

Bijlage II:Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Winkelcentrum De Aarhof'

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2024 (zaaknummer 3296461)

De griffier,

16-5-2024

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Winkelcentrum De Aarhof in Alphen aan den Rijn is dringend toe aan vernieuwing. Het plan hiervoor bestaat uit het aanpassen en moderniseren van het winkelcentrum, de bouw van een extra parkeergarage en het toevoegen van 310 woningen in de vorm van appartementen. Deze komen op het winkelcentrum. Aan de zijden van de Van Boetzelaerstraat, De Vest en Aarkade en in twee woontorens. Omdat deze herontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan wordt dat herzien. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum De Aarhof met identificatienummer NL.IMRO.0484.Awcdeaarhof-ON01) opgesteld en ter inzage gelegd.

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 besloten de coördinatieregeling uit artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor de herontwikkeling van het Winkelcentrum De Aarhof. Dit houdt in dat de voorbereiding en de bekendmaking van verschillende besluiten gelijk lopen. In dit geval gaat het om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen.

Op grond hiervan heeft gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan een ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. De gemeenteraad is het bevoegde gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde gezag voor een besluit over de omgevingsvergunning. Deze nota heeft betrekking op (de zienswijzen over) het ontwerpbestemmingsplan. Voor de (beoordeling van de) zienswijzen over het ontwerp van de omgevingsvergunning is een aparte nota opgesteld die onderdeel is van de besluitvorming over de omgevingsvergunning.

1.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 7 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig lag het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage.

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 hierover 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn per post dan wel via per e-formulier ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze puntsgewijs samengevat en beantwoord.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.4 Beoordeling zienswijzen

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen puntsgewijs samengevat en beantwoord. Zienzien 3 en 4 zijn gelijkloidend en gezamenlijk samengevat en beantwoord. In de derde kolom is per punt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft voor aanpassing van het bestemmingsplan (gegrond) of niet (ongeground). 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 'anonymiseringsverplichting', 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 te 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 zienswijzen en het daarmee samenhangende af te wegen belang(en).

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1. Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	Indiener 1 (Djuma 3276208)		
A	In de plantoelichting is aangegeven dat in het centrumgebied inmiddels meer dan de gemeentelijke doelstelling aan sociale huurwoningen is gerealiseerd en is overeengekomen dat dit project geen sociale huurwoningen zal bevatten.” Op basis hiervan is de verplichting tot het realiseren van 25 tot 30% sociale huurwoningen kennelijk geen toetsingsgrond meer. Er is sprake van een maatwerkafpraak zoals geformuleerd in de Woonvisie 2021–2025. Voor andere initiatiefnemers van woningbouwprojecten – zoals Steevast – is nadere detaillering van deze (zeer globale) maatwerkafspraken gewenst.	De afspraken voor de herontwikkeling van De Aarhof dateren van voor de vaststelling van de Woonvisie 2021–2025. De afspraken zijn gebaseerd op de gemeentelijke woningmarktstrategie d.d. 18 juli 2019. De Aarhof is onderdeel van Stadshart Lage Zijde. In dit gebied zijn al sociale huurwoningen gerealiseerd, waarmee is voorzien in de gehele sociale huur taakstelling voor het Stadshart Lage Zijde, zodat in het project Aarhof geen sociale huurwoningen behoeven te worden gerealiseerd. De af- en overwegingen daartoe zijn uitgebreid aan de orde geweest bij de behandeling en vaststelling van het schetsontwerp door de	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		gemeenteraad in april 2021. In navolging daarvan is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat minimaal 45% van de te realiseren woningen betaalbare woningen of middendure woningen zijn.	
B	Welke wijken en buurten worden in dit kader gezien als het centrumgebied? Aangezien het bestemmingsplangebied alleen het project 'De Aarhof' betreft, is het gebied waarover de sociale woningen mogen worden meegerekend dus bestemmingsplan-overstijgend?	Stadshart Lage Zijde is zoals aangegeven bij 1A indertijd uitgangspunt geweest. Op basis van de huidige Woonvisie geldt als uitgangspunt dat per locatie aan de verdeling worden voldaan. Zoals is aangegeven bij 1A zijn voor Stadshart Lage Zijde andere uitgangspunten gehanteerd op basis van eerder beleid n besluitvorming.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
C	Wat wordt in dit kader gezien als de gemeentelijke doelstelling en hoe verhoudt dit zich tot het woningbouwprogramma van nieuwe woningbouwinitiatieven in ditzelfde gebied? Wordt er bij een nieuw initiatief opnieuw gekeken of er voldaan wordt aan de gemeentelijke doelstelling? Waarbij, als de doelstelling na de toevoeging van 310 woningen van project 'De Aarhof' niet gehaald wordt, in een dergelijk project (wel) sociale woningen dienen te worden gerealiseerd?	In zijn algemeenheid geldt de doelstelling dat er voldoende woningen worden gerealiseerd voor alle doelgroepen. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven is de Woonvisie 2021-2025 en het addendum relevant en toetsingskader. Bij nieuwe	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		plannen wordt conform die visie die verdeling gehanteerd.	
D	Indiener is niet tegen het realiseren van (betaalbare) woningen, in tegendeel, en ook geen tegenstander van het project 'De Aarhof'. Wel beschikt indiener – onder meer ten behoeve van haar eigen woningbouwinitiatieven – graag over nadere detaillering van gemaakte maatwerkafspraken.	Verwezen wordt naar de antwoorden onder 1A t/m 1C.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
2	Indiener 2 (Djuma: 3275042)		
A	De onderzoeken die ten grondslag liggen aan het ontwerp weinig voldragen zijn. Meer specifiek wordt gewezen op de nog te verrichten onderzoeken in het kader van water (berging), archeologie, ecologie (vleermuizen Hema-pand) en bodem. In de toelichting en in de regels wordt geprobeerd dit te ondervangen door met nadere of voorwaardelijke verplichtingen te werken. Dat is onvoldoende. De effecten van het ontwerp dienen vooraf (voldoende) duidelijk te zijn, anders kan niet worden getoetst of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer kan dan niet worden getoetst of het ontwerp leidt tot een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefomgeving. Het ontwerp niet daarmee niet aan de daaraan te stellen eisen, dan wel dat de gemeente onvoldoende gegevens heeft verzameld om de benodigde belangenafwegingen adequaat te kunnen maken.	De effecten zijn voldoende duidelijk in beeld gebracht om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Het nader onderzoek naar archeologie en bodem kan nu niet worden uitgevoerd vanwege de bebouwde situatie ter plaatse. Voor zover mogelijk is e.e.a. onderzocht en in beeld gebracht. In het plangebied is uitgebreid onderzoek is ook gedaan naar flora en fauna en nader onderzoek naar vleermuizen. Op basis hiervan is de verwachting dat dit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Omdat het onderzoek naar vleermuizen dateert uit 2021 en voor wat betreft de methodiek	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		niet aansloot bij de relevante richtlijn wordt in de lopende onderzoeksperiode voor het gehele plangebied opnieuw onderzoek uitgevoerd. Daarbij is gekozen een voorwaardelijke verplichting aangaande dat nadere vleermuizen onderzoek. Daarmee is geborgd dat dit onderzoek nog wel plaatsvindt voordat sloop- en bouwwerkzaamheden mogen starten.	
B	Onduidelijk is wanneer de torenwisseling heeft plaatsgevonden, zoals die volgt uit de toelichting op het ontwerp. Daardoor is ook onduidelijk of de uitgevoerde onderzoeken zijn uitgegaan van het voorliggende ontwerp, of dat de resultaten van de onderzoeken inmiddels door de realiteit zijn ingehaald. Voor zover dit laatste het geval is, menen cliënten dat de representativiteit van de uitgevoerde onderzoeken onvoldoende is om als onderbouwing voor het ontwerp te kunnen dienen.	De 'torenwissel' heeft plaatsgevonden als resultante van het participatietraject, medio 2022. In de uitgevoerde onderzoeken waarvoor de positie van de torens relevant zijn (zoals windhinder, bezonning, industrielawaai, verdichtingseffectrapportage) zijn van latere datum. Daarin is dus rekening gehouden met de posities en bouwhoogtes van de torens zoals die nu zijn voorzien in voorliggend bestemmingsplan.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

C	De onderzoeken ecologie zijn al (meer) dan twee jaar oud. Daarbij is van belang dat artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening ('Bro') als hoofdregel stelt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van onderzoeken die minder dan twee jaar oud zijn. Ook hier rijst de vraag in hoeverre deze onderzoeken nog representatief zijn voor de voorziene ontwikkeling. In specifieke zin wordt hierbij gewezen op het uitgevoerde vleermuizenonderzoek. In dit kader is van belang i) dat vleermuisbestanden kunnen wisselen en dat dit zeker na 3 jaar het geval kan zijn; en ii) dat de Afdeling recent ook haar rechtspraak op dit punt heeft aangescherpt.¹ Daarmee lijkt representativiteit van in ieder geval dit onderzoek niet gegeven.	Voor de quickscan maakt het niet uit dat deze verouderd is, omdat een ecologische quickscan een globale inventarisatie is, waarin wordt gekeken of de geplande ingreep negatieve effecten heeft op beschermde soorten. Overigens is de quickscan begin 2024 geactualiseerd (zie ambtshalve wijzigingen) en toegevoegd aan de plantoelichting. Omdat uit de quickscan is geconcludeerd bleekt dat plangebied over geschikt habitat beschikt voor vleermuizen is in 2021 aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. Dat wordt opnieuw gedaan (zie ambtshalve wijzigingen) en in de regels is geborgd dat dit onderzoek plaatsvindt voordat sloop- en bouwwerkzaamheden mogen starten. Zie ook de beantwoording van 2A.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
D	Onduidelijk is of onderzoek is verricht naar het effect van de	Ten behoeve van het plan is uitgebreid onderzoek verricht, ook naar de effecten voor de	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

	voorgenomen ontwikkelingen op hun woon- en leefomgeving. Dit blijkt niet uit de bijlagen die samen met het ontwerp ter inzage zijn gelegd.	woon- en leefomgeving, zoals ook blijkt uit de onderzoeken naar bijvoorbeeld windhinder, industrielawaai, bezonning en de navolgende beantwoording. OP basis hiervan is te concluderen dat dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	
E	Cliënten wijzen – bijvoorbeeld – op het Windhinderonderzoek en het Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï. Hierin wordt geen aandacht besteed aan de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de bestaande woningen of kantoren waaronder het pand van cliënten. Verder wordt in bijvoorbeeld het Akoestisch Onderzoek Industrielawaai wel kort melding gemaakt van de bestaande woningen of kantoren, maar blijft onduidelijk of dit ziet op de bestaande woningen binnen het plangebied of (ook) op het pand van cliënten. Dit volgt namelijk niet uit de afbeeldingen van het onderzoeksgebied of het onderzoek zelf.	In de onderzoeken wordt rekening gehouden met de omgeving en zijn de effecten voor die omgeving in beeld gebracht. Het pand (Aarkade 6–8) is opgenomen in het Windhinderonderzoek en de Bezonningsstudie. Dat volgt klip en klaar uit de afbeeldingen. In het akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 10 van de plantoelichting) zijn ook meetpunten buiten het plangebied opgenomen. Volledigheidshalve worden die middels een aanpassing van het rapport ook voor het voornoemde pand toegevoegd. Hieruit blijkt dat op dit aspect ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is aangepast.

		leefklimaat. Het akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï (bijlage 9 van de plantoelichting) richt zich, zoals de wet dit voorschrijft op de nieuw te realiseren woningen. Van nieuwe woningen is bij voornoemd plan geen sprake.	
F	De aan het ontwerp ten grondslag gelegde onderzoeken kunnen het ontwerp niet dragen. Zij zijn i) onvoldoende dragend, ii) niet op het ontwerp gericht, iii) te oud, dan wel iv) niet gericht op de effecten van de uitvoering van het ontwerp op de woon- en leefsituatie van cliënten.	Verwezen wordt naar de beantwoording van onder andere punt D, E en P van deze zienswijze.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
G	Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden gemotiveerd of de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de eisen uit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' ('Ladder'). Duidelijk dient te zijn dat sprake is van i) een behoefte ii) die niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.	De laddertoets is nodig en uitgevoerd. Omdat het plan(gebied) is gelegen in bestaand stedelijk gebied dient (enkel) de behoefte aan de ontwikkeling te worden verantwoord (artikel 3.1.6, lid 2 Bro) te worden verantwoord. Er is geen sprake van een plan buiten bestaand stedelijk gebied, in zoverre is in de laddertoets niet ingegaan op een verantwoording die samenhangt met een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

H	De motivering ten aanzien van wonen en winkelen heeft gescheiden plaatsgevonden, terwijl uit het voorgestelde plan juist blijkt dat er sprake is van een integrale ontwikkeling waarin de functies wonen en winkelen worden gemengd. Toetsing aan de Ladder zou dan ook integraal moeten plaatsvinden en functiemenging als uitgangspunt moeten nemen.	Voor de behoefte van woningen en (een extra) supermarkt is een aparte verantwoording opgesteld. Dat maakt niet dat daarmee niet is voldaan aan de Laddertoets. Beide functies zijn op basis van de bij die functies passende toetsingskader beoordeeld en blijken te voldoen. Er is behoefte en voor wat betreft de supermarkt ook distributieve ruimte. Die wordt gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
I	De vraag is immers of een niet in bestaand stedelijk gebied te realiseren behoefte bestaat aan een stedelijk gebied waarin de functies wonen en winkelen worden vermengd; niet of er behoefte bestaat aan twee separate gebieden waaraan elk slechts de functie wonen, dan wel winkelen wordt toegekend. De Laddertoets is onjuist is uitgevoerd en kan daarmee in deze vorm aan de voorgestelde ontwikkeling ten grondslag kan worden gelegd.	De uitleg die wordt gegeven aan de verplichte laddertoets is onjuist. Er is geen sprake van nieuw stedelijk gebied buiten bestaand stedelijk gebied. Voorzien wordt in een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en op basis van de laddertoetsen is aangetoond dat er behoefte is.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
J	De voorgestelde, en "geladdertoetste" mix aan woningen sluit niet aan bij de woningbehoefte zoals geformuleerd in de Alphense Woningvisie 2021-2025.	De Woonvisie is voor wat betreft het kwalitatieve programma niet maatgevend. Zie daarvoor de beantwoording van de punten 1A tot en met 1C.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		De uitgevoerde laddertoets is wel gebaseerd op basis van beoogde en maximaal toegestane aantal woningen.	
K	De uitgevoerde Laddertoets valt zonder nadere toelichting niet te begrijpen en daarin is niet in aanmerking genomen dat er vele andere plannen in de maak zijn, die vaak al (zeer) concreet zijn en voorzien in de woningbehoefte. Hierdoor lijkt de toets ook wat dat betreft niet in overeenstemming met de realiteit.	In de Laddertoets is rekening gehouden met andere concrete ontwikkelingen, zoals deze onder andere in de Woonvisie zijn benoemd.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
L	Uit de toelichting op het plan volgt slechts in zeer algemene bewoordingen dat wordt voldaan aan (alle) op het ontwerp van toepassing zijnde provinciale regelingen. Dit is (veel) te algemeen. Daarnaast wordt bijvoorbeeld ten aanzien van de vergroening en hittebestendigheid wel opgemerkt dat het ontwerp zal voorzien in een 'groene' uitvoering, maar van enige borging daarvan in de planregels is geen sprake.	In de plantoelichting is in hoofdstuk 3.2 uitgebreid verantwoord dat het plan aansluit bij het provinciale beleid en de verordening. Daarbij zijn de relevante instructieregels uit de verordening puntsgewijs behandeld en is gemotiveerd op welke wijze aan de betreffende instructieregels wordt voldaan. Voorts dient op grond van artikel 6.27a te worden aangegeven op welke wijzen rekening wordt gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Dit is nu niet specifiek genoemd	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. In de plantoelichting (paragraaf 3.2.2) wordt het provinciale beleid aangevuld met betrekking tot artikel 6.27a.

		Hierop wordt in zijn algemeenheid ingegaan bij de beschrijving van duurzaamheid in de plantoelichting (hoofdstuk 2.2.4) en daarin zijn concrete maatregelen benoemd (ten opzichte van de huidige situatie) die bijdragen aan het verminderen van de hittestress en langer vasthouden van hemelwater in het plangebied. De risico's op droogte en bodemdaling blijven onveranderd. Volledigheidshalve zal dit ook specifiek in paragraaf 3.2.2 worden toegevoegd. Tot slot wordt opgemerkt dat de provincie geen aanleiding heeft gezien over het plan een zienswijze in te dienen.	
M	Onduidelijk is waarom de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de opgaven uit de regionale woonagenda. De conclusie in de toelichting is dat het ontwerp voldoet, terwijl de eerdere vaststelling is dat het ontwerp slechts – in meer of mindere mate – een bijdrage levert aan deze agenda. Omdat deze stellingen niet met elkaar in overeenstemming zijn kan hieruit niet de conclusie worden getrokken dat het	De regionale woonagenda streeft een aantal doelen na die zijn onderverdeeld in thema's. Vermeld is dat in meer of mindere mate een bijdrage wordt geleverd aan alle tien opgaven zoals benoemd in de Regionale Woonagenda. Daarmee is	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

	ontwerp voldoet. In ieder geval vraagt deze conclusie in deze omstandigheden om een nadere motivering.	aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage levert aan alle opgaven, maar logischerwijs niet aan elke opgaven ontwikkeling evenveel (daarom in meer of mindere mate). Er zit dus geen licht tussen deze vaststelling en de conclusie.	
N	Dat het ontwerp niet voldoet aan woonagenda's, volgt ook uit de conclusie in de toelichting onder het gemeentelijk beleid. Immers, geconstateerd wordt dat het ontwerp en dan met name het woonprogramma niet direct past binnen de eisen die in het zogenoemde Addendum zijn gesteld. Ook in dit kader wijzen cliënten op de eerder aangehaalde Alphense Woonvisie 2021–2025. De enkele stelling dat dit addendum niet voor bestaande afspraken geldt is onvoldoende. Dit geldt te meer wanneer men bedenkt dat de gemeente tot voor kort in de lopende civiele procedure het standpunt innam dat de ontwikkeling nog verre van zeker was.	Zoals opgenomen in de plantoelichting is de Woonvisie 2021–2025 en het Addendum geen toetsingskader. Zie ook de beantwoording van 1A t/m 1C.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
O	Specifiek ten aanzien van de toelaatbaarheid van hoogbouw, wordt aangegeven dat wordt ingezet op een gebouw met 15 woonlagen. Dit verdraagt zich echter niet met het gestelde uitgangspunt dat hoogbouw geldt als een (spaarzaam) in te zetten uitzonderingsmogelijkheid. Slechts indien er sprake is van een hoogbouw-icoon zou immers een hogere bouwhoogte acceptabel zijn. Waarom in dit geval van een	De gemeenteraad heeft op 15 december 2022 de Intensiveringsvisie vastgesteld en nadien bekend gemaakt. In deze visie is uitgebreid afgewogen waar en onder welke voorwaarden intensivering en hoogbouw mogelijk vastgelegd.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

	dergelijke uitzonderingssituatie sprake zou zijn volgt echter niet uit de toelichting.	De locatie van De Aarhof is daarin gemotiveerd aangewezen als een locatie waar een hoogbouwicoon mogelijk is. Het plan sluit aan bij deze visie.	
P	De toelaatbaarheid van de bouwhoogte – mede gelet op de (zeer) ongunstige neveneffecten voor cliënten – onvoldoende gemotiveerd. Dit geldt te meer nu de toelichting eerder als uitgangspunt leek te nemen dat hoogbouw altijd was toegestaan op deze locatie.	Het voorliggende bestemmingsplan is met name opgesteld om de hogere bouwhoogtes mogelijk te maken. Dat staat ook in de inleiding van de plantoelichting. De gemeenteraad heeft zich met de vaststelling van de Intensiveringsvisie al op het standpunt gesteld dat in het plangebied hoge bouwhoogtes aanvaardbaar kunnen zijn. In lijn met die visie is een verdichtingseffectrapportage opgesteld (bijlage 17 van de plantoelichting) en zijn de effecten van wind (bijlage 15) en schaduw (bijlage 16) apart onderzocht, waarbij de effecten van hogere bebouwing voor de omgeving in beeld gebracht en de belangen zijn meegewogen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Q	Specifiek ten aanzien van de werkelijke bouwhoogte is onduidelijk of de plint waarop de torens worden gerealiseerd zijn meegerekend bij het bepalen van de (maximale) bouwhoogte, en het dus onduidelijk is wat de werkelijke hoogte zal zijn.	In het plan ligt de maximale bouwhoogte vast, die is in het plangebied steeds concreet gedefinieerd en aanduidt op de verbeelding. Uit de wijze van meten (artikel 2) volgt vervolgens klip en klaar hoe deze wordt bepaald. Vanaf peil en niet vanaf een hoger gelegen niveau zoals boven een plint. Overigens volgt ook uit de met het bestemmingsplan gecoördineerde omgevingsvergunning wat de bouwhoogte is.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
R	Specifiek ten aanzien van de (extra) verkeersaantrekkende werking vanwege het ontwerp, valt op dat het onderzoek uitgaat van een toekomstig onzekere situatie en niet van de feitelijke situatie. Daardoor ontbreekt een analyse van de huidige situatie. Om te kunnen bepalen of de toekomstige (extra) verkeersaantrekkende werking die wordt gegenereerd past, is de huidige feitelijke situatie echter ook van belang.	De verkeersaantrekkende werking is bepaald aan de hand van de CROW norming. Daarnaast is in het verkeersonderzoek (bijlage 8 van de plantoelichting) de toename in beeld gebracht in vergelijking met de toekomstige situatie (verkeersmodel 2040 (RVHM 4.1), maximale variant). Daarin zitten naast de huidige verkeerssituatie ook autonome groei en de bijdragen van verkeer van toekomstige ontwikkelingen. Dit	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		geeft een betrouwbaar beeld voor de toekomstige verkeerssituatie en die is aanvaardbaar en leidt niet tot knelpunten.	
S	In onderzoeken is opgemerkt dat in de huidige situatie De Vest en de Van Boetzelaerstraat gebiedsontsluitingswegen zijn, maar dat dit zal veranderen en dus van de toekomstige situatie mag worden uitgegaan. Dat de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft besloten dat deze wegen worden opgenomen in een 30 kilometer per uur-zone, en daarmee erftoegangswegen worden, doet echter niet af aan de huidige situatie. Ook is onduidelijk hoe 'hard' het besluit van de gemeenteraad is, of daadwerkelijk uitvoering aan dit besluit wordt gegeven en per wanneer de nieuwe situatie zou ontstaan.	De gemeenteraad heeft op 20 april 2023 het Categoriseringsplan vastgesteld O.a. de Vest en de Van Boetzelaerstraat zijn daarin aangewezen als erftoegangswegen. Ten uitvoer van dit beleidsplan heeft het college een verkeersbesluit genomen en op 21 oktober 2023 bekend gemaakt. Dat besluit strekt ertoe dat o.a. De Vest, Van Boetzelaerstraat en Thorbeckestraat als 30km/uur worden bebord. Het besluit is onherroepelijk, van een onzekere toekomstige situatie is op dit punt geen sprake.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
T	Er wordt een (toekomstig) knelpunt gesignaleerd – het westelijke deel van de Thorbeckestraat– zonder dat daar een oplossing wordt geboden in het ontwerp. Dit geldt ook voor de geadviseerde maatregelen voor het fietsverkeer.	Het betreffende deel van de Thorbeckestraat wordt aangepast. Zoals in het verkeersonderzoek (bijlage 8 van de plantoelichting) is opgemerkt is het betreffende weggedeelte 'in	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		ontwikkeling'. Aanpassing naar het nieuwe profiel is in afwachting van de oplevering van de aanliggende nieuwbouw (Koolmeesstraat). In het nieuwe wegprofiel zijn er geen fietsers op de hoofdrijbaan. Uitvoering is gepland in q4 2024/q1 2025 en mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan ter plaatse. Van het in het verkeersonderzoek benoemde mogelijk knelpunt is dan geen sprake meer.	
U	Om de voorgestelde ontwikkeling tot een succes te maken zal het ontwerp moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De realisatie hiervan is te onzeker om in overeenstemming te kunnen zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit lijkt het ontwerp te miskennen omdat de capaciteit van de parkeergarage wel volledig wordt meegeteld in het parkeeronderzoek. Zonder realisatie van de parkeergarage wordt echter niet aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan.	Het plan is zonder voldoende parkeerplaatsen niet aanvaardbaar. In het bestemmingsplan zijn daartoe regels opgenomen en is het gemeentelijke parkeerbeleid relevant. De met het bestemmingsplan gecoördineerde vergunningaanvraag betreft onder andere de extra parkeergarage, zodat conform dit beleid voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zie ook de	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		beantwoording van punt V van deze zienswijze.	
V	In het parkeeronderzoek is van een aantal onjuiste aannames uitgegaan, dan wel ontbreken er simpelweg parkeerplekken. Zonder uitputtend te zijn, is in de parkeerbalans geen rekening gehouden met i) het elektrisch laadparkeren, ii) de gewenste openbaarheid van parkeerplekken, iii) het feit dat voor de vervallen dagwinkels een supermarkt terugkomt met een hogere parkeerbehoefte en iv) het veronderstelde gebruik van deelauto's niet op realistische verwachtingen is gestoeld en 'dubbel' meetelt (zowel bij de inschatting van het aantal auto's als bij het dubbelgebruik). Verder volgt uit het onderzoek niet dat is getoetst aan de eisen die het parkeerbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn stelt. Immers, uit dit beleid volgt dat voor het mogen rekenen met de structurele inzet van deelauto's het noodzakelijk is dat garanties worden afgegeven waaruit deze inzet kan worden afgeleid.	In de parkeerbalans (bijlage 13) is rekening gehouden met de ontwikkeling en het parkeeronderzoek dat aan het plan ten grondslag ligt is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn opgenomen in het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn, zoals dat thans geldt. Dit betekent dat rekening is gehouden met daarin opgenomen parkeernormen en de daaruit voortvloeiende parkeereis. Er is voorzien in, in totaal 40 elektrische laadplekken. Dat aantal is voldoende om aan de in het parkeerbeleid van de gemeente opgenomen eisen te voldoen. Daarnaast is in het ontwerp rekening gehouden met de mogelijkheid om het aantal elektrische laadplekken in de toekomst uit te breiden. Er geldt	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. De parkeerbalans is herzien en vervangen evenals de inrichting van de parkeerdekken.

		bovendien geen parkeerverbod voor niet elektrische auto's. Op basis van de gemeentelijke parkeernorm geldt zowel voor het hoofdwinkelgebied als voor een supermarkt een parkeernorm 3,3 parkeerplaatsen per 100 m². het vervallen van dagwinkels voor een supermarkt is dus niet van invloed. In de parkeerbalans bij het ontwerp van het bestemmingsplan werd uitgegaan van 20 deelauto's. De inzet van deelauto's kan bijdragen aan een toekomstbestendig mobiliteitsconcept. Hiervoor is een doelgroepenanalyse, beschikbaarheid van openbaar vervoer, en huidige beschikbaarheid van deelmobiliteit relevant. Dit wordt als een kans gezien en nader uitgewerkt. Om die reden worden de deelauto's niet langer opgenomen als gegeven in de parkeerbalans. De parkeerbalans is op dit punt aangepast en	
--	--	---	--

		verduidelijkt. Daarnaast is geconcludeerd dat een optimalisatie van de inrichting van de parkeerdekken mogelijk is. Dit leidt tot enkele parkeerplaatsen extra. De aangepaste parkeerbalans voldoet aan het gemeentelijk beleid, is sluitend en opgesteld zonder deelauto's als uitgangspunt.	
W	Niet is meegenomen dat winkelend publiek van niet met de auto bereikbare winkels en terrassen nu ook in de parkeergarage parkeert. Ten aanzien van het al dan niet meenemen van parkeerplaatsen boven de bibliotheek is het onderzoek verder tegenstrijdig. De plaatsen boven de bibliotheek worden meegeteld, maar de bibliotheek zelf wordt bij de balans buiten beschouwing gelaten. Tot slot houdt het gemeentelijk onderzoek geen rekening met de parkeerdruk vanwege de evenementenlocatie waarin het ontwerp voorziet.	In bijlage 13 van de plantoelichting een parkeertelling opgenomen. In de uiteindelijke parkeerbalans is in beeld gebracht wat het toe te voegen programma (en de afname van de detailhandel) per saldo oplevert aan aanvullende parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande situatie. Bij de realisatie van de bibliotheek is rekening gehouden met 120 extra parkeerplaatsen bovenop de behoefte van de bibliotheek. Deze extra parkeerplaatsen zijn gerealiseerd met het oog op woningbouw boven De Aarhof. Dat extra	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		aantal is om die reden meegenomen in de parkeerbalans. In de balans is inderdaad geen rekening gehouden met de bedoeld 'evenementenlocatie'. Op dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van punt KK van deze zienswijze.	
X	Er is nu sprake van een smalle poort. Onduidelijk is of deze smalle poort de te verwachten extra verkeersbewegingen aankan.	De smalle poort aan de zijde van de Aarkade geeft toegang tot de expeditieplaats Aarkade. Het aantal verkeersbewegingen vanwege expeditie vermindert ten opzichte van de huidige situatie omdat de expeditie functie grotendeels verdwijnt. De poort kan ook worden gebruikt (naast de directe toegang van af de Aarkade) als route voor het bereiken van de bergingen/fietsenstalling van de noordtoren. De poortroute is hiervoor geschikt en voldoende ruim.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
Y	Het uitgevoerde onderzoek ziet niet op hun locatie, zodat onduidelijk is welk effect het ontwerp zal hebben. Dit moet worden onderzocht om te kunnen concluderen of er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Diverse onderzoeken bieden ook inzicht in de effecten op de omgeving en het woon- en leefklimaat aldaar. Zie hiervoor	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		ook de beantwoording van andere punten van deze zienswijze.	
Z	Onduidelijk is of perceel is onderzocht in het kader van de aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen voorzien in het ontwerp en ii) de maatregelen die worden geadviseerd in de toelichting en het gemeentelijk onderzoek geen borging vinden in de regels van het ontwerp. Kort en goed kan ten aanzien van cliënten niet de conclusie worden getrokken dat sprake is van een voldoende scheiding en afstand tussen hun pand en de in het ontwerp voorziene ontwikkelingen.	De locatie is gelegen in centrumgebied van Alphen aan den Rijn en het geldende planologische regime biedt ruime gebruiksmogelijkheden voor gronden en bebouwing. Een hoge mate van functiemenging en intensief ruimtegebruik zijn hier gelet op de geldende bestemming(en) planologisch aanvaardbaar geacht. Naar aanleiding van het plan komen er in planologische opzicht geen nieuwe functies bij die niet al waren toegestaan. Specifiek ten aanzien van schaduw, wind en industrielawaai is inzichtelijk gemaakt welke effecten er zijn voor de omgeving gelet op de toegenomen bebouwingsmogelijkheden.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
AA	Nu uit onderzoeken volgt dat een deel van de locatie 'verdacht' is, kan niet deze conclusie niet worden gepasseerd door te verwijzen naar de aanvraag om een omgevingsvergunning waar dan het nodige onderzoek aan ten grondslag zou moeten liggen. Nog los van de coördinatie	In het kader van de voorgenomen herontwikkeling en de daarmee gepaard gaande bestemmingplanherziening is bodemonderzoek uitgevoerd	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

	van beide procedures, is geen onderzoek aangeleverd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Dit is slechts als voorschrift in de vergunning opgenomen.	(bijlage 5 van de plantoelichting). Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie als verdacht moet worden beschouwd, omdat een deel van het plangebied niet eerder is onderzocht. Op basis van de nu aanwezige gegevens is het niet aannemelijk dat er een grote verontreiniging binnen het plangebied aanwezig is. Dit houdt in dat dat er verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek is, gezien de bekende informatie uit voorgaande onderzoeken en gezien de huidige verharde situatie niet nodig in het kader van de bestemmingsplanherziening. Wanneer uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat er een verontreiniging wordt aangetoond dan zal zo nodig vervolgonderzoek en mogelijk sanering moeten plaatsvinden. Er worden geen werkzaamheden (waaronder heien) verricht zonder dat er bodemonderzoek	
--	--	---	--

		is uitgevoerd. Gelet op de bebouwde situatie in het plangebied is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning geadviseerd het bodemonderzoek uit te voeren na sloop van de panden en het verwijderen van de verharding en dit als voorwaarde in de vergunning opgenomen.	
BB	Gelet op de voortdurende onderschatting van de effecten van het project – zowel tijdens de bouw als tijdens de gebruiksfase – voldoet de vormvrije MER-beoordeling niet. Zo wordt voor de bouwfase uitgegaan van niet meer dan 4000 voertuigbewegingen (bouwgerelateerd) en 2000 bewegingen zwaar verkeer. Uitgaande van 250 werkdagen per jaar, komt dit neer op een gemiddelde van 16 auto's/busjes van bouwvakkers per dag. Dit is volstrekt ongeloofwaardig voor een bouwplaats waar volgens de diverse rapporten honderden mensen aan het werk gaan, nog los van de eerdere opmerkingen over het verkeer en parkeren. De vormvrije MER-beoordeling zal met gebruikmaking van de juiste gegevens nogmaals moeten worden verricht om belangrijