

Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Magnolia, Alphen aan den Rijn

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van <datum> (zaaknummer 2967552)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Magnolia maakt het oprichten van 2 appartementengebouwen met in totaal 135 woningen mogelijk. De huidige bebouwing binnen het plangebied, bestaande uit verouderde bungalows en appartementen, wordt gesloopt. Het plangebied Magnolia ligt in Alphen-West. In westelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Prinses Beatrixlaan. In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Magnoliastraat en in noordelijke richting door de Bosparkweg met het park Bospark ten noordoosten hiervan. In oostelijke richting ligt de nieuwe bebouwing van Rijnzate.

1.2. Zienswijzen en vooroverlegreacties

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 16 juni 2022 tot en met woensdag 27 juli 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan –mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier– een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord.

Vooroverlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan is op 8 juni 2022 in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg toegezonden aan een aantal adviesinstanties met de mogelijkheid hierop tot en met 27 juli 2022 te reageren. De vier ontvangen vooroverlegreacties zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze zijn hier samengevat en beantwoord.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en geadresseerd aan de gemeenteraad. De zienswijze is ontvankelijk.

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-

gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	Zienswijze 1 ARAG SE Nederland namens twee omwonenden		
a.	<i>Geluidsoverlast</i> Cliënten ondervinden nu al aanzienlijke geluidsoverlast van zowel de spoorlijn Utrecht-Leiden als de fabrieksspooraansluiting van Electrolux als het verkeer op de Doctor J.M. den Uylsingel, die in de loop der jaren veel drukker is geworden. Uit akoestische metingen blijkt dat de grenswaarden op een aantal meetpunten aanzienlijk wordt overschreden, reden voor de raad om hogere grenswaarden vast te stellen. Echter is op geen enkele wijze onderzocht welke akoestische gevolgen de bouw van een rechthoekig gebouw met een loodrechte wand heeft voor de geluidsweerkaatsing richting de even nummers van de Magnoliastraat.	Bestaande geluidsoverlast van spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï maakt geen onderdeel uit van deze planontwikkeling. Wel is het zo dat nieuwbouw moet voldoen aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. In verband hiermede is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï op meerdere woningen wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De woningen waarbij de geluidsbelasting meer dan 53 dB wegverkeerslawaaï bedraagt dienen over een geluidsluwe gevel en buitenruimte te beschikken. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen dient dit te worden aangetoond middels een nader onderzoek. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer (Lden = 55 dB) wordt bij meerdere woningen overschreden. De maximaal berekende	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		geluidbelasting hiervoor bedraagt 56 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. In verband hiermede is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit Hogere waarde ter inzage gelegd voor het verkrijgen van hogere grenswaarden voor de nieuwe woningen. Industrielawaai is niet van toepassing, omdat het plan buiten de geluidszone van industrieterrein Oude Rijn valt. De gevolgen voor de woning van cliënt maken hiervan geen onderdeel uit. Voor wat betreft geluidsweerkaatsing merken wij overigens het volgende op. Uit een berekening van het wegverkeer op de bestaande woningen van de Magnoliastraat blijkt dat de geluidseffecten aanvaardbaar zijn. Er is gerekend zonder de nieuwbouw en met de nieuwbouw, zie hiervoor de in bijlage 1 opgenomen figuren. De geluidsbelasting neemt met maximaal 2 dB toe tot 46 dB. Dit is een aanvaardbare geluidsbelasting, temeer daar de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Op de overige woningen is veelal sprake van een afname van de geluidsbelasting door de nieuwbouw, omdat de nieuwbouw weer zorgt voor afscherming.	
--	--	--	--

		Ten gevolge van de spoorlijn ligt de geluidsbelasting in de huidige situatie onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Dit zal ook met de nieuwbouw zo blijven. Ook hier blijft sprake van een aanvaardbaar klimaat.	
b.	<i>Bouwhoogte</i> In de plantoelichting ontbreekt een onderbouwing van de toegestane bouwhoogte aan de Magnoliastraat. Als bekend is aan de oneven zijde van de Magnoliastraat thans sprake van ruim opgezette bungalowbebouwing van maximaal drie meter hoog. Het straatbeeld en uitzicht vanuit de woning van cliënten is zonder meer groen te noemen. Het betreft kortom een wijkje met een geheel eigen, groen en kleinschalig jaren '70 karakter. Zonder nadere motivering kan dezerzijds niet worden gevolgd dat een loodrecht, aaneengesloten rechthoekig gebouw van liefst tien meter hoog, oplopend tot zeventien meter hoog op deze wijze ruimtelijk kan worden ingepast. De overwegingen in de toelichting dat een dergelijk massief gebouw binnen de bestaande structuur valt lijkt enkel gebaseerd te zijn op de aanwezigheid van hoogbouw elders in de wijk. Als motivering op zich voldoet dit natuurlijk niet, al was het maar omdat zowel de Magnoliaflat als Nieuw Rijnzate haaks zijn gepositioneerd en zich op geruime afstand van de woning van cliënt bevinden. Ook	Voor wat betreft de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kan niet worden ontkend dat het uitzicht wordt weggenomen als gevolg van deze planologische ontwikkeling. Door veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied kan bij het verstrijken der jaren evenwel geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend. De omgeving is te kenmerken als binnenstedelijk nabij een stationslocatie. Een hogere woningdichtheid met twee appartementengebouwen in maximaal vijf bouwlagen is hier niet ongebruikelijk. Het ontwerp van de gebouwen houdt hiermee rekening door aan te sluiten bij het karakter dan wel de stedenbouwkundige opzet/uitstraling van overige (recente) ontwikkelingen in het gebied, waaronder het nieuwe Rijnzate. De bestaande, te slopen, flat heeft overeenkomstig het geldende	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	eventuele 'bouwopgaves' rechtvaardigen niet dat twee volumineuze gebouwen 'dus' op deze plaats ruimtelijk kunnen worden ingepast. Voor cliënten zouden maximaal twee bouwlagen acceptabel zijn.	bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 18 meter. De nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd in drie tot vijf bouwlagen, met een bouwhoogte van 10 meter tot een maximale bouwhoogte van 16 meter. Daardoor ontstaat een oplopende bebouwing. Het appartementengebouw tegenover de woning van cliënt bedraagt maximaal 10 meter, met dien verstande dat een gedeelte in de zuidoosthoek een bouwhoogte krijgt van 13 meter. De afstand tussen de woning en het nieuwe appartementengebouw is circa 25 meter. Vanuit een goede ruimtelijke ordening vinden wij dat aanvaardbaar. Wij zijn van mening dat de belangen van briefschrijvers hierdoor niet onevenredig worden geschaad (o.a. uitspraak Raad van State 16 maart 2022 ECLI:NL:RVS:2022:761).	
c.	<i>Karakter wijk</i> Cliënten vrezen door de bouw van de twee blokken verlies van privacy, verlies van het unieke jaren '70 karakter van de wijk en verlies aan groen. Eerder is door de gemeente veel groen verwijderd waarbij ervanuit werd gegaan dat de bestaande laagbouw zou worden gerenoveerd. Cliënten menen daarom dat van de gemeente nu verwacht mag worden om het groene karakter van de wijk te bewaken en te	In het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (o.a. Uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545).	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	bestendigen. Bovendien zou de plaatsing van (hogere) bomen ervoor kunnen zorgen dat nog iets van privacy aan de voorzijde van de huidige woningen behouden blijft.	Bij uitwerking van de plannen zullen wij onderzoeken of plaatsing van (hogere) bomen tot de mogelijkheden behoort. In de plannen is overigens al veel ruimte gecreëerd voor het toevoegen van extra groen, o.a. met het oog op het waarborgen van een gezonde leefomgeving, zowel voor de toekomstige gebruikers van de woongebouwen als voor de omwonenden in het gebied.	
d.	<i>Positionering bouwvlak</i> Niet wordt gemotiveerd waarom het bouwvlak zo dicht tegen de bestaande bebouwing aan de zuidzijde wordt gesitueerd, zeker gelet op de omstandigheid dat ten noorden van het projectgebied op dit moment geen sprake is van bewoning. Het ligt daarom voor de hand om de bouwvlakken verder naar het noorden te situeren, zodat de bestaande bewoners zich minder beklemd/ingesloten hoeven te voelen.	De positionering van de bouwvlakken is toegelicht in paragraaf 3.2 (stedenbouwkundige visie) van de plantoelichting. Er is vanuit een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding om het plan in noordelijke richting op te schuiven, omdat de afstand tussen de woning van cliënten en het appartementengebouw naar onze mening voldoende is (circa 25 meter). Daarbij komt dat rekening is gehouden met een minder hoge bebouwingswand aan de zuidzijde van de nieuwbouw tot maximaal 10 meter met alleen op de hoeken van elk gebouw een bouwhoogte van maximaal 13 meter.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e.	<i>Grondwaterpeil / hemelwaterafvoer</i> Naar de mening van cliënten zou binnen de ruimtelijke onderbouwing meer aandacht moeten zijn voor de gevolgen voor grondwaterpeil en hemelwaterafvoer heen. Het is immers bekend dat er in het gehele Groene Hart, en ook in Alphen aan den Rijn, al jaren problemen zijn met verzakking c.q. het grondwaterpeil. Op zijn minst zou moeten worden onderzocht welke gevolgen de bouw van twee massieve gebouwen (zijnde de maximale mogelijkheden van het plan) hebben voor het grondwaterpeil ter plaatse, alsook voor de hemelwaterafvoer.	<i>Grondwater</i> Het gebied betreft een infiltratiegebied. Door drainage onder de grondwaterstand op het oppervlaktewater aan te sluiten kan wateroverlast zoveel mogelijk worden voorkomen. Ook kan de drainage water aanvoeren om het uitzakken van de grondwaterstand in de zomer te verminderen. Onder infiltratievoorzieningen wordt geadviseerd drainage aan te brengen om wateroverlast te voorkomen. Dit betreft overigens uitvoeringsaspecten die niet in een bestemmingsplan worden geregeld. <i>Hemelwater</i> In paragraaf 5.10.4 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is bij Klimaatadaptatief onder het kopje 'extreme neerslag vs. Droogte' hierop ingegaan. Zo wordt er groen in de openbare ruimte aangelegd en groene daken. Beiden zullen een deel van de neerslag afvangen. In de openbare ruimte kunnen de groenvoorzieningen zo worden ingericht dat een deel van het hemelwater hier kan infiltreren. Verder wordt in het bestemmingsplan toegelicht dat de mogelijkheid tot aanleg van waterbergingen (kratten/ wadi's) onderzocht zal worden. Om	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
----	--	---	--

		dergelijke voorzieningen juridisch planologisch mogelijk te maken is in artikel 4.1 onder e van de bestemming 'Wonen' specifiek de mogelijkheid opgenomen waterbergende voorzieningen te realiseren.	
f.	<i>Herinrichting Magnoliastraat uit 2018/2019 wordt ongedaan gemaakt</i> De Magnoliastraat is in –cliënten menen– 2018/2019 volledig heringericht. Hier ging een lange strijd aan vooraf: vanwege de ligging aan de rand van een betaald parkeergebied was er veel sprake van wildparkeren, van veel 'zoekverkeer' en van foutparkeren op opritten van de bewoners. Er is zelfs een incident geweest waarbij de brandweer (oud) Rijnzate niet op een ongehinderde wijze kon bereiken omdat de weg geblokkeerd werd door foutief geparkeerde voertuigen (auto 's zijn met mankracht aan de kant getild). Na een jarenlange 'strijd' is de straat uiteindelijk heringericht. Daarbij is de straat beter ingepast in de omgeving, met afgebakende parkeervakken en aanvullend groen. Ook zijn maatregelen genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren in de vorm van snelheidsremmende maatregelen, onder meer versmalling van de rijbaan (waardoor parkeren aan de zuidzijde van de Magnoliastraat het doorgaande verkeer direct belemmert) en het aanbrengen van verkeersdrempels alsmede een inrijverbod vanaf	Woonforte dient het huidige aantal parkeerplaatsen uit te breiden in verband met het oprichten van twee nieuwe appartementengebouwen met totaal 135 woningen aan de Magnoliastraat en de Bosparkweg. Zowel aan de Magnoliastraat als de Bosparkweg komen aan de kant van de ontwikkeling haaksparkeren. Om zo min mogelijk aanpassingen te doen aan inderdaad de recente reconstructie (opgeleverd begin 2019) van de Magnoliastraat, blijft de huidige rijbaan gehandhaafd en zal alleen een verbreding door middel van een molgoot nodig zijn om een goede bereikbaarheid van de haaksparkeren te kunnen garanderen. Deze krijgt een afwijkende kleur, waardoor visueel de rijbaan gelijk blijft aan de huidige situatie. Ook in de nieuwe situatie blijven alle parkeervakken afgebakend, komt er meer aanvullend groen, worden er snelheidsremmende maatregelen getroffen,	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Rijnzate richting de Magnoliastraat. Ook is getracht om de parkeeroverlast ten gevolge van het 'parkeertoerisme' tegen te gaan door de invoering van een paar 'blauwe zones'. De verkeersoverlast is hierdoor teruggedrongen. Cliënten zien niet in waarom alle verbeteringen aan de straat van de laatste jaren ongedaan moeten worden gemaakt als gevolg van het nieuwe plan. Cliënten vrezen een terugkeer naar de oude, gevaarlijke en overlast gevende situatie bij verbreding van de weg en de nieuw te realiseren parkeerplaatsen enkel en alleen ten behoeve van het nieuwe plan maar die vrij toegankelijk zijn voor iedereen.	en blijft het inrijverbod vanaf Rijnzate richting de Magnoliastraat van kracht. Daarnaast komen er in de toekomstige situatie ook weer 'blauwe zones' terug. Alle verbeteringen aan de Magnoliastraat blijven in stand.	
g.	<i>Niet afwijken van eis parkeren op eigen terrein</i> Cliënten menen dat het bestemmingsplan onvoldoende garantie biedt dat bij latere vergunningverlening ook daadwerkelijk zal worden vastgehouden aan de eis van parkeren op eigen terrein (POET). In de juridische praktijk blijkt immers helaas te vaak dat kostenoverwegingen van de bouwer/projectontwikkelaar door bestuursorganen worden aangemerkt als valide reden om toch straatparkeren toe te staan. Gelet op de omvang van het plangebied is een afwijkingsmogelijkheid zoals nu opgenomen in artikel 10.2 daarom overbodig en onwenselijk.	In paragraaf 4.4.1 van de plantoelichting is voldoende aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'. Aanvragen omgevingsvergunningen worden hieraan getoetst. Dit wordt geborgd in artikel 10.1 (parkeren) van de regels van het bestemmingsplan. De in artikel 10.2 opgenomen afwijkingsregeling is conform het eerder door de gemeenteraad op 21 september 2017 vastgestelde 'Parapluplan Parkeren'. Er is	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		geen aanleiding om hiervan af te wijken, temeer daar in de afwijkingsregeling voldoende voorwaarden zijn opgenomen. Daarbij komt dat wij terughoudend omgaan met het afwijken van de parkeernorm.	
h.	<i>Geen Wnb-ontheffing</i> De raad neemt met het ontwerpbestemmingsplan een voorschot op de verlening van een Wnb-ontheffing door het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. Dezerzijds wordt opgemerkt dat dit in het geheel geen uitgemaakte zaak is, omdat voor ontheffing verlening ook vereist is dat geen andere mogelijkheid bestaat dan sloop /nieuwbouw.	De bestaande bebouwing mag niet worden gesloopt, voordat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is verkregen. Dit is als zodanig vastgelegd in den Wnb. Daaruit volgt (kort gezegd) dat het verboden is zonder ontheffing beschermde soorten te verstoren. Omdat het reeds geregeld is in wetgeving, is het niet nodig dit ook nog in het bestemmingsplan op te nemen. Ondanks het feit dat dit reeds voldoende is geborgd via het publiekrechtelijk spoor zullen wij ter meerdere zekerheid een aanvullende voorwaardelijke verplichting opnemen dat niet eerder een omgevingsvergunning voor de sloop en bouw van gebouwen mag worden verleend dan nadat uit ecologisch onderzoek blijkt dat er geen overtreding plaatsvindt van de Wet natuurbescherming of dan nadat ontheffing of vergunning is verleend op basis van de Wet natuurbescherming.	De zienswijze geeft aanleiding om de volgende voorwaardelijke verplichting op te nemen in artikel 4.4 van de specifieke gebruiksregels. 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting ecologie Het bevoegd gezag verleent niet eerder omgevingsvergunning voor de sloop en bouw van gebouwen dan dat uit ecologisch onderzoek blijkt dat er geen overtreding plaatsvindt van de Wet natuurbescherming of dan nadat ontheffing is verleend of verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is afgegeven op basis van de Wet natuurbescherming.

i.	<i>M.e.r.-beoordelingsbesluit ontbreekt</i> Niet in geschil is dat op zijn minst sprake is een m.e.r.-beoordelingsplichtige procedure. Er is evenwel geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen, zodat het ontwerpbestemmingsplan wegens strijd met artikel 7.2 Wm niet in stand kan blijven.	Briefschrijver constateert terecht dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit besluit is wel genomen op 31 mei 2022, tegelijkertijd met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het besluit is alsnog als bijlage 3 toegevoegd in de plantoelichting.	Naar aanleiding van de zienswijze is het m.e.r.-beoordelingsbesluit als bijlage 3 toegevoegd in de plantoelichting.
j.	<i>Binnen gehele plangebied toestaan van overkappingen is in strijd met het legaliteitsbeginsel</i> Artikel 4.2 sub e van het ontwerpbestemmingsplan voorziet thans in de mogelijkheid om overal binnen het plangebied ongeclausuleerd overkappingen op te richten. De mogelijkheid om overkappingen te realiseren is te open en te vrijblijvend omschreven en is aldus in strijd met het legaliteitsbeginsel. Cliënten menen bovendien dat open normering in dit geval ongewenst is, immers kan misbruik van deze bepaling niet worden uitgesloten.	De mogelijkheid voor het toestaan van een overkapping is met name ingegeven om boven de entrees van de appartementengebouwen een luifel mogelijk te maken. Briefschrijver constateert terecht dat de regeling te vrijblijvend is omschreven. De betreffende regel wordt daarom geschrapt. Om een luifel van 2,2 meter mogelijk te maken wordt artikel 7 van de Algemene bouwregels aangepast.	De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van de regels: <u>Artikel 4.2</u> Sub e onder 1 wordt geschrapt. Artikel 7.2 De in artikel 7.2 (ondergeschikte bouwdelen) genoemde maatvoering van 1,2 meter wordt gewijzigd in 2,2 meter.
k.	<i>Gebruiksregels zijn in strijd met het legaliteitsbeginsel</i> Ook de gebruiksregels van artikel 4.4.1 juncto artikel 1.33 van het ontwerpbestemmingsplan zijn te open en vrijblijvend omschreven en daarmee in strijd met het legaliteitsbeginsel. Immers, niet wordt gemotiveerd wat 'onevenredig' is. Dit is om	Gelezen de reactie van briefschrijver zijn wij na heroverweging van mening dat een aan huis verbonden beroep volstaat. Een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt niet passend geacht in een woongebouw voor met name de doelgroep senioren. In verband hiermede zal in de bestemmingsomschrijving	De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in de regels: Artikel 4.1 bestemmingsomschrijving In lid 4.1 sub a wordt geschrapt:

