mogen worden aangetast.

Wat betreft het bestemmingsplan geldt verder dat overwegend de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik is vastgelegd. Hierbij wordt bewust de term 'overwegend' opgenomen omdat binnen de planregels functiewijzigingen rechtstreeks zijn toegestaan, zoals een aanpassing van de wegen en recreatie- en sportvoorzieningen.

#### Geldend beleid

In de eerste alinea van de beantwoording is aangegeven dat al diverse documenten zijn vastgesteld. Hierbij gaat het in eerste instantie om de Structuurvisie 'De Stad van Morgen' waarin het park is aangegeven als stedelijk recreatiegebied en de plek voor (water)sport, recreatieverblijf en evenementen. De structuurvisie is door de raad vastgesteld op 11 juli 2013. Daarna zijn de Ontwikkelambitie 'Het Park Centraal' en het document 'Inkleuring kader Park Zegersloot' vastgesteld door de raad op respectievelijk 29 januari 2015 en 26 november 2015. Deze documenten zijn tot stand gekomen in samenspraak met VVPZ. Deze documenten hebben de basis gevormd voor de Kwaliteitsgids die is opgesteld specifiek voor het gebied Park Zegersloot. De Kwaliteitsgids vormt tezamen met de regels van het bestemmingsplan het planologisch juridisch toetsingskader indien er ruimtelijke initiatieven spelen in het gebied. Hierbij wordt benadrukt dat samenspraak niet hetzelfde is als instemming. Naast het algemene belang heeft iedere partij namelijk ook zijn eigen belang.

Daarnaast is een document beschikbaar dat namens de Vrienden van Park Zegersloot is opgesteld, te weten 'Lange termijn visie 2015-2030 Park Zegersloot.' Ook dit document is gebruikt bij de totstandkoming van de Kwaliteitsgids. Rondom de Kwaliteitsgids heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden van het Park, verenigd in de Vereniging Vrienden Park Zegersloot (VVPZ). Op 21 februari 2017 en 8 mei 2017 hebben er werksessies over de Kwaliteitsgids plaatsgevonden.

#### Evenementenbeleid

Voorts is nog een beleidsdocument van belang in het kader van Park Zegersloot. Het gaat dan om het Evenementenbeleid dat op 20 april 2017 door de raad is vastgesteld. In dit beleidsstuk is een lijst opgenomen waarin alle evenementen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn zijn vastgelegd. Deze lijst is uitgangspunt geweest om alle terreinen die binnen het plangebied Alphen Stad zijn gelegen aan te duiden als evenemententerrein, een verplichting die voortvloeit uit jurisprudentie en waar we als gemeente gevolg aan moeten geven.

Wat betreft de totstandkoming van dit beleid geldt dat na vaststelling van het concept-beleid door het college op 13 december 2016 het concept-evenementenbeleid voor zes weken ter inzage voor inspraak heeft gelegen. Hier zijn geen reacties op gekomen. Naast de formele inspraak is het beleid ook rondgestuurd aan de evenementenorganisatoren en is er op 25 januari 2017 een inspraakavond georganiseerd. Deze inspraakavond heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het concept-beleid:

- Uitwerking van de locatielijst inclusief op- en afbouwdagen.
- Verheldering van teksten die vragen oproepen.
- Definities van evenementenbijdrage.

Daarnaast is een aantal juridische termen aangescherpt en in overeenstemming gebracht met andere regelingen. Daarna is het voor de vaststelling, na behandeling in de raadscommissie naar de raad gegaan.

### *Evenementen en geluid*

In de zienswijzen wordt ook veel gerefereerd aan de evenementen die langs de Zegerplas plaatsvinden en die veelal gepaard gaan met geluid(soverlast). Wat betreft het aantal van deze evenementen en de voorwaarden waaronder deze kunnen worden gehouden, geldt dat het hiervoor vermelde evenementenbeleid leidend is geweest en vertaald is naar het bestemmingsplan. Wat betreft het geluid omtrent deze evenementen geldt het navolgende.

In eerste instantie geldt dat geen normen uit de HMRI (industrielawaai 1999) worden toegepast. Dit is namelijk de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, hierin staat opgenomen hoe gemeten en gerekend dient te worden. Het stelt eisen aan de meetapparatuur, namelijk klasse 1 meter die iedere 2 jaar gekalibreerd dient te worden. Daarnaast wordt hierin ook meteo omstandigheden en de meetduur opgenomen. Deze Handleiding is van 1999 maar nog steeds de huidige en gebruikelijke Handleiding voor geluidsmetingen (ook voor evenementen). Het woord industrielawaai is wellicht verwarrend maar is voor de toepassing de enige en juiste Handleiding. Hierin is de gemeente overigens vrij, het gaat er met name om dat het bevoegd gezag vastlegt hoe de geluidsmetingen worden uitgevoerd en welke correcties wel en niet worden toegepast.

