

Bijlage II:Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Sloot – Zuid, Alphen aan den Rijn'

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2024 (zaaknummer 3296477)

De griffier,

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente heeft het voornemen om op de locatie Nieuwe Sloot – Zuid in de kern Alphen aan den Rijn woningbouw te realiseren. Voor deze ontwikkeling is een ‘Ruimtelijk Kader’ ontwikkeld, onder andere in samenspraak met de omwonenden. Het kader is in november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

Om de woningbouw planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het bestemmingsplan ‘Nieuwe Sloot – Zuid’ is daarvoor opgesteld. Dit is gebaseerd op het ‘Ruimtelijke Kader’ en is globaal van aard.. Gelijktijdig is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de kaders en sfeer aangeeft voor de vormgeving, architectuur en materiaalgebruik van de gebouwen en inrichting van de te realiseren openbare ruimte.

Het college heeft het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Over de ontwerpen kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging zienswijzen worden ingediend.

1.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van donderdag 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder 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 zijn 13 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn per e-formulier en per post ingediend.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

Twaalf zienswijzen (zie Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen) zijn binnen de termijn ontvangen en juist geadresseerd. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is na afloop van de termijn ingediend en niet ontvankelijk. De inhoud van deze zienswijze is overigens gelijk aan een aantal wel tijdig ingediende zienswijzen, zodat de inhoudelijke beoordeling van de tijdig ingediende zienswijzen ook de beantwoording betreft van de te laat ingediende zienswijze.

1.4 Beoordeling zienswijzen

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen puntsgewijs samengevat en beantwoord. Vanwege de gelijkkluidendheid van diverse zienswijzen zijn die voor de beoordeling samengevoegd. In de derde kolom is per punt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft voor aanpassing van het bestemmingsplan of niet. Indien sprake is van aanpassing is kort vermeld wat de aanpassing omvat. De aanpassing is (ook) terug te vinden in de nota van wijzigingen (Bijlage III).

1.5 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

2.1 Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	Indiener 1 (Djuma 3279022)		
A	In de klankbordgroep is kenbaar gemaakt dat het woningaantal voor omwonenden te hoog is. De in het plangebied genoemde woningaantallen ligt hoger dan de eerder genoemde 275 woningen. Het aantal woningen is vanuit de gemeente steeds groter geworden. Dit is ook te zien in de onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan, hierin is te lezen dat het eerder 300 woningen betrof.	In het plangebied worden maximaal 350 woningen toegestaan. Dat is vastgelegd in de regels (artikel 6.2, sub b.) van het bestemmingsplan. Het aantal woningen is gedurende het ontwerpproces inderdaad toegenomen. In een eerder plan was het aantal woningen lager omdat toen ook was voorzien in tennisvelden en een indoor racketcentrum in het gebied. Met het wegvallen daarvan kwam ruimte vrij en is het woningaantal verhoogd. Deze toename betreft met name grondgebonden woningen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Doordat het woningaantal steeds verder is opgelopen heeft dit ook gevolgen in de hoogte van de bebouwing in het plangebied. De te ontwikkelen woontorens worden qua etages tot circa 3 maal hoger dan de omliggende	Door het vervallen van de sportvoorzieningen (zie beantwoording bij 1A) die eerder ook waren voorzien in het gebied	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	bebouwing. Dit doet afbreuk aan de totale leefomgeving, en staat tevens niet in verhouding tot de grote van het gebied.	is het aantal woningen toegenomen. Het heeft niet geleid tot meer hoogbouw, er is vooral een programma grondgebonden woningen toegevoegd. Dat in het plangebied hoger gebouwd kan gaan worden is voorzien in de door de gemeenteraad vastgestelde Intensiveringsvisie en het locatie specifieke 'Ruimtelijke kader'. De maximale bouwhoogte van de gestapelde woningen in het plangebied is gedifferentieerd en rekening is gehouden met de omgeving. Aan de zijde van de Rembrandtlaan bedraagt de bouwhoogte maximaal 22 meter. De bestaande bebouwing aan de Rembrandtlaan heeft een bouwhoogte van circa 13 meter. Ter plaatse is dus geen sprake van 3 maal hogere bebouwing. Aan de zuidzijde van de sloot langs de Max Euwensingel zijn grondgeboden woningen	
--	--	---	--

		voorzien met een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De bestaande woningbouw aan de Max Euwensingel is 10 meter hoog. Langs de Kees Musterstraat loopt de toegestane bouwhoogte in zuidoostelijke richting stapsgewijs op, waarbij grondgebonden woningbouw is toegestaan ter hoogte van het bestaande appartementencomplex en gestapelde woningbouw is toegestaan ter hoogte van het politiebureau met maximale bouwhoogtes van respectievelijk 16, 19 en 23 meter. De hoogteaccenten in het plangebied van maximaal 35 meter en 41 meter zijn voorzien nabij de President Kennedylaan op meer dan 150 m afstand van de woningen aan de Rembrandtlaan, meer dan 190 meter van de woningen aan de Max Euwensingel en meer dan 120 meter van het appartementencomplex aan de Pim Mulierstraat/Kees Mustersstraat.	
--	--	---	--

C	Op de verbeelding zijn enkel de maximaal te bouwen bouwhoogten aangegeven en niet het aantal etages terwijl in diverse onderzoeken, zoals in bijlage 4: Zonnestudie, wel het aantal etages zijn opgenomen.	In het bestemmingsplan zijn, zoals gebruikelijk in Alphen aan den Rijn, de maximale bouwhoogtes opgenomen. Dit biedt rechtszekerheid. Het enkel opnemen van het aantal etages biedt die duidelijkheid niet. Een etage kan immers 3 meter hoog zijn maar ook 4,5 meter. De bouwhoogtes die in het plan zijn opgenomen zijn bepaald aan de hand van het maximaal aantal etages en een half verdiepte parkeergarage. Dit zal in de plantoelichting worden verduidelijkt. In de zonnestudie zijn zowel etages en bouwhoogtes vermeld. Om verwarring te voorkomen wordt de zonnestudie op dit punt aangepast.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de plantoelichting is verduidelijkt waarop de toegestane bouwhoogtes zijn gebaseerd en is de zonnestudie aangepast, zodat daarin enkel wordt gerefereerd aan de bouwhoogtes zoals die in het bestemmingsplan worden gehanteerd.
D	Tijdens gesprekken is besproken dat er ten westen en ten noorden van het plangebied een groenzone zou komen, dit is niet op de verbeelding terug te zien. Zoals de verbeelding nu gepubliceerd is op ruimtelijke plannen doet het vermoeden dat het gehele plangebied binnen de bestemming wonen komt te vallen. Op dit moment biedt dit gehele gebied daarmee een ruime mogelijkheid aan	Het bestemmingsplan vervangt de bestemming 'Sport'. De daaromheen liggende bestemming 'Groen' langs de Rembrandtlaan en de bestemming 'Water' langs de Max Euwensingel liggen buiten het	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels van de bestemming 'Woongebied' wordt een aanvullende bepaling opgenomen met een minimaal te realiseren

	ontwikkelingen. Mijn voorkeur zou zijn meer groenzones op te nemen in de verbeelding van dit bestemmingsplan.	plangebied. Die bestemmingen veranderen niet. Binnen de bestemming 'Woongebied' is ruimte voor woningbouw, maar moeten ook voor de andere daarbij noodzakelijk voorzieningen zoals, verkeer, water(berging) en groen een plek krijgen. De ruime bestemming biedt daarbij flexibiliteit bij de daadwerkelijk invulling/inrichting van het gebied. De locatie van bijvoorbeeld de wegen en het groen is nog niet bekend en wordt niet vastgelegd omwille van de flexibiliteit. De gemeente streeft, met het oog op de een klimaat adaptieve inrichting wel naar voldoende groen en water in een gebiedsontwikkeling zoals in dit plan is voorzien. Dit hoeft niet alleen op het maaiveldniveau te worden gerealiseerd. Het kan/mag ook op het horizontale vlakken zoals op daken van (woon)gebouwen en	percentage aan groen en/of water.
--	--	---	--