	een aantal redenen problematisch. In de eerste plaats worden eventuele problemen daardoor volledig naar een eventueel handhavingstraject doorgeschoven. In de tweede plaats geldt dat handhaving van open normen überhaupt erg lastig is omdat de casuïstische benadering ertoe leidt dat eerst forse dossieropbouw moet plaatsvinden voordat handhaving kan plaatsvinden. Cliënten stellen zich op het standpunt dat hiermee voor zowel bestaande als toekomstige bewoners onvoldoende waarborgen zijn ingebouwd tegen overlast.	(4.1) en in de specifieke gebruiksregels (4.4.1) de begripsbepaling ‘kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten’ bij recht worden geschrapt.	<i>“en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten”.</i> Artikel 4.4.1 (algemeen) wordt als volgt vervangen: <i>Binnen de bestemming is een aan-huis-verbonden-beroep in de woning toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:</i> <i>a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 30 m²;</i> <i>b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;</i> <i>c. detailhandel is niet toegestaan;</i> <i>d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.</i>

HOOFDSTUK 3 BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

Behandeling ingekomen vooroverlegreacties met beantwoording hierop

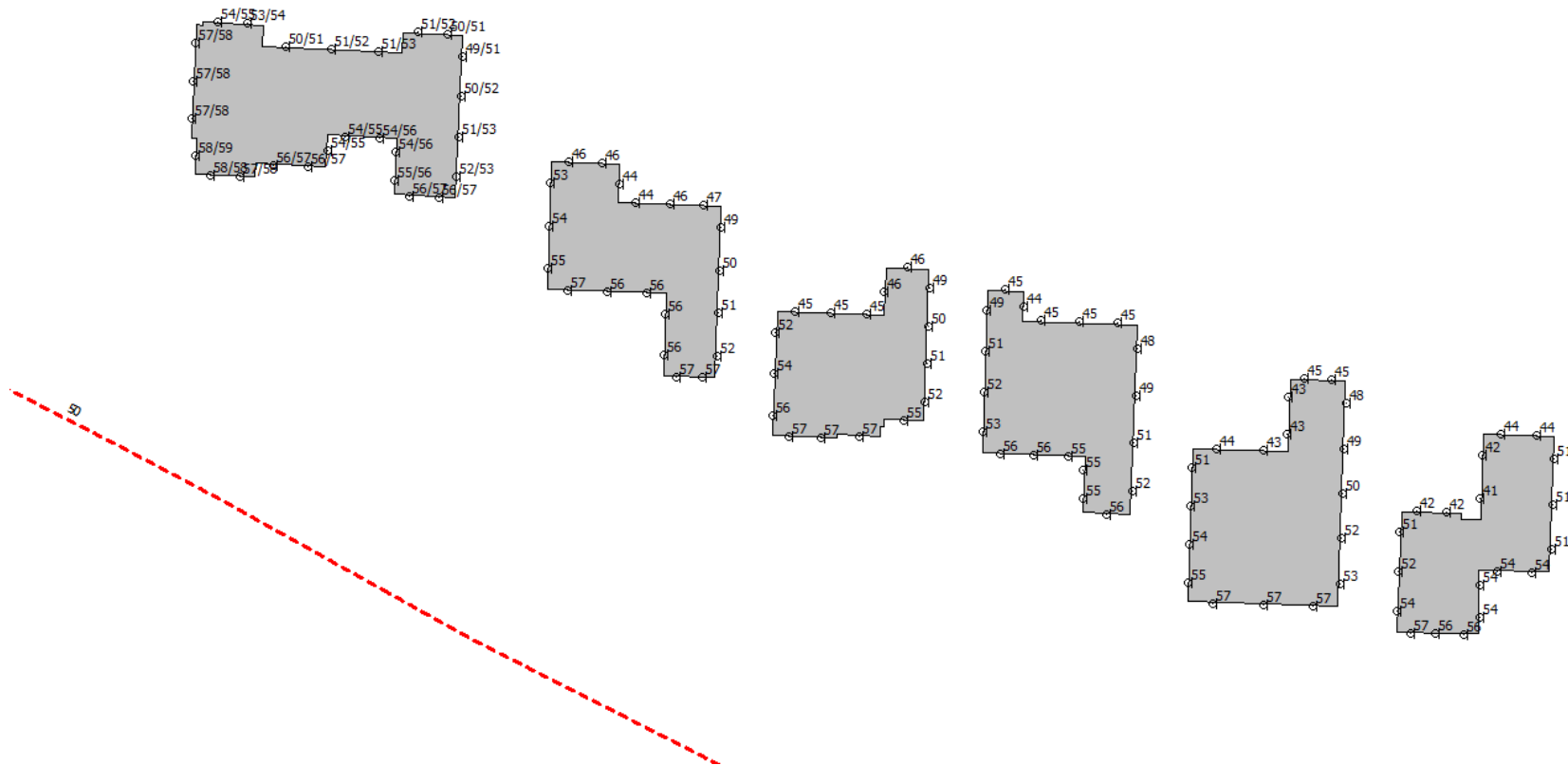
Nr.	Samenvatting vooroverlegreactie	Antwoord gemeente	Conclusie
1.	Hoogheemraadschap van Rijnland		
	Het hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. De compensatie vindt buiten het plangebied plaats, maar binnen de polder Alpherhoorn. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig maar de toename van de verharding moet worden gemeld tezamen met het te graven water te worden gemeld.	Wij hebben kennis genomen van de vooroverlegreactie. Het graven van watercompensatie zal tijdig worden gemeld bij het hoogheemraadschap.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	TenneT		
	Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT bovengrondse- noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Zij hebben geen opmerkingen op het plan.	Wij hebben kennis genomen van de vooroverlegreactie.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	Gasunie		