Wat betreft geluidsnormen, voor evenementen bestaan geen landelijke normen. De gemeente bepaalt welke geluidsnormen passend zijn. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft dit tevens vastgelegd in het voornoemde en in april 2017 vastgestelde evenementenbeleid. Hierin worden ook rustweken opgenomen, het aantal evenementen, de eindtijden etc.

De zienswijze geeft aanleiding om een aantal extra regels toe te voegen aan artikel 38 'overige zone - evenementen'. Deze moeten de geluidseffecten en de wijze van monitoring van evenementen beter borgen.

### Sportvelden en geluid

Voor sportverenigingen gelden de volgende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit:

Dagperiode (07.00 – 19.00 uur): 50 dB(A)

Avondperiode (19.00 – 23.00 uur): 45 dB(A)

Nachtperiode (23.00 – 07.00 uur): 40 dB(A)

Deze normen gelden zowel doordeweeks als in het weekend. Bij muziekgeluid (hoorbaar bij de woningen) dient een toeslag van 10 dB boven op het gemeten geluidsniveau opgeteld te worden.

### Kennisgeving incidentele festiviteiten

Indien een inrichting (vereniging) meer geluid wil maken, hebben ze het recht maximaal 12x per jaar een festiviteit te houden. Hiervoor moeten ze een kennisgeving incidentele festiviteit melden bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. Ze hoeven het niet in te dienen. Van deze 12x mag het maximaal 6x buiten plaatsvinden. De geluidsnormen die gelden bij een kennisgeving van een incidentele festiviteit zijn 80 dB(A) en 95 dB(C). De 10 dB toeslag voor muziekgeluid geldt dan niet. Deze geluidsnormen gelden tot 23.00 uur, maar op vrijdag en zaterdag tot 24.00 uur. Daarna gelden de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit weer. De dB(C) norm is een speciale norm om de lage bassen binnen de perken te houden.

### Klacht geluidsmeting evenement 3 september 2017

Tijdens de hoorzitting bij de raadscommissie (in gesprek met de raad) op 15 november 2017 werd gerefereerd aan een geluidsmeting (naar aanleiding van een klacht) van een evenement op 3 september 2017. Inspreker kon zich niet vinden in de uitkomsten van het meetrapport.

Naar aanleiding hiervan is contact opgenomen met de Omgevingsdienst. Degene die geluidsmeting heeft uitgevoerd, heeft aangegeven dat op de ene dag van het evenement niets was te meten ter plaatse van de Barnsteenstraat. Op de andere dag was wel te meten omdat de wind anders stond. De gemeten geluidsniveaus lagen ruim onder de geluidsnormen van het evenement. Vanwege de grote afstand van het evenement tot de woningen (1 kilometer afstand) was dit ook de verwachting. Het geluid wordt niet versneld en niet versterkt door water. Het geluid wordt wel gereflecteerd zodat de afname over het water minder is dan in de situatie dat de overdracht door het park of grasland zou zijn. Op grote afstanden neemt het geluidsniveau af. Maar dit zijn met name de hogere frequenties, de lagere frequenties nemen minder af. De bewoners aan de Barnsteenstraat zullen bij een

verkeerde windrichting dan met name de bassen/dreunen van de muziek horen. Dat geluid stond op 3 september 2017 niet te hard.

### Beperken geluidsoverlast

Tijdens voornoemde hoorzitting is de suggestie gedaan dat met fysieke maatregelen (zoals een containerwand, positionering boxen, duinenrand) de geluidsoverlast kan worden beperkt. Ten aanzien hiervan geldt het volgende.

Met een containerwand achter de boxen en positionering van boxen kan de geluidsoverlast slechts in één richting worden beperkt. In de andere richtingen wordt dit hierdoor slechter. In de situatie dat er in één richting geen woningen staan dan is dit een mogelijkheid. Dit werpt natuurlijk wel beperkingen op voor de inrichting van een evenement. Wat betreft de genoemde duinenrand (geluidswal) geldt dat deze dusdanig hoog moet worden uitgevoerd om ook effectief te zijn. De boxen zullen hierbij dicht bij de duinenrand opgesteld dienen te worden. Daarnaast zal ook buiging van geluid optreden. Om enig effect te hebben zal zo'n geluidswal een hoogte van minimaal 5 meter moeten hebben en behoorlijk breed zijn. Daarbij moet nog worden afgevraagd wat de geluidswinst is.