		parkeerfaciliteiten en is onderdeel van de aanbestedingskaders voor de herontwikkeling. Met het de oog op de klimaatdoelstelling en klimaat adaptieve inrichting van het gebied wordt daarnaast binnen de bestemming 'Woongebied' als voorwaarde opgenomen dat minimaal 20% van het bestemmingsvlak moet worden ingericht als groenvoorziening en/of watervoorziening.	
E	Er bestaat geen recht op vrij uitzicht maar de te ontwikkelen woningen veroorzaakt wel dat vrij uitzicht verdwijnt. Dit geldt eveneens voor de vermindering van toetreding tot daglicht wat effect gaat hebben op ons woongenot. Op dit moment is door de bestaande sporthal (10 meter) sprake van vroegtijdig toetreding van zon-daglicht en vrij uitzicht naar de lucht. De woningbouwontwikkeling zal impact hebben op het woongenot door een latere toetreding van zon-daglicht door de vele malen hogere bouwhoogte.	De kortste hemelsbrede afstand tussen de woningen aan de Rembrandtlaan en de locatie waar woningen mogelijk zijn in het plangebied bedraagt 53 meter tot aan waar grondgeboden woningen mogelijk zijn en 55 meter tot het deel waar gestapelde bouw is toegestaan. De afstand waarop gebouwen kunnen worden gebouwd is daarmee groter dan op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is (49m).	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Vanwege deze afstand is er geen invloed op daglichttoetreding en is ook de lucht nog goed zichtbaar vanuit de bestaand woningen. Enig effect is wel te verwachten van schaduw, zoals ook blijkt uit de (aangepaste) zonnestudie. Het effect is echter zodanig gering dat voldaan wordt aan de gehanteerde TNO-normen.	
F	Het plan zorgt voor inkijk in mijn woning en daarmee verdwijnt een stuk vrijheid die ik nu ervaar.	In bestaand stedelijk gebied is enige mate van inkijk niet ongebruikelijk. Op grond van vaste rechtspraak kan een woonsituatie vrij van enige inkijk niet worden gegarandeerd. Het plan kan ten opzichte van de huidige situatie tot enig verlies van privacy leiden. Gelet echter op situering en afstanden (zie beantwoording 1C en 1D) is de aantasting van de privacy van omwonenden niet zodanig dat deze onevenredig is en daarmee in de weg staat aan een goede ruimtelijke ordening.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

G	Vernieuwing is nodig. Alleen zit niemand te wachten op torenhoge (deels sociale huurwoningen) flats tegen over de eigen woning. Wat doet dit met de waarde van onze woning? Worden wij hiervoor gecompenseerd voor de waardevermindering van onze woning? Hoe wordt de planschade opgevangen?	Voor wat betreft planschade kent de wet specifieke procedures om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Dat kan als (en binnen 5 jaar nadat) het schadeveroorzakende plan onherroepelijk is. Daarbij wordt een vergelijk gemaakt tussen het oude en nieuwe planologisch regime. Dus niet de feitelijke situatie. Daarnaast wordt rekening gehouden met een normaal maatschappelijk risico, dat voor rekening van aanvrager blijft. In de grondexploitatie die voor de herontwikkeling van het gebied is vastgesteld is rekening gehouden met een kostenpost voor eventuele planschadeclaims.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
H	Met de klankbordgroep is besproken over voldoende groen in de wijk en voldoende ruimte in de leefomgeving. Dit wordt niet terug gevonden in de plannen. Onze wijk is gekenmerkt door groen en water en met deze bebouwing haalt u de DNA uit de wijk.	Gekozen is voor een bestemming 'Woongebied'. Dit biedt flexibiliteit voor de inrichting/invulling van het gebied. Daarbinnen is ook ruimte voor groen en water(berging), zie daarvoor onder andere de beantwoording van 1D.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Specifiek voor de waterstructuur wordt aan de zijde van de President Kennedylaan de wateroppervlakte aanzienlijk vergroot door de bestaande sloot uit te breiden (bestemming 'Water') en te laten verbinden met de watergang aan de Rembrandtlaan. Dit komt de waterstructuur van het gebied en de wijk ten goede.	
I	Tevens is er naar mijn idee onvoldoende onderzocht welke gevolgen het heeft voor de vaak geziene vleermuizen en egels en overige.	Onderzoek is verricht naar de flora en fauna in het gebied (bijlage 6 van de plantoelichting). Vanwege mogelijke aanwezigheid en/of verblijfplaatsen van vleermuizen en een mogelijk geschikte habitat voor de rugstreeppad is nader (jaarrond)onderzoek uitgevoerd door een ecologisch bureau (bijlage 7 van de plantoelichting). Hieruit is gebleken dat geen sprake is van verstoring of vernietiging van beschermende soort. Voor de meer algemeen voorkomende broedvogels en zoogdieren geldt op basis van de wet de algemene zorgplicht en	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		zijn aanbevelingen gedaan in bijlage 6.	
J	De parkeerbehoefte voor auto's en fietsen die de herontwikkeling met zich meebrengt dient geheel te worden opgevangen in het plangebied. Het stedenbouwkundig kader gaat er daarbij vanuit dat onder een aanzienlijk deel van de gestapelde woningbouw in het gebied een gebouwde (half verdiepte) parkeervoorziening wordt gerealiseerd om die opgave fysiek in te kunnen passen. Met het idee om 350 woningen te gaan bouwen en uitgaande van 1 auto per huishouden geeft dit een enorme druk op de ruimte.	De parkeerbehoefte dient in het plangebied te worden opgelost. Dit is ook geborgd in de regels. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen volgt, zoals is toegelicht in de plantoelichting, dat de parkeernorm hoger is dan 1 auto per huishouden.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
K	Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft een deel van de onderzoeken voor de plantontwikkeling uitgevoerd (archeologie, ecologie, akoestiek, explosieven). Echter de ODMH is voor de gemeente ook vergunningverlener.	De ODMH heeft verschillende bevoegdheden en taken en heeft hiervoor deskundigheid in huis. Daaronder ook het adviseren inzake ontwikkelingen en vergunningaanvragen. De ODMH heeft in deze als adviseur een aantal onderzoeken uitgevoerd omdat zij daarvoor kennis in huis heeft. Dit houdt niet in dat de onderzoeken hierdoor niet juist zouden zijn of niet gebruikt hadden mogen worden. Er bestaat geen aanleiding om te twifelen aan de deskundigheid én onafhankelijkheid van de ODMH of conclusies van de onderzoeken	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		die door de ODMH zijn aangeleverd.	
L	Een omgevingsvergunning op basis van archeologie Waarde-3a (Alphen-Stad) is noodzakelijk. Een vergunning welke door de ODMH wordt afgehandeld terwijl de ODMH in dit geval ook zelf het onderzoek heeft uitgevoerd, in dit geval keurt de slager zijn eigen vlees. Het is eveneens opvallend dat binnen dit plangebied de gehele onderliggende dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3a niet is opgenomen.	Vanwege de verwachtingswaarde op basis van het geldende bestemmingsplan is in een vroeg stadium nader (bureau)onderzoek door de ODMH uitgevoerd naar de archeologische verwachting in het gebied. De ODMH heeft, zoals vermeld in het bureauonderzoek dat als bijlage 3 bij de plantoelichting is gevoegd, daarvoor onder andere gebruik gemaakt van eerder in het gebied gedaan archeologische veldonderzoek door Vestigia. Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat er geen verwachting is en is de locatie vrijgegeven. Nu er voor de locatie een nieuw bestemmingsplan is opgesteld bestaat er gelet hierop geen aanleiding meer om de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (opnieuw) op te nemen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