	De Gasunie heeft het plan beoordeeld. Het ontwerp geeft haar geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Wij hebben kennis genomen van de vooroverlegreactie.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.	Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM)		
	Vanuit de ingediende aanvraag blijkt niet precies waar de diverse gezamenlijke toegangsdeuren worden gesitueerd. Wel staat omschreven dat deze aan de zuidoostzijde worden gesitueerd. De inzetdiepte naar de woningen aan de noordzijde (hoge deel van het gebouw) maakt dat de inzetdiepte bij een woningbrand flink oploopt. Het ontbreken van een verdere uitwerking (al dan niet met aanvullende brandbestrijdings-voorzieningen) maakt het daarmee niet mogelijk om te bepalen of de inzet van de brandweer gewaarborgd is. De toetredingsmogelijkheden met bijhorende inzetdieptes, de opstelplaatsen voor de brandweer en de bluswaterwinplaatsen moeten in samenhang beoordeeld kunnen worden. Aanvullende informatie is benodigd voor een goede beoordeling.	De opmerkingen met betrekking tot de situering van de toegangsdeuren, toetredingsmogelijkheden met bijhorende inzetdieptes, opstelplaatsen voor de brandweer en bluswaterwinplaatsen is geen onderdeel dat via het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Bij uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de door de brandweer geformuleerde opmerkingen wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Deze aanvraag zal te zijner tijd om advies worden voorgelegd aan VRHM. De adviezen kunnen vervolgens voor zover nodig als voorwaarden worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	De situering van de diverse gezamenlijke toegangsdeuren zijn allen richting de zuidoostkant en daarmee richting de hogedrukaardgasleiding gesitueerd. Daarmee is direct van de risicobron af vluchten niet mogelijk. Een (nood)uitgang vanuit de beide gebouwen/binnentuinen richting de Bosparkweg maakt het vluchten in de bescherming van het gebouw mogelijk.	De opmerkingen met betrekking tot de situering van de toegangsdeuren is geen onderdeel dat via het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Bij uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met voldoende vluchtmogelijkheden van de risicobron af. De aanvraag omgevingsvergunning zal te zijner tijd om advies worden voorgelegd aan VRHM. De adviezen kunnen vervolgens voor zover nodig	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

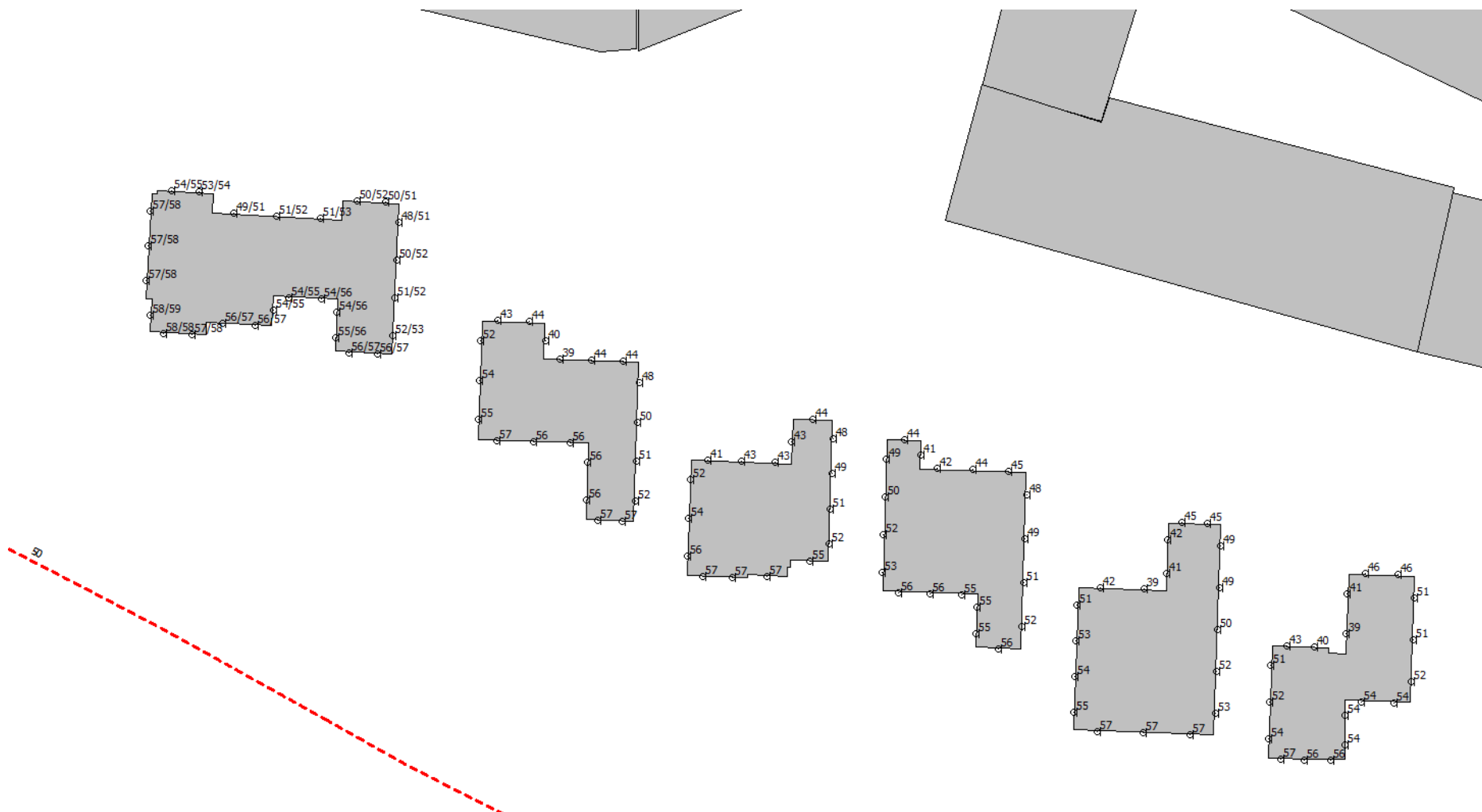
		als voorwaarden worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning.	

BIJLAGEN

Bijlage 1 Figuren bij beantwoording 1a



Gecumuleerde geluidsbelasting wegen zonder nieuwe bebouwing.



Gecumuleerde geluidsbelasting wegen met nieuwe bebouwing.