### Handhaving

Diverse zienswijzen hebben betrekking op toezicht en handhaving en het uitvoeren van feitelijke werkzaamheden in het Zegerslootgebied. Dit betreffen uitvoeringskwesaties die niet danwel kunnen worden geregeld in het bestemmingsplan. De opmerkingen zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor kennisgeving aangenomen en gedeeld met de afdelingen die zorg dragen voor de uitvoering en het beheer van het gebied Park Zegersloot.

### Aanpassing evenemententerrein

In het Park Zegersloot worden verbetermaatregelen getroffen bij de dagcamping en het recreatieterrein. De functie van het terrein blijft dagcamping, waarbij een aantal keer per jaar een evenement plaatsvindt. Het blijft een groen gebied. De te nemen maatregelen betreffen: een herinrichting van de dagcamping en het gebied bij de T-steiger, een goede toplaag en (betere) drainage, ruimte voor het opstellen van trailers en podia, het omleggen van de weg "de Bijlen", het dempen van de sloten tussen dagcamping en terrein bij de T-steiger en aan de rand van de dagcamping weer gegraven. In het ontwerp is opgenomen dat er bomen moeten worden gekapt. Er komt op die plek namelijk een sloot en een fietspad. Op een andere plek wordt een sloot gedempt die moet worden gecompenseerd.

Wat betreft deze herinrichting geldt dat de gemeente samen met een delegatie van de evenementenorganisaties en een delegatie van de Vrienden van Park Zegersloot heeft bekeken hoe het evenemententerrein zo kan worden ingericht dat er voor de evenementen



en voor het park zelf een kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden, waarbij het terrein bij verschillende evenementen goed in te zetten is en het daarnaast het hele jaar goed toegankelijk en te gebruiken is. Tenslotte geldt de aanbesteding van deze werkzaamheden een aspect is dat geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

#### Hondenlosloopgebieden

Op dit moment is er nog geen sprake van wijzigingen in het losloopgebied. Er is nog geen fietsbrug (dus niet meer ruimte aan de andere kant) en/of een verenigingsgebouw of restaurant langs het water. Er is dus ook geen hondenlosloop ingeleverd. Sterker nog, op korte termijn (naar verwachting januari 2018) wordt er langs het fietspad Aarkanaal van parkeerplaats de Bijlen tot aan de bruggen een extra baan uitgemaaid in het groen, zodat er voor de hondenbezitters een soort struinpad komt, naast het fietspad dat er al ligt. Verder geldt dat het gebied ongeveer een jaar geleden bij de Chinees is uitgebreid.

#### Nieuwbouw Ashram college

De raad heeft op 24 november 2016 (besluitnummer 2016/29764) bij het onderwerp 'Doordecentralisatie onderwijshuisvesting Voortgezet onderwijs' besloten de projectplannen van het Masterplan Scenario 3 zoals deze in het betreffende besluit voorliggen te hanteren als basis voor de hiervoor (lees: in het betreffende raadsvoorstel) benodigde berekeningen. Voor het Ashram College betekent dit nieuwbouw van een schoolgebouw en drie gymzalen op de preferente locatie De Bijlen.

De onderbouwing daarbij in het raadsvoorstel luidt als volgt:

'Bouwkundig is aangetoond dat een renovatie van het Ashram College zeer kostbaar zou uitvallen. De basisconstructie van het gebouw is zeer beperkend wanneer er invulling moet worden gegeven aan de onderwijskundige wensen en de huidige veiligheids- en klimaatnormen. Derhalve is het plan om het Ashram College te renoveren verlaten om over te gaan op nieuwbouw. Het college en het Ashram college hebben als preferente locatie De Bijlen genoemd in de raadsinformatieavond van 22 juni. De locatie de Bijlen zal planologische worden uitgewerkt en aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.'

Ten aanzien van deze planologische procedure geldt dat deze nog moeten worden opgestart en geen onderdeel is van het bestemmingsplan Alphen Stad.

*Samenvattend:* de zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Nummer** 49

**Reclamant:** De heer R. Deijs

**Zaaknummer:** 151279

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Voor het overgrote deel is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast zijn de volgende nuances aangebracht c.q. extra toevoegingen gedaan.

Reclamant gaat voorts in op de ontstaansgeschiedenis van Park Zegersloot. De omvang van Park Zegersloot is niet te vergelijken met andere recreatieplassen in de directe omgeving. Reclamant is van mening dat je de Zegerplas niet uit kunt blijven putten, hetgeen nu wel gebeurt. Reclamant is van mening dat de gemeente prestigieuze ambities heeft waarbij het aantal gebruikers/partijen wordt uitgebreid, terwijl de gemeente nu al niet in staat is om alle partijen te voorzien in hun behoefte, waaronder veiligheid.

Reclamant geeft ook aan dat de verantwoordelijk wethouder heeft gezegd dat de Alphense Hondenbezitters niet de dupe zouden worden van de te hoog gegrepen prestigieuze ambities. Volgens reclamant is daar weinig van over. Voorbeelden worden aangedragen als de verbreding van de brug in het losloopgebied m.u.v. de wandelpaden en dat de honden niet veilig los kunnen lopen in hun gebied. Ook is sprake van plannen voor een verenigingsgebouw die ook in het losloopgebied is gepositioneerd. Er verdwijnt dus veel ruimte voor de Alphense Hondenbezitters, terwijl er geen ruimte bijkomt. De Alphense hondenbezitters worden hiermee op dit moment beperkt in hun rondje. Het Park is dus eigenlijk voor iedereen, muv de Alphense Hondenbezitters aldus reclamant.

Geadviseerd wordt dat eerst de huidige gebruikers tevreden kunnen recreëren in het gebied, waarbij geluisterd moet worden naar belanghebbenden (VVPZ) en omwonenden. Een stadspark is prima, maar met restricties zodat het park niet uit haar voegen knalt. Verzocht wordt om aanpassing van de Kwaliteitsgids, verduidelijking en beantwoording van de vragen en verwijdering van de ambitie en bewoording om Park Zegersloot een evenemententerrein te maken.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 50  
**Reclamant:** C.N. McKeurtan–Aarsen  
**Zaaknummer:** 150960  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Er is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 51  
**Reclamant:** R.A. van Zurk  
**Zaaknummer:** 151332  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Voor het overgrote deel is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast zijn de volgende nuances aangebracht c.q. extra toevoegingen gedaan.

Reclamant is voorts van mening dat de volgende vormen van overlast onvoldoende zijn afgedekt in het bestemmingsplan;

- Geluid; de grootste zorg is het geluid van evenementen. In overleg met omwonenden zou overlegd moeten worden wat voor geluid toelaatbaar is m.b.t. duur, frequentie en max. geluidsbelasting. Vervolgens vergunningverlening en handhaving + monitoring;
- Reclamant uit de wens geen bankjes bij het voetpad ter hoogte van de Barnsteenstraat te plaatsen i.v.m. geluidsoverlast door hangjongeren;
- Het uitzicht vanuit de woningen Barnsteenstraat op het meer mag niet belemmerd worden;
- In Park Zegersloot is veel last van zwerfvuil. Reclamant is van mening dat de facilitaire en schoonmaakmogelijkheden zijn uitgeput en er dus toezicht en actie moet plaatsvinden op de vervuilers;
- Loslopende honden zorgen voor overlast en vervuiling. Reclamant wenst dat honden aan de lijn moeten en dat er een opruimplicht geldt.
- Geur: reclamant klaagt over incidentele geuroverlast van de rioolwaterzuivering.

- Veiligheid: als het rondje meer aantrekkelijker wordt gemaakt, wordt het drukker. Huidige situatie met voetpad waar fietsers worden gedoogd is prima, maar handhaving is noodzakelijk.

## **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 52

**Reclamant:** Mevrouw J. en mevrouw T. van Vliet

**Zaaknummer:** 150393

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat op geen enkele wijze in de Kwaliteitsgids is aangegeven dat rekening is gehouden met de inbreng van bewoners van Zegersloot tot de plannen voor infrastructuur /groenvoorzieningen. Er wordt vanuit gegaan dat bij verdere uitwerking van deze plannen nadrukkelijk rekening hiermee wordt gehouden.

Ten aanzien van de Kwaliteitsgids wordt het volgende ingebracht:

1. De uitvoerige en kleurrijke omschrijving van Park Zegersloot wordt gewaardeerd. Het standpunt dat het gebied op lokaal niveau actiever benut gaan worden als het recreatieve hart van de stad wordt gedeeld.
2. Wel dient bij dit standpunt nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de belangen van direct omwonenden. Dit ziet op het behoud van de huidige, waardevolle elementen van natuur, groen en infrastructuur, maar ziet ook op het zoveel mogelijk beperken van (geluids)overlast door bezoekers en evenementen.
3. Reclamant is geen voorstander van toename van commerciële activiteiten gekoppeld aan het water. De extra horecavoorziening in de zuidhoek van de plas is geen probleem, maar de mogelijke locatie voor de nieuwe horecafunctie aan de noordzijde van de plas wijst reclamant nadrukkelijk af. Hier zijn al genoeg horecavoorzieningen.
4. Herindeling van de natuurlijke oevers zou wat reclamant betreft beperkt moeten blijven tot de oostelijke oevers van de plas. Zicht op het water is belangrijk voor iedereen.
5. Ten aanzien van eventuele nieuwe aanlegplaatsen wordt geadviseerd deze niet te voorzien in de plas zelf maar in de Aar aan de zuid-westzijde van de plas.
6. Reclamant is instemmend ten aanzien van het nadrukkelijke onderscheid tissen de geplande hoofdfietsroute en de nevenfietsroute. Het pad langs de Zegerplas is met name bestemd voor de voetganger waarbij de fiets 'te gast' is. Het rondje meer is vooral bedoeld als ontspannende wandelroute. Verbreding van de paden moet daarom beperkt worden tot max. 3 meter. Snor- en bromfietsen horen helemaal niet thuis op deze paden en handhaving dient aandacht te krijgen.

7. Reclamant geeft aan dat het idee om smart lightbelichtingsplan te ontwikkelen een positieve bijdrage levert aan de sociale veiligheid. Dit hoeft echter niet aan de kant van de woningen, omdat daar reeds sfeervolle verlichting aanwezig is.
8. Reclamant is van mening dat verblijfsrecreatie in Park Zegersloot nadrukkelijk beperkt dient te blijven tot dagrecreatie (dus geen overnachtingen).
9. Tenslotte wordt nadrukkelijk gewezen op de voorstellen en aanbevelingen van de bewoners die tijdens inspraakavonden naar voren zijn gebracht. Gaat daarbij onder meer om het planten van nieuwe bomen, locatie van bankjes, aanpassing groenvoorziening langs de heggen van bewoners enz.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 53

**Reclamant:** Ing. C. Slingerland

**Zaaknummer:** 150552

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze zoals samengevat onder nummer 52, hier wordt dan ook naar verwezen.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 54

**Reclamant:** E. Plat

**Zaaknummer:** 151335

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Voor het overgrote deel is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast zijn nuances aangebracht c.q. extra toevoegingen gedaan, die ook terug te vinden zijn in de zienswijze zoals genoemd onder nummer 51. Ook hier wordt naar verwezen.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 55  
**Reclamant:** J.L.A. Titshof  
**Zaaknummer:** 151299  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant is van mening dat bepaalde uitgangspunten uit de Kwaliteitsgids voor Park Zegersloot aansluiten bij het karakter van het gebied, maar soms ook in totale tegenspraak zijn met de ambities die worden omschreven in de kwaliteitsgids.

Als voorbeeld wordt het volgende genoemd:

Pagina 13: 'evenementen leveren een bijdrage aan het Park.' De laatste tijd leveren evenementen geluidsoverlast op en schade aan de natuur. Als er nog meer evenementen worden toegestaan, is dat in tegenspraak met de andere doelstelling.

Pagina 11: 'bevorderen gezonde leefstijl.' Daar tegenover staat geluidsoverlast en de nodige drank die hoort bij grote evenementen. En ook: 'behoud en ontwikkeling natuurwaarden', waar beschadiging van het terrein tegenover staat.

Reclamant is van mening dat er geen lawaai en groen boven economie moet gaan. Wat meer reuring op de plas is prima, maar geen snelle speedboten.

Voorts wordt opgemerkt dat de herinrichting natuurlijke oeverzone Zegerplas prima is, maar onder de voorwaarde dat het uitzicht voor de huizen gewaarborgd moet blijven zoals de kaders van de gemeente (90% uitzicht) aangeven. Dus geen riet in de plas voor de huizen. Verwezen wordt naar een mailwisseling die reeds heeft plaatsgevonden met de gemeente over openbaar groen voor de huizen aan de Zegerplas.

Tenslotte merkt reclamant op dat de herinrichting van de oever(kade) nodig is. De kade is in een zeer slechte staat. Een waarschuwing voor het plotseling vallen van gaten (met fatale afloop) in het fietspad is reëel.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 56  
**Reclamant:** P.H. van Heijst  
**Zaaknummer:** 151298  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Voor het overgrote deel is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast zijn de volgende nuances aangebracht c.q. extra toevoegingen gedaan.

Reclamant gaat voorts in op het aspect geluidsoverlast. De rapporten van de ODMH zijn door reclamant bekeken, met name die van het Lakeside Festival en het Zomerspektakel.

Reclamant heeft contact met het Ministerie gehad inzake de normen voor geluid, waarbij is aangegeven dat de gemeente (verouderde) normen van de HMRI (industrielawaai 1999) nog toepaste en dat deze niet correct zijn voor deze situatie. Aspecten die wegens zijn een meer van deze omvang, woningen aan het meer en het feit dat water geluid 'draagt'. Ook de metingen in het rapport zijn twijfelachtig gelet op de plaatsen, vermelde beperkingen, tijdstippen. Verwezen wordt naar het 'Protocol geluidsmeting horeca en evenementen' dat gebruikt wordt in Friesland, wellicht dat de gemeente dit als voorbeeld kan gebruiken.

Voorts wordt opgemerkt dat allerlei belanghebbenden en partijen in de kwaliteitsgids worden genoemd, behalve de burgers en bewoners in de nabijheid van het meer.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 57  
**Reclamant:** Mevrouw R. aan de Stegge  
**Zaaknummer:** 151327  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Voor het overgrote deel is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast zijn de volgende nuances aangebracht c.q. extra toevoegingen gedaan.

Reclamant vindt het prima dat het Park door diverse groepen wordt gebruikt, elk op hun eigen wijze. Wat echter onduidelijk is, is hoe de overlast voor omwonenden wordt beperkt, waarbij met name gedacht wordt aan geluidsoverlast.

Het Park wordt opgedeeld in zones, echter geluid is zone-overschrijdend en vormt een probleem dat niet per zone is op te lossen. De bewoners ervaren daar de meeste impact van.

Reclamant stelt voorts dat de evenementen geluidsoverlast opleveren, maar daarnaast zijn er vele andere activiteiten die niet als evenement worden aangeduid en dus niet meetellen in de lawaaioverlast, maar dat wel veroorzaken. Als voorbeeld worden de vele sportevenementen in de Bijlen genoemd (muziek, megafoon met mededelingen enz). Geluidsoverlast kan mensen radeloos maken, iets dat door verantwoordelijke beheerders, gemeente en politie vaak niet serieus wordt genomen. Verwezen wordt naar citaten van de Nederlandse Stichting Geluidshinder. Reclamant verzoekt om voor het gebied Park Zegersloot aan te geven dat 6 dagen per jaar de maximale geluidsnorm gehaald mag worden en dat dat gehandhaafd wordt (a la het voorbeeld van gemeente Amsterdam).

Voor wat betreft de mogelijkheid van verblijfsrecreatie is reclamant van mening dat de verblijfsrecreatie uit het plan dient te worden verwijderd.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 58

**Reclamant:** De heer J. en mevrouw A. Schrama

**Zaaknummer:** 151324

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Er is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.



**Nummer** 59  
**Reclamant:** K.M.J. van Aesch  
**Zaaknummer:** 151325 en 160552  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Voor het overgrote deel is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast zijn de volgende nuances aangebracht c.q. extra toevoegingen gedaan.

Reclamant mist in de Kwaliteitsgids beschermende en preventieve maatregelen richting geluidsoverlast en vervuiling. Reclamant geeft aan dat hij zelfs met gehoorbeschermers slaapt. Bewoners van de omgeving hebben daar recht op bescherming, alleen al vanwege hun forse bijdrage aan gemeentelijke belastingen zoals onroerend goedbelasting /waterschapsbelasting. Als voorbeeld wordt genoemd een bovengrens van het aantal toegestane te produceren decibels in relatie tot het aantal uren dat de decibels geproduceerd worden. Geluidstechnische voorwaarden, geluidwerende voorzieningen, vastgesteld aantal geluid belastende dagen (3) per jaar. Goed onderzoek doen, effect op de omgeving meten, verbod op bastonen.

Reclamant is van mening dat de natuur, flora en fauna en rust in het bestemmingsplan is ondergesneeuwd ten gunste van de economische ambities.

Reclamant is het niet eens met het gestelde op pagina 9 waarin wordt gesproken over het wegnemen van obstakels om de bevaarbaarheid van pleziervaartuigen mogelijk te maken. De plas leent zich er niet voor om een armada aan schepen en bootjes te ontvangen/herbergen. Denk aan benzine, stand, geluidsoverlast en vervuiling, overlast van aanmeren en overnachten. Park Zegersloot is een natuurgebied en bierboten horen daar niet thuis.

Reclamant geeft afsluitend aan dat het genoemde idee in het Inspiratie–hoofdstuk om de begraafplaats en woongebieden te beschermen tegen geluidsoverlast gedragen wordt. Een goed initiatief is om een prettige/doelmatige overgang aan te brengen door middel van enkele rijen dik reliëfvormende heuvels en het aanbrengen van extra groen dat als een geluiddempende hoge muur het geluid richting begraafplaats tegenhoudt. Geluidsvoortplanting over water is hevig, snel en enorm. Een evenemententerrein behoort zich daar dan ook niet te bevinden.

#### *Reactie herinrichting*

Op 29 september 2017 heeft reclamant een brief gestuurd naar van een informatiemoment over de herinrichting evenemententerrein Zegersloot. Hierin stelt reclamant dat hij tijdens de

bijeenkomst heeft aangegeven dat wat betreft het evenemententerrein aan de T-steiger de verkeerde keuze is gemaakt. Dit omdat water geluid draagt en transporteert. De suggestie is gedaan om muziekfestivals naar het aangrenzende terrein van de dagcamping te verplaatsen en geluidsboxen af te stellen op manier dat het geluid van de plas staat afgericht. Dit voorstel werd af gereserveerd met de opmerking dat het voor festivals belangrijk is dat ze aan het water zitten. Het woongenot van omwonenden dient hiervoor te wijken.

Daarnaast worden vraagtekens gezet bij de waarde bepaling van de geluidsmeting die namens de gemeente is gedaan tijdens het 7eaven muziekfestival. Afgevraagd wordt wat de normen zijn en welke meetprocedure wordt gevolgd.

Verder geeft reclamant aan dat hij het niet juist vindt dat voor de werkzaamheden van de herinrichting van het terrein geen openbare aanbesteding wordt gedaan maar dat de gemeente in zee gaat met een bekend bedrijf. Met gemeenschapsgeld dient een openbare aanbesteding te worden gedaan. De bodem aan de T-steiger is niet geschikt voor het houden van muziekfestivals. Nu het veel gemeenschapsgeld kost om het toch geschikt te maken, lijkt deze plek niet geschikt. Een locatie op een bedrijventerrein of buiten een woonwijk in de Gnephoek lijkt meer voor de hand.

Tenslotte hoopt reclamant dat de grote aantallen meldingen van geluidsoverlast die bij de Alphense politie zijn binnengekomen, meeweegt in het bestemmingsplan.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 60

**Reclamant:** Mevrouw D. Kooi-Mandl

**Zaaknummer:** 151308

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Er is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 61  
**Reclamant:** J.A. Hof  
**Zaaknummer:** 151311  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Er is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 62  
**Reclamant:** M.J. Steutel  
**Zaaknummer:** 150704  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Er is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 63  
**Reclamant:** W.P.C. Tuijn  
**Zaaknummer:** 151336  
**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Voor het overgrote deel is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast zijn de volgende nuances aangebracht c.q. extra toevoegingen gedaan.

Reclamant eist dat er normen voor de geluidsinstallatie met een begrenzer bij het evenement komen en een geluidsmeter bij de Barnsteenstraat. Dan kan men op het moment maatregelen nemen en niet op de maandag erna, want dan krijgt de ondernemer alleen maar een standje.

Reclamant is van mening dat de rol van de bewoners in de Kwaliteitsgids ontbreekt. Verwezen wordt naar een aantal themabijeenkomsten met de gemeente met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, waar een luisterend oor was en veel adviezen als positief werden ontvangen. Reclamant geeft aan dat hier niets over wordt vermeld, waarbij de conclusie wordt getrokken dat inspraak dus een farce is. De vraag wordt voorts gesteld waarom de desbetreffende projectleider van de gemeente ontslag heeft genomen.

Tenslotte wordt aangegeven dat bromfietsen, snorfietsen en scooters verboden moeten worden, de benaming 'niet toegestaan' is veel te soft.

### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 64

**Reclamant:** Mevrouw S. d'Hooghe

**Zaaknummer:** 151318

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Voor het overgrote deel is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast zijn de volgende nuances aangebracht c.q. extra toevoegingen gedaan.

Reclamant stelt voor het Park te gebruiken ter bevordering van gezondheid van alle Alphenaren en niet als bron van verstoring van gezondheid en bioritme. Het Park is de groene long van Alphen en ongeschikt als evenemententerrein.

Gesteld wordt dat uit onderzoek blijkt hoe ziekmakend lawaai is. Jaarlijks komen er 20.000 jongeren met gehoorschade (mede door festivals bij). Bovendien brengen gehoor-gerelateerde problemen hoge kosten met zich en veroorzaakt geluidshinder slapeloosheid en hoge bloeddruk.

Reclamant benadrukt voorts het belang van bomen. Veel personen (waaronder kinderen) slikken zware medicijnen omdat ze te veel prikkels binnen krijgen. 20 minuten wandelen in het bos bevordert de concentratie als, uit onderzoek is zelfs gebleken dat een depressie makkelijk te voorkomen is door een natuurwandeling. Voorgesteld wordt dan ook om meer bos, een stiltegebied en een blotevoeten-pad te creëren in plaats van een evenemententerrein. Park Zegersloot moet bijdragen aan de gezondheid van alle Alphenaren en niet bijdragen aan economische winst voor weinigen. Uiteindelijk zullen minder ziektekosten meer winst opleveren. In de zienswijze wordt verwezen naar diverse

bronvermeldingen die het gestelde onderbouwen en een tweetal bijlagen (foto's en een artikel van de Gezondheidsraad).

Door reclamant wordt het idee voorts geopperd om geluidsschermen van natuurlijk materiaal langs de Oostkanaalweg te plaatsen teneinde overlast van de Zegerbaan te voorkomen.

Uitgangspunt voor het Park dat er geen bebouwing bij komt is prachtig, dit betekent dus ook geen Ashramcollege.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 65

**Reclamant:** De heer D. Buikema

**Zaaknummer:** 151304

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Er is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 66

**Reclamant:** De heer E.A. Rooswinkel

**Zaaknummer:** 151312

**Conclusie:** gedeeltelijk gegrond

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze met name ziet op de Kwaliteitsgids behorend bij het bestemmingsplan Alphen Stad. Voor het overgrote deel is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen onder het kopje 'gelijkluidende kern'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast zijn de volgende nuances aangebracht c.q. extra toevoegingen gedaan.

Reclamant vraagt aandacht voor het telkens terugkerende thema 'geluidsoverlast'. Het geluid draagt ver over water waardoor het 'ontspannen wonen' teniet wordt gedaan. Reclamant is van mening dat de rol van de bewoners in de Kwaliteitsgids ontbreekt. Verwezen wordt naar

een aantal themabijeenkomsten met de gemeente inzake inrichting openbare ruimte. Wordt dit nog meegenomen in de evaluatie?

De fietspaden in het Park worden niet alleen door fietser gebruikt, maar ook door bromfietsen, snorfietsen en scooters. Als de paden verbreed worden, kan dit leiden tot nog intensiever gebruik door bromfietsen enz. wat eventueel nog versterkt kan worden indien het Ashram college zijn nieuwe gebouw mag neerzetten in het Park. Vraag wordt gesteld hoe dit te handhaven.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

**Nummer** 67

**Reclamant:** De heer G. Haverkamp, Barnsteenstraat 35

**Zaaknummer:** 173179

**Conclusie:** Niet-ontvankelijk

Reclamant is van oordeel dat het openbare groen achter zijn tuin een nogal onverzorgde hoek is en afbreuk doet aan de verdere groenstrook. Met verwijzing naar het snippergroenbeleid is een verzoek gedaan om de betreffende gronden te kopen van de gemeente.

#### **Reactie**

Geconstateerd is dat gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze is ingediend. Reclamant heeft ook niet kunnen aantonen dat hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. De zienswijze is ingediend naar aanleiding van de kennisgeving over de hoorzitting over het bestemmingsplan Alphen Stad en dan specifiek het Zegerslootgebied op 1 november 2017. Daarbij geldt dat de verkoop van gemeentegrond geen aspect is dat in een bestemmingsplanprocedure aan de orde komt.

*Samenvattend:* zienswijze is niet ontvankelijk.