M	De Aerius berekening is op 17 oktober 2023 uitgevoerd. Het RIVM heeft geconstateerd dat de onjuiste bronkenmerken zijn gebruikt bij berekeningen die zijn uitgevoerd met de Aerius Calculator tussen 5 oktober 2023 en 6 november 2023. Dit heeft gevolgen voor rekenresultaten van mobiele werktuigen en railverkeer, waardoor een te lage bijdrage van stikstof wordt berekend.	De AERIUS rekenmethode die vanaf 5 oktober 2023 moest worden gebruikt is naar aanleiding van onjuistheden aangepast. Medio november 2023 is dat hersteld. Bij het ontwerp van het bestemmingsplan zit nog een berekening die niet voldoet aan de meest actuele rekenmethode. De berekening is (ambtshalve, zie daarvoor de Nota van wijzingen) vervangen door een berekening op basis van de actuele AERIUS versie. Op basis hiervan is (ook) geen sprake van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
N	Uit de Aerius berekening volgt dat een toename aan stikstofdepositie door de nieuwbouw uitgesloten kan worden zolang tijdens de werkzaamheden de uitgangspunten van de berekening aangehouden worden. Hier kan echter op voorhand geen conclusie getrokken worden aangezien eveneens in diverse stukken is aangegeven is dit enkel een het planologisch-juridisch uitgangspunt voor onder andere de doorontwikkeling, uitwerking en realisatie van het gebied en is hier nog niets concreets mee te zeggen.	Gerekend is met een realistische verwachting van werkzaamheden en inzet van materieel. Op dit moment voldoet de berekening voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Met de opmerking in het stikstofrapport wordt bedoeld dat er geen gebruik mag worden gemaakt van vervuilender materieel waar nu mee is	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		gerekend. Schoner materieel is (natuurlijk) wel mogelijk. Bij de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor de bouwactiviteit wordt opnieuw gekeken naar stikstofdepositie. Of deze berekening dan nog voldoet, hangt af van de actualiteit/ouderdom van de berekening, geldende/evt. gewijzigde wetgeving en de daadwerkelijke inzet van materieel, waar tegen die tijd meer inzicht in is.	
O	Direct gevolgen voor de omgeving tijdens de constructiefase zijn nog niet duidelijk inzichtelijk gemaakt. Er is nog geen geohydrologisch onderzoek uitgevoerd waardoor niet inzichtelijk is wat het GHG en GLG is en of er kans bestaat op zettingen in de omgeving. Gezien er in het omliggende gebied regelmatig in bijvoorbeeld de tuinen grond opgehoogd moet worden is beïnvloeding van de planontwikkeling in de uitvoering niet uit te sluiten en levert dit voor omwonenden een risico op.	De uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan kunnen bij de procedure over een bestemmingsplan niet aan de orde komen. De zetting en het effecten op het grondwater worden nader beschouwd op basis van het uiteindelijke (bouw)plan/vergunningaanvraag van de ontwikkelaar. Er bestaat gelet op de situatie echter geen aanleiding om op	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		voorhand op deze punten effecten in de omgeving te verwachten. Er wordt weliswaar een watergang gedempt in het plangebied, echter rondom het plangebied zijn en blijven grotere watergangen aanwezig. Op basis daarvan zijn effecten op de grondwaterstand in het daaromheen liggende gebied niet te verwachten. Het omliggende gebied kan te maken hebben met natuurlijke zetting. Dat is echter niet het gevolg van ontwikkeling in het plangebied. Dit vindt nu immers al plaats. Wat betreft de zettingen is het gelet op de afstanden van het plangebied tot de omliggende woningen niet de verwachting dat dit plan zo ver buiten de grenzen effect zal hebben.	
P	Ondanks andere berichten heeft de participatie (klankbordgroep) niet of nauwelijks heeft gewerkt. De gemeente heeft een ongekend financieel belang bij een hoog aantal woningen en hoogbouw, om de gemaakte kosten van	Voorafgaand aan de formele procedure die start met de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	de redding van Nieuwe Sloot terug te verdienen. Waarbij er eigenlijk geen andere keuze was/is (de maximale hoogte van 10 meter is velen malen besproken en in grote meerderheid gewenst). Wat heeft participatie dan voor meerwaarde als de kaders al gesteld zijn?	een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden met omwonenden. Dat daarbij niet alle wensen en voorkeuren van omwonenden zijn overgenomen, houdt niet in dat de participatie is mislukt of geen meerwaarde heeft gehad. Door inbreng van de omwonenden is bijvoorbeeld de situering van de gestapelde woningbouw aanzienlijk gewijzigd. De gemeente heeft naast de wensen en inbreng van omwonenden ook rekening te houden met maatschappelijke opgaven en belangen, zoals voldoende woningen en maakt daarin uiteindelijk een afweging van belangen.	
Q	De eerder participatie/ontwikkeling waarbij de tennishallen waren betrokken heeft geruime tijd (meer dan 1,5 jaar) geduurd en dit plan is in een ruim halfjaar “gereed” voor een planbesluit. Tevens is in de bijgevoegde stukken/bijlagen te zien dat de gemeente niet nauwkeurig is geweest met het ter inzage leggen van een compleet/juist plan maar dat er enkel haast was geboden in verband met de invoer van de Omgevingswet om eventuele vertraging in behandeling na de invoer weg te nemen.	De planvorming voor de herontwikkeling van het plangebied heeft tot op heden geruime tijd in beslag genomen en zal tot het gereed komen van de gebiedsontwikkeling ook nog geruime tijd vragen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Het plan is niet in een half jaar tot stand gekomen, enkel de mutaties als gevolg van het vervallen van de beoogde sportvoorzieningen in het gebied zijn in de laatste periode verwerkt en waar nodig zijn de (reeds uitgevoerde) onderzoeken daarop aangepast en is het plan gereed gemaakt voor de ter visie legging, nadat de gemeenteraad eerder besloot over de planexploitatie en het 'Ruimtelijke kader'. Daarbij is inderdaad gekoerst op ter visie legging in 2023, zoals dat ook meermaals in de klankbordgroep is gecommuniceerd. Niet omdat het onder de Omgevingswet niet meer mogelijk zou zijn, maar wel omdat de inwerkingtreding ervan omkleed was (en is) met technische vraagstukken die mogelijk tot vertraging zouden leiden terwijl de woningbehoefte onverminderd groot is. Bovendien was tijdig een volledig en ontwerpwaardig	
--	--	---	--

		bestemmingsplan gereed om ter visie te leggen.	
R	Het zou de gemeente sieren om het plan ook af te wegen tegen deze nieuwe omgevingswet. Mij bekruipt daarmee het gevoel dat de gemeente op de wijze het plan in probeert door te drukken. Wat mij betreft is het bestemmingsplan zoals nu voorgesteld niet wenselijk en incompleet.	Voor de inhoudelijke afweging die wordt gemaakt is de nieuwe wetgeving niet wezenlijk anders. Bovendien zijn de (gemeentelijke) beleidsuitgangspunten met de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet gewijzigd en zijn de maatschappelijke kaders en opgaven, zoals voldoende woningen, onverminderd urgent.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	Indiener 2 (Djuma 3279022)		
A	Het stuk groen voor mijn deur wordt ervaren als een oase van rust. Het is een mooi stuk groen waar mensen graag wandelen, fietsen of de hond uitlaten. Het doet ook goed om dergelijke rustgevende activiteiten als uitzicht te hebben. Met een plan van zoveel woningen, gaat dit kleine stukje natuur –waar men al wandelend even tot rust kan komen – verloren.	Het plangebied is in gebruik en bestemd voor o.a. sportdoeleinden. Dat het gebied daarnaast wordt ervaren wordt als een oase van rust is een mooie bijkomstigheid.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Voor bewoners van de Rembrandtlaan is deze oase van rust tegelijkertijd een prachtig vrij uitzicht, waar aan de andere kant van onze woningen de burens (bewoners Van Eijck–straat-ongeveer 100 meter afstand) naar binnen kijken. Door de (enorme) bouwhoogtes in het plan is er straks aan beide zijdes van onze woning geen privacy meer. Vooral aan de voorkant, waar nu de tennishallen staan, zullen er tientallen woningen zijn die bij de Rembrandtlaan recht naar binnen kijken.	De Rembrandtlaan ligt in een stedelijke omgeving. In bestaand stedelijk gebied is enige mate van inkijk niet ongebruikelijk. Op grond van vaste rechtspraak kan een woonsituatie vrij van enige inkijk niet worden gegarandeerd.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Het plan kan leiden tot enig verlies van privacy. Gelet echter op situering en afstanden (zie beantwoording 1C en 1D) is de aantasting van de privacy van omwonenden niet zodanig dat deze onevenredig is en daarmee in de weg staat aan een goede ruimtelijke ordening.	
C	Er is een beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Toegegeven dat de indrukken er goed uitzien. Echter mist het aan harde eisen. Het is een plan ter inspiratie. In de praktijk zullen de planners en bouwers besparen op elke plant en elke uitsparing die een gevel interessant maken. Hetzelfde geldt voor de duurzaamheidseisen, geen harde ambitieuze eisen.	Een beeldkwaliteitsplan is primair een aanvullend kader op de welstandsnota en wordt ook als zodanig vastgesteld door de gemeenteraad (zie daarvoor het raadsvoorstel). Het vormt daarna een welstandstoetsingskader bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning om te mogen bouwen in het gebied. Het is dus geen vrijblijvend document. Dit zal in de plantoelichting worden verduidelijkt. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan ook één van de documenten die onderdeel is van aanbestedingsproces voor de selectie van een marktpartij die het gebied gaat ontwikkelen.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt paragraaf 3.5 Beeldkwaliteitsplan aangevuld.

D	De bijeenkomsten van de klankbordgroep zijn anders ervaren als in de notulen is terug te lezen. Geen van de bewoners vind het een goed idee of gaat akkoord met een dergelijk hoog aantal. Alle input die tijdens de klankbordgroepen direct of indirect betrekking heeft op het hoge aantal woningen wordt genegeerd. De gemoederen liepen vaak hoog op. Niks daarvan is terug te vinden in de notulen. Het lijkt wel alsof iedereen het een puik plan vindt. Dit is alles behalve waar. Geen enkele omwonende zit te wachten op hoge bebouwing	Bij elke klankbordgroep bijeenkomst is het verslag van de voorgaande bijeenkomst aan de orde gesteld en kon hierop worden gereageerd. Daarvan is in en aantal gevallen gebruik van gemaakt. Vervolgens zijn de verslagen steeds vastgesteld in bijzijn van de aanwezigen van de klankbordgroep. Overigens is bekend dat omwonenden, ondanks het participatietraject, bezwaren hebben tegen het aantal woningen en de bouwhoogte. Omwonenden hebben dit o.a. kenbaar gemaakt tijdens de behandeling van het 'Ruimtelijke kader' in de gemeenteraad en dit is ook vermeld in de plantoelichting (hoofdstuk 7.2.2.).	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
E	Tijdens de klankbordgroep is eindeloos herhaald "we moeten voldoen aan de woonvisie, waarin staat dat Alphen moet 'inbreiden'. Oftewel, het aantal woningen moet toenemen terwijl uitbreiden niet kan, want er is geen ruimte buiten de huidige bebouwing. Dus 'inweiden'. Dus de hoogte in. Afgezien van dat de hogere bebouwing wat is opgeschoven	De Woonvisie betreft het actueel beleidskader voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve opgave. De opgave moet grotendeels binnenstedelijk worden opgelost omdat	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	naar het noordoosten is er wat mij betreft verder geen sprake van 'klankborden'. Sprekend is overigens wellicht ook dat de klankbordgroep er al voor het laatst is geweest. Vanaf heden is het slechts enkele die de ingediende plannen mogen bekijken en erover mee mogen praten.	ongebreidelde uitbreiding niet mogelijk is op basis van andere wet- en regelgeving. Gestapelde bouw is vanaf het begin uitgangspunt geweest bij de invulling op deze locatie. Gestapelde bouw draagt enerzijds bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, omdat er behoefte bestaat aan appartementen en (zeker) in het sociale segment deze bouwvorm financieel economisch mogelijk maakt. Met de klankbordgroep is besproken dat zij in het vervolgtraject nog worden geconsulteerd naar aanleiding van de planinzendingen van geselecteerde marktpartijen. Dat vindt echter pas in het najaar van 2024	
F	De klankbordgroep-leden die namens de gemeente deelnamen woonden alle in de kleine dorpen die om Alphen aan den Rijn heen liggen. Alsof de plaats Alphen alle klappen op moet vangen terwijl de kleine dorpjes waar ze zelf wonen gespaard blijven en hun dorpse karakter blijven behouden. Waarom wordt daar geen flat van 35 meter hoog gebouwd?	Los van de feitelijke onjuistheid van deze aanname is het niet relevant. Op basis van het gemeentelijke beleid ligt het zwaartepunt voor de woningbouw opgave, zoals ook blijkt uit de Woonvisie, inderdaad in Alphen	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		aan den Rijn. Met dit plan wordt daaraan (deels) invulling gegeven.	
G	Tijdens de klankbordgroep is herhaaldelijk aangegeven dat voorheen uitbreidplannen van bewoners of bouwplannen rondom deze locatie waren afgewezen omdat de bouwhoogte (nét) boven de 10 meter was. Sinds een paar jaar is deze plots aangepast. Het past mijns inziens ook niet in de huidige omgeving om er zoveel hoge bebouwing te plaatsen. Gemeente, houdt uw belofte en houdt dit deel alstublieft nog wel dorps!	Beleid verandert. Op basis van actuele inzichten, ontwikkelingen en (maatschappelijke) behoeftes zijn de afgelopen jaren onder andere de Omgevingsvisie, Woonvisie en Intensiveringsvisie vastgesteld door de gemeenteraad, die de beleidsbasis vormen voor ruimtelijke besluiten zoals bestemmingsplannen. Overigens ging de oorspronkelijke visie op de opbouw in Nieuwe Sloot ook al uit van een zekere hoogte en massa opbouw richting de President Kennedylaan. In de taartpunt laagbouw en in de richting van de President Kennedylaan hoger bebouwing en grote bouwmassa's die ook zij gerealiseerd (politiebureau/ Scalacollege).	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

H	Een argument voor het uitbreiden van Alphen aan den Rijn is dat “Alphen al een stad is”. Daarom moeten er nog meer woningen bij. Persoonlijk ontgaat mij deze logica. Als Alphen een stad is, waar is dan de universiteit(laat staan hogeschool)? Waar is dan zijn voetbalstadion? Waar is de bibliotheek waar je tot laat nog kunt studeren? Of het ziekenhuis met eerste hulp afdeling–waar je met meer dan alleen een hartaanval terecht kunt? Naar mijn idee voelt de plaats Alphen aan den Rijn aan als een dorp. Het ontbreekt eerder aan publieke voorzieningen dan aan woningen.	Alphen aan den Rijn heeft de schaalgrootte en voorzieningen van een stad, maar niet elke stad heeft alle genoemde voorzieningen. Meer algemeen geldt dat voor publiek voorzieningen voldoende draagvlak moet zijn.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
I	De tennishallen en omgeving zien er verloedert uit. De gevelbekleding is verouderd, vergrauwd en lelijk geworden. De rest van de directe omgeving wekt ook geen verzorgde indruk. Dit terwijl de tennishallen (aan de binnenkant) een prachtige, unieke constructie hebben. Ik raad u aan om deze vanaf de binnenzijde eens te bekijken. Het zou zo zonde zijn dit te slopen. Een relatief kleine investering kan het gebied weer aantrekkelijk maken en meer publiek trekken. In plaats daarvan laat de gemeente het terrein verloederen. Kijk hoe het erbij ligt, er moet echt wat mee gebeuren.	De tennishallen zijn niet van cultuurhistorische waarde. Met de nieuwe invulling van het plangebied wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan dat deel van de wijk en een bijdrage geleverd aan de noodzakelijke woningbouwopgave.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
J	In de kranten is te lezen hoe de gemeente de tennisvereniging in 2019 heeft gered. Die verenging wordt nu ‘verplaatst’ uitgezet naar een andere locatie. Anderen hebben nu geen kans gehad om dit gebied zich toe te eigenen en het verder te ontwikkelen. “Wees maar blij dat een projectontwikkelaar het niet in handen heeft gekregen!”, zei de gemeente dan bij de klankbordgroep. Terwijl een dergelijke partij zich niet zou durven wagen aan een plan als dit. Maar nu de gemeente er zelf mee komt, stappen ze	Het staat de gemeente (net als andere partijen) vrij een locatie of gebied te verwerven. De gemeente het in dat kader in proactief gehandeld. Op basis van een ruimtelijk kader en overige documenten brengt de gemeente dit nu conform de huidige aanbestedingsregels op	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	graag in. De vraag is of deze vorm van ‘gebiedsuitbreiding’ überhaupt is toegestaan.	de markt voor ontwikkeling en realisatie.	
K	In Nederland houden we van het dorpse karakter. Ook in de uitbreidingsgebieden van onze steden bootsen we dit graag na. Tegenwoordig vooral met een mix van rijtjeshuizen en appartementen. Let wel: matig hoge appartementen, slechts een paar lagen hoger dan de rijtjeshuizen. Maar ook vroeger was dit niet ongewoon. De omgeving van ‘plan “Oost”’, zoals deze destijds heette, behield door het zadeldak en de matige bouwhoogte toch het dorpse karakter. Ondanks de drukke weg erdoorheen en ernaast voelt het hier nog steeds dorps. Hou dit alstublieft zo.	De woningbehoefte noopt in Alphen aan den Rijn onder ander tot inbreiding, waarbij ook en vooral, gestapelde woningbouw wordt toegevoegd. Dat leidt tot een meer stedelijk karakter. De Omgevingsvisie, Woonvisie en ook de Intensiveringsvisie gaan hier ook vanuit en geven de randvoorwaarden waarbinnen dit mogelijk is.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	Indiener 3 t/m 12 (Djuma: 3282606, 3284184, 3284483, 3285622, 3285225, 3285240, 3285284, 3285296, 3285299 en 3285350)		
A	Vanuit de klankbordgroep is kenbaar gemaakt dat het woningaantal voor omwonende onacceptabel hoog is. Het in het plangebied genoemde woningaantal overschrijdt het eerder besproken aantal van 275 woningen aanzienlijk. Dit aantal werd al te hoog bevonden. Later werd gesproken over 310 woningen, en recentelijk heeft de gemeente een plan gepresenteerd met maximaal 350 woningen. Ondanks de “participatie” van de klankbordgroep zijn het aantal woningen vanuit de gemeente steeds groter geworden. Dit is ook te zien in de onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan, waarin te lezen is dat het eerder 300 woningen betrof. Op de gemeentelijke website wordt zelfs	Zie de beantwoording van 1A.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	vermeld: 'Nieuwe Sloot – President Kennedylaan Ontwikkelen 300 – 400 woningen		
B	Doordat het aantal steeds verder is opgelopen heeft dit ook gevolgen in de hoogte van de bebouwing in het plangebied. De te ontwikkelen woontorens worden qua etages circa 3 maal hoger dan de omliggende bebouwing.	De bouwhoogte is gedurende het proces niet substantieel hoger geworden. Wel is de situering van de hoogbouw aangepast. Door inbreng van de klankbordgroep is die geconcentreerd aan de zijde van de President Kennedylaan en zijn de hoogteaccenten voorzien in de noordoosthoek van het plangebied. Zie verder ook de beantwoording van 1B.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
C	Op de verbeelding zijn enkel de maximaal te bouwen bouwhoogten aangegeven en niet het aantal etages terwijl in diverse onderzoeken, zoals in bijlage 4: Zonnestudie, wel het aantal etages zijn opgenomen.	Zie de beantwoording van 1C.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
D	Tijdens eerdere gesprekken met de gemeente is besproken dat er ten westen en ten noorden van het plangebied een groenzone zou worden gerealiseerd. Deze afspraak is niet op de verbeelding terug te zien. De huidige publicatie op ruimtelijke plannen suggereert dat het gehele plangebied onder de bestemming wonen valt, wat impliceert dat er brede ontwikkelingsmogelijkheden voor dit gebied zijn. Onze voorkeur zou zijn de eerder toegekende groenzone op te nemen in de verbeelding van dit bestemmingsplan.	Zie de beantwoording van 1D.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
E	Wij zijn er van bewust dat recht op uitzicht niet bestaat, maar de te ontwikkelen woningen zorgen wel degelijk dat het verdwijnen van een vrij uitzicht veroorzaakt.	Het plan zorgt er inderdaad voor dat de woon- en leefomgeving gaat veranderen ten opzicht van	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		de feitelijk bestaande situatie. Een ontwikkeling met woningbouw in bestaand stedelijk gebied is echter niet ongewoon. Voorst is voor wat betreft de maatvoering en situering van bebouwing in het plangebied nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving.	
F	Dit geldt eveneens voor de vermindering van toetreding tot daglicht wat effect gaat hebben op onze zonnepanelen. Op dit moment hebben wij door de bestaande laagbouw (9 meter) vroegtijdig toetreding van zon- daglicht op onze zonnepanelen. Deze woningbouwontwikkeling zal impact hebben op de oplevering van de zonnepanelen door een latere toetreding van zon-daglicht door de vele malen hogere bouwhoogte (27 meter).	De hoogbouw is op grote afstand van de bestaande woningbouw gesitueerd. De hoogteaccenten in het plangebied van maximaal 35 meter en 41 meter zijn voorzien nabij de President Kennedylaan op meer dan 150 meter afstand van de woningen aan de Rembrandtlaan, meer dan 190 meter van de woningen aan de Max Euwensingel en meer dan 120 meter van het appartementencomplex aan de Pim Mulierstraat/Kees Mustersstraat. Voorst blijkt uit de aangepaste zonnestudie, waarbij is uitgegaan van de maximale invulling, dat van significante schaduwwerking op de omliggende woningen (en	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		zonnepanelen op daken van deze woningen) geen sprake is.	
G	In de Woonvisie 2021–2025 van de gemeente Alphen aan den Rijn wordt vermeld dat binnen Alphen aan den Rijn ongeveer 3600 – 4150 woningen dienen te worden gebouwd (zie tabel 2 in de Woonvisie 2021–2025). Met betrekking tot de huidige plannen en ontwikkelingen binnen de gemeente constateren wij dat het aantal woningen dat momenteel wordt gebouwd of recentelijk is afgerond, aanzienlijk hoger ligt dan het in de visie opgenomen aantal: •Nieuwe Sloot (350 woningen) •De Aarhof (nu 310 in plaats van de eerder vermelde 303) •Euromarkt (700 woningen) •De Harmonie (110 woningen) •Steekteroever (25 woningen) •Baroniehaven (173 woningen) •The Winston (71 woningen) •Gnephoek (5500 woningen) •Noorderlicht (257 woningen) •Kickstart (48 woningen) •DOK2404 fase 2 (21 woningen) •Zaagmolenweg (91 woningen) •De Kroon (59 woningen) •De Barones (131 woningen) Totaal staat de teller op 7.846 woningen en dan te bedenken dat er waarschijnlijk nog meer plannen in ontwikkeling zijn.	De Woonvisie 2021–2025 heeft een looptijd tot 2025 en biedt een doorkijk naar 2030. In die periode zijn tussen de 3.600–4.150 woningen nodig in de kern Alphen aan de Rijn. Het aangevoerde lijstje is niet compleet en omvat onder andere plannen die nog niet definitief zijn (De Aarhof / Euromarkt / Gnephoek / Nieuwe Sloot–Zuid) en plannen waarvan de uitvoering grotendeels pas na 2030 is voorzien. Illustratief in deze is de Gnephoek. Op zijn vroegst worden hier pas in 2028 de eerste woningen gerealiseerd. Het overgrote deel van de daar voorziene 5.500 woningen vallen nagenoeg geheel buiten 4.150 die tot 2030 nodig zijn. Het aantal te realiseren woningen in Alphen ligt daarmee dus niet hoger dan in de Woonvisie 2021–2025 is voorzien.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

H	Op de gemeente website is een pagina te vinden met alle woningbouwontwikkelingen tussen 2023 en 2033 binnen Alphen aan den Rijn. Hierop staan niet alle woningbouwprojecten vermeld en de aangegeven aantallen woningen zijn bovendien incorrect. Zo wordt bijvoorbeeld bij Nieuwe Sloot 340 woningen vermeld. Daarnaast valt op dat de grote aantallen woningen voornamelijk binnen Alphen aan den Rijn worden gebouwd, terwijl de omliggende dorpen lijken te worden "gespaard". Zo worden er in Aarlanderveen slechts 8 woningen gebouwd, in Koudekerk 4 woningen en in Boskoop slechts 48 woningen.	Deze pagina is niet volledig en actueel. Het klopt wel dat het zwaartepunt voor het realiseren van meer woningen in Alphen aan den Rijn ligt. Dat is ook zo verwoord in de Woonvisie, waarin is gemeld dat jaarlijks tussen de 400–460 woningen in Alphen moeten worden gerealiseerd. In de overige kernen liggen de aantallen lager, maar zijn de opgaven naar rato ook fors.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
I	In de woonvisie herhaaldelijk gesproken over het behoud en de versterking van het dorpse karakter, waarmee de gemeente naar mijn mening met dit plan volledig voorbijgaat aan deze doelstelling.	De Woonvisie 2021–2025 is opgesteld voor de gehele gemeente Alphen aan den Rijn. Daarin wordt uitgegaan van de versterking van het stedelijk karakter in de kern Alphen aan den Rijn, evenals nieuwe leefomgevingen aanleggen in de stadsranden waar grondgebonden bouwen in het landschap mogelijk is. Versterking van het dorpse karakter wordt bereikt door een meer organische ontwikkeling in de verschillende kernen. Het dorpse karakter heeft betrekking	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		op de andere kernen in de gemeente.	
J	De parkeerbehoefte voor auto's en fietsen die de herontwikkeling met zich mee brengt dient geheel te worden opgevangen in het plangebied. Het stedenbouwkundig kader gaat er daarbij vanuit dat onder een aanzienlijk deel van de gestapelde woningbouw in het gebied een gebouwde (half verdiepte) parkeervoorziening wordt gerealiseerd om die opgave fysiek in te kunnen passen. Wij begrijpen dat er door de gemeente naar alle individuele projecten is gekeken omtrent verkeer en parkeren maar wij betwijfelen of er ook gekeken is naar de impact van alle nieuw te bouwen woningen in zijn geheel.	Omdat parkeren binnen het plangebied moet worden opgelost is het niet nodig om te kijken naar de impact buiten het plangebied. Verkeer heeft ook zijn effect buiten het plangebied. De gemeente (en regio) gebruikt het regionaal verkeersmodel (Regionaal Verkeersmodel Midden-Holland 4.1 (RVMH 4.1)), waarin geplande nieuwe ontwikkelingen en de autonome groei worden meegenomen om na te gaan of er in de toekomst (RVHM 4.1 kijkt vooruit naar 2040) knelpunten ontstaan op het wegennet. In het verkeersmemo (bijlage 11 van de plantoelichting), wordt daarop ingegaan in hoofdstuk 6 en 7. De verkeersafwikkeling kan ook in de toekomst nog goed plaatsvinden.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
K	In eerdere gesprekken met de gemeente is naar voren gekomen dat er circa 420 parkeerplaatsen worden voorzien in het plangebied. Nu zien wij echter in tabel 5 in de	In de plantoelichting is een overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte. Op basis van	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	toelichting dat de parkeerbehoefte voor de woningbouwontwikkeling uitkomt op 543 parkeerplaatsen. Wij vragen ons af waar de gemeente de 123 extra parkeerplaatsen verwacht vandaan te halen.	het geldende parkeerbeleid is onder andere de gebruikvloeroppervlakte (Gbo) van een woning maatgevend voor de parkeernormen. Het opgenomen overzicht gaat uit van een hoog Gbo en is in zoverre een 'worst case' benadering. De daarvoor noodzakelijke fysiek ruimte is in beschikbaar in de bestemming 'Woongebied'. Zoals in paragraaf 5.12.3 van de plantoelichting is aangegeven zal een aanzienlijk deel van de woningen een kleiner Gbo hebben en zal de uiteindelijk aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg daarvan lager zijn dan de vermelde 543 parkeerplaatsen. Ook het toepassen van bijvoorbeeld deelauto's heeft daarop invloed. De definitieve behoefte wordt bepaald en getoetst aan de hand van de concrete plannen en dit is geborgd in artikel 7 van de planregels.	
--	---	--	--

M	Niet vaak genoeg kunnen wij onze zorgen benadrukken betreft de toenemende verkeersdrukten en de mogelijke gevolgen voor de verkeersveiligheid in de omgeving. Op het kruispunt van de Kees Mustersstraat, nabij het politiebureau, hebben wij herhaaldelijk gevaarlijke situaties waargenomen, wanneer kinderen van en naar school fietsen en politieauto's onvoldoende voorrang verlenen. Wij vrezen dat deze problemen zich zullen intensiveren met een toename van het verkeer, vooral als er verkeer ook vanuit andere wegen wordt toegelaten.	De zorg dat er zich gevaarlijke situaties voordoen nabij het kruispunt Kees Mustersstraat wordt gedeeld. Veel (school)fietsers nemen het huidige opvangfietspad in tegengestelde richting, wat tot ongewenste situaties op de rijbaan kan leiden. Deze situatie doet zich nu al voor en is geen gevolg van voorliggend plan. Het voorliggende plan vormt de gelegenheid om maatregelen te treffen voor dit ongewenste gedrag. Om die reden voorziet dit plan in (ruimte voor) een vrijliggend fietspad langs zuidkant van de Kees Mustersstraat. Met deze voorziening wordt juist een maatregel genomen die de verkeersveiligheid op de Kees Mustersstraat verbetert en de capaciteit van het wegvak vergroot.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
N	Voorzien wordt in mogelijke filevorming tijdens de ochtend- en avondspits, met name op het kruispunt van de President Kennedylaan en Kees Mustersstraat.	De toename van het verkeer leidt tot een acceptabele verkeersafwikkeling tijdens de	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ochtend- en avondspits op het kruispunt President Kennedylaan en Kees Mustersstraat. Het kruispunt heeft voldoende capaciteit om het verkeer te kunnen verwerken. Voor de verkeersregelininstallatie (VRI) op dit kruispunt geldt dat hier nog ruimte zit om de groentijden op de richtingen vanaf en naar de Kees Mustersstraat flexibel te verhogen indien dat noodzakelijk wordt geacht.	
O	Het verkeersonderzoek is uitgevoerd in de periode van week 4 t/m 8 (zie tabel 11, bijlage verkeersmemo). Deze periode is niet representatief voor de dagelijkse realiteit. Momenteel ervaren wij aanzienlijke overlast als de verkeersdrukke wat verder is toegenomen dan dat het normaal is. Denk aan evenementen bij het Scala College, waarbij parkeren in de wijk onmogelijk wordt en de verkeersdrukke het in- en uitkomen bemoeilijkt. Overmatige verkeersoverlast is zelfs direct merkbaar als kinderen door hun ouders naar school worden gebracht vanwege slecht weer. Dit roept zorgen op over de leefbaarheid en veiligheid van de buurt bij verdere toename van de verkeersintensiteit. Deze zorgen dienen serieus genomen te worden en nader onderzocht te worden alvorens verdere stappen te ondernemen in de planvorming.	Deze periode voor de verkeerstelling is specifiek gekozen vanwege het feit dat er in deze periode open dagen waren op het Scala College (25,26, 27 januari 2023) en de weersomstandigheden doorgaans autogebruik in de hand werken. De conclusie dat deze periode niet representatief is, wordt daarom niet gedeeld. De toename van de verkeersintensiteiten tijdens de open dagen van het Scala College zijn waargenomen en kwamen niet hoger uit dan 2.800 motorvoertuigen per	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		etmaal, dit valt ruim onder de richtlijn van het CROW voor een erftoegangsweg met fietsers op de rijbaan (ca. 5.000 mvt/etmaal). Met deze planontwikkeling zullen fietsers straks niet meer de rijbaan delen met het autoverkeer, wat de capaciteit van het wegvak zelfs doet toenemen. Er kan daarmee worden aangenomen dat er sprake is van een acceptabele verkeersafwikkeling, zelfs tijdens dergelijke evenementen. Eventuele maatregelen om (parkeer)overlast tijdens evenementen te voorkomen dienen in de betreffende evenementenvergunningen opgenomen te worden.	
P	De ODMH heeft een deel van de onderzoeken voor de plantontwikkeling uitgevoerd (archeologie, ecologie, akoestiek, explosieven). Echter fungeert de ODMH tevens als vergunningverlener voor de gemeente. Zo zou een omgevingsvergunning op basis van archeologie Waarde-3a (Alphen-Stad) noodzakelijk zijn. Een vergunning welke door de Omgevingsdienst wordt afgehandeld terwijl de Omgevingsdienst in dit geval ook zelf het onderzoek heeft uitgevoerd, in dit geval keurt de slager zijn eigen vlees. Zeer	Zie de beantwoording van 1K. Het is daarnaast niet aan de klankbordgroep om te bepalen aan welke partijen wordt verzocht onderzoek te doen. Dit is aan initiatiefnemer, in dit geval de gemeente. Overigens is voor diverse aspecten/onderzoeken	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	opmerkelijk en kan worden beschouwd als een vorm van belangenverstrengeling. Er is overigens geen gehoor gegeven aan de wens om vanuit de klankbordgroep een onafhankelijk onderzoeksbureau in te schakelen waarbij beiden partijen content mee zijn.	gebruik gemaakt van andere partijen dan de ODMH.	
Q	Het is opvallend dat binnen dit plangebied de gehele onderliggende dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3a niet is opgenomen welke nog wel in het voorgaande bestemmingsplan 'Alphen-Stad' over het plangebied is geprojecteerd.	Zie de beantwoording van 1L.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
R	De Aerius berekening is op 17 oktober 2023 uitgevoerd. Het RIVM heeft geconstateerd dat de onjuiste bronkenmerken zijn gebruikt bij berekeningen die zijn uitgevoerd met de Aerius Calculator tussen 5 oktober 2023 en 6 november 2023. Dit heeft gevolgen voor rekenresultaten van mobiele werktuigen en railverkeer, waardoor een te lage bijdrage van stikstof wordt berekend.	Zie de beantwoording van 1M.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
S	De Aerius-berekening geeft aan dat een toename van stikstofdepositie door de nieuwbouw kan worden uitgesloten, op voorwaarde dat tijdens de werkzaamheden de uitgangspunten van de berekening worden aangehouden. Niettemin kan op voorhand geen conclusie worden getrokken, gezien het feit dat diverse documenten aangeven dat dit slechts een planologisch-juridisch uitgangspunt is voor de verdere ontwikkeling, uitwerking en realisatie van het gebied, zonder dat hier concrete invulling aan is gegeven.	Zie de beantwoording van 1N.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

T	Direct gevolgen voor de omgeving tijdens de constructiefase zijn nog niet duidelijk inzichtelijk gemaakt. Er is nog geen geohydrologisch onderzoek uitgevoerd waardoor niet inzichtelijk is wat het GHG en GLG is en of er kans bestaat op zettingen in de omgeving. Gezien er in het omliggende gebied regelmatig in bijvoorbeeld de tuinen grond opgehoogd moet worden is beïnvloeding van de planontwikkeling in de uitvoering niet uit te sluiten en levert dit voor omwonenden een aannemelijk risico op.	Zie de beantwoording van 1O.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
U	Ondanks de kenbaar gemaakte zorgen is er geen onderzoek uitgevoerd naar mogelijke toename van windhinder. Wij citeren: "In het plangebied wordt een bouwhoogte van 30m of meer enkel en beperkt toegestaan in de noordoosthoek. Ter plaatse is voor deze bouwhoogtes nog een zekere flexibiliteit over de exacte situering van de betreffende hoogteaccenten. Bovendien zal eventuele windhinder sterk afhangen van het ontwerp (vormgeving, materiaal en detaillering) van een gebouw. Onderzoek is om die reden nog niet uitgevoerd" (bron: ruimtelijkeplannen.nl). Dit roept vragen op waarom een onderzoek naar schaduwvorming wel al is uitgevoerd.	De zonnestudie, waarin de schaduwhinder is weergegeven, is uitgevoerd op basis van de maximale invulling en een 'worst case' scenario. Daartoe zijn alle bouwvlakken volledig ingevuld om het maximale schaduwbeeld te genereren. Omdat niet alle bouwvlakken volledig worden bebouwd zal de uiteindelijke schaduwwerking op de omgeving minder zijn. Windhinder is een meer dynamisch aspect dat in theorie met een minder maximale invulling kan leiden tot meer windhinder dan bij een maximale invulling. Windrichting en snelheid wordt namelijk beïnvloed door de situering van	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Dit is toegevoegd als bijlage 12 aan de plantoelichting en de resultaten zijn verwerkt in paragraaf 5.14 van de plantoelichting.

		gebouwen onderling, de vormgeving van gebouwen en bijvoorbeeld het materiaalgebruik voor de gevel. Om die reden is in de planregels (artikel 6.3.2) geborgd dat dit windhinderonderzoek is/wordt uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor gebouwen van 30 meter of hoger. Volledigheidshalve is naar aanleiding van dit punt het effecten van de wind op basis van de maximale aanvulling met de meest wind-kritische invulling in een windhinderonderzoek in beeld gebracht. Hieruit volgt dat er voor de omliggende woningen geen sprake is van windhinder of gevaar. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting. De verplichting om windhinderonderzoek uit te voeren bij de omgevingsvergunning (artikel 6.3.2) blijft opgenomen in de regels.	
--	--	--	--

V	Wat maakt dat een bouwhoogte van +/- 30 meter enkel en beperkt is toegestaan in de noordoosthoek?	De toegestane bouwhoogtes in het plangebied liggen vast in het bestemmingsplan. De zijn gereguleerd in de regels en op de verbeelding. Op de verbeelding zijn bouwvlakken weergegeven waarbinnen de toegestane goot- en/of bouwhoogtes zijn aangegeven. Uit de regels volgt dat deze gelden als maximaal bouwhoogtes (artikel 6.2.1 sub d en artikel 6.2.1 sub e). In noordoosthoek is op de verbeelding in aanvulling daarop een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' opgenomen. Uitsluitend binnen deze aanduiding zijn twee hoogte-accnten toegestaan van respectievelijk 35 meter en 41 meter, dan is bepaald in artikel 6.2.1 sub f.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
W	Momenteel ervaren bewoners in "de Bloesemtuin" al windhinder, welke naar verwachting met de geplande hoogbouw zal intensiveren. Er zijn reeds gevallen bekend waarbij dakpannen van woningen zijn gewaaid. Verscheidene bewoners hebben herhaaldelijk te maken gehad met kapotte dakpannen, wat hen genoodzaakt heeft om extra	De huidige ervaren windhinder is vervelend, maar niet het gevolg van voorliggend plan. Zoals is weergegeven in reactie op punt 3T is aanvullend onderzoek gedaan naar windhinder en is van	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	maatregelen te treffen, zoals het steviger bevestigen van hun dakbedekking. Deze situatie wordt als zorgelijk ervaren, en het is belangrijk om te benadrukken dat de gevolgen van overmatige wind momenteel al merkbaar zijn.	windhinder en windgevaar geen sprake bij bestaande omliggende woningen. Voorts is via een voorwaardelijke verplichting (artikel 6.3.2) geborgd dat ook bij de aanvraag omgevingsvergunning voor gebouwen van 30 meter of hoger de windhinder opnieuw wordt onderzocht.	
X	Er is onderzoek verricht naar de mate van geluidsoverlast. Opmerkelijk is dat het uitgevoerde onderzoek zich uitsluitend richt op de impact van geluidsoverlast veroorzaakt door wegverkeer op de toekomstige bewoners van de hoogbouw aan de President Kennedylaan. De afwezigheid van een grondige analyse betreffende de geluidsimpact, als gevolg van zowel de toename van het aantal woningen als de buitengewone hoogbouw, op de bestaande woningen in de omliggende wijken is opmerkelijk. Het is zeer gewenst dat er serieus wordt omgegaan met onze zorgen en dat dit onderzocht gaat worden.	De woningbouw die in het plangebied is voorzien veroorzaakt geen geluidsoverlast op de bestaande woningen in de omgeving. Met de voorziene woningbouw komende bestemmingen 'Sport' en 'Gemengd' die nu gelden in het plangebied te vervallen. Dat zijn bestemmingen waarbinnen activiteiten zijn toegestaan die hinder kunnen veroorzaken op woningen in de omgeving. Omdat in het plangebied nieuwe woningen (geluidgevoelige objecten) worden toegestaan is akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de omliggende wegen,	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaande akoestisch onderzoek (bijlage 9 van de plantoelichting) is hoofdstuk 4.1 aangevuld met een paragraaf over de geluidbelasting op bestaande woningen. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 5.8 van de plantoelichting.

		zoals de Wet geluidhinder dit voorschrijft. Bij de aanleg van een nieuwe (gezoneerde) weg of wanneer bestaande (gezoneerde) wegen fysiek worden gewijzigd moet ook onderzoek op bestaande woningen uitgevoerd worden. Daarvan is in dit plan geen sprake. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend in beeld gebracht wat de geluidswaarde op de gevels van omliggende woningen wordt als de verkeersgeneratie van het plangebied wordt toegevoegd. Dit is als extra paragraaf toegevoegd aan het akoestisch onderzoek. Uit de berekeningen blijkt dat op de bestaande woningen het dichtsbij de Kees Mustersstraat de maximale geluidsbelasting in de toekomstige situatie 57 dB zal bedragen. Deze geluidsbelasting is aanvaardbaar. Wanneer wordt aangesloten bij de Wet	
--	--	--	--

		geluidhinder is 63 dB de maximale waarde. Op de gevels van de bestaande woningen langs de Max Euwensingel bedraagt de maximale geluidsbelasting 54 dB. Ook deze geluidsbelasting is aanvaardbaar, aangezien deze geluidsbelasting ruim onder de maximale waarde van 63 dB ligt.	
Y	Er ontbreekt onderzoek naar de impact van de voorgestelde hoogbouw, in combinatie met sociale woningen, op de toename van criminaliteit als gevolg van vergrote anonimiteit in de wijk.	De suggestie dat hoogbouw en sociale woningbouw leidt tot toename van criminaliteit wordt niet gedeeld. Daarnaast leidt het beoogde woningbouwprogramma met gestapelde en grond gebonden woningen en in diverse financieringsklassen tot een gevarieerde buurt. De impact van de hoogbouw voor de woningen in de omgeving is, om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging te maken, voldoende in beeld gebracht.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z	Er ontbreekt onderzoek naar de mate van privacy-schending door inkijk in woningen en tuinen en wat hoogbouw zoals voorgesteld voor impact gaat hebben op de verwachte overlast van meeuwen.	Dergelijk onderzoek is niet nodig. In bestaand stedelijk gebied is enige mate van inkijk niet ongebruikelijk. Op grond van vaste rechtspraak kan een woonsituatie vrij van enige inkijk niet worden gegarandeerd. Het plan kan leiden tot enig verlies van privacy. Gelet echter op situering en afstanden (zie de beantwoording van 1C en 1D) is de aantasting van de privacy van omwonenden niet zodanig dat deze onevenredig is en daarmee in de weg staat aan een goede ruimtelijke ordening.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
AA	Tevens ontbreekt mijn inziens de impact van de woningbouw (in zijn geheel voor elk woonproject binnen Alphen aan den Rijn) op het reeds overbelaste elektriciteitsnet. Netbeheerders waarschuwen al jaren voor een overbelasting van het net. Ondanks dat er energieneutraal en aardgasloze nieuwbouw voorzien is, worden deze woningen wel degelijk op het elektriciteitsnet aangesloten. Dit om zorg te dragen dat wanneer de woning geen elektriciteit opwekt, dit uit het net gehaald wordt. Het onderstation Alphen-Centrum is reeds overbelast waardoor er onvoldoende capaciteit is om elektriciteit te leveren aan o.a. nieuwe woningen, waardoor woningbouwprojecten stil liggen. Hoe verwacht de gemeente dit op te lossen en is hier	In het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan voorgelegd aan de netbeheerder, zoals is opgenomen in hoofdstuk 7.2.1 van de plantoelichting. Er was voor de netbeheerder geen aanleiding om over het plan opmerkingen of een voorbehoud te maken. Daarnaast vindt overleg plaats met de netbeheerder en is de planning voor de gebiedsontwikkeling afgestemd	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	naar gekeken met alle woningbouwontwikkeling in Alphen aan den Rijn.	op basis waarvan de netbeheerder transportcapaciteit reserveert voor woningbouwprojecten. Daarnaast ligt er in het gebied reeds infrastructuur en aansluitingen, waaronder een trafostation, dat in de nieuwe situatie wordt ingepast.	
BB	Het plaatsen van een woonwijk die zal uitkomen op maximaal (of minimaal?) 350 woningen zal resulteren in planschade. Graag ontvang ik duidelijkheid van de gemeente over de wijze waarop zij voornemens is deze schade te vergoeden en af te handelen ten behoeve van de betrokken omwonenden.	In het bestemmingsplan is het aantal woningen in de bestemming 'Woongebied' gemaximeerd op 350. Dat volgt uit artikel 6.2.1, sub b van de planregels. Voor wat betreft planschade kent de wet specifieke procedures om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Dat kan als (en binnen 5 jaar nadat) het schadeveroorzakende plan onherroepelijk is. Daarbij wordt een vergelijk gemaakt tussen het oude en nieuwe planologisch regime. Dus niet de feitelijke situatie. Daarnaast wordt rekening gehouden met een	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		normaal maatschappelijk risico, dat voor rekening van aanvrager blijft. In de grondexploitatie die voor de herontwikkeling van het gebied is vastgesteld is rekening gehouden met een kostenpost voor eventuele planschadeclaims.	
CC	De voorgaande participatie/ontwikkeling, waarbij de tennishallen betrokken waren, heeft aanzienlijk meer tijd in beslag genomen (circa 1,5 jaar), terwijl dit huidige plan binnen een ruime halfjaar "gereed" is voor een planbesluit. Tevens blijkt uit de bijgevoegde stukken/bijlagen dat de gemeente onnauwkeurig te werk is gegaan bij het ter inzage leggen van een volledig/juist plan. Het lijkt er ten eerste op dat er haast is geboden, mede ingegeven door de invoering van de Omgevingswet op 1 januari van dit jaar, om mogelijke vertraging in de behandeling na de invoering te voorkomen. Het ontbreken van specifieke onderzoeken, zoals windhinder, geluidsoverlast (door toename omwonenden en hoogbouw) en criminaliteit, onderstreept des te meer de onnauwkeurigheid en het negeren van onze zorgen door de gemeente.	Zie de beantwoording van 1Q.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
DD	Deze gang van zaken wekt bij ons de indruk dat de gemeente probeert het plan er snel doorheen te krijgen, en dat de beloofde inspraak vanuit de klankbordgroep uiteindelijk een grote teleurstelling blijkt te zijn. De klankbordgroep heeft weinig tot geen invloed gehad op het gehele plan, ondanks de toezeggingen van participatie. Wat	Dit beeld wordt niet gedeeld. Er is in een lang traject overleg gevoerd met omwonenden. Mede op voorspraak en vanwege inbreng van de klankbordgroep zijn de plannen bijgesteld en aangepast. Dat niet aan alle	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	ons betreft is het voorgestelde bestemmingsplan zoals het er nu ligt niet wenselijk en onvolledig.	wensen en inzichten van omwonenden tegemoet is gekomen, maakt nog niet dat de participatie is mislukt. Naast belangen van omwonenden betreft de gemeente bij vraagstukken over de invulling van een gebied of locatie ook andere algemene belangen, zoals voorzien in voldoende woningen in aantallen en typen.	
--	---	--	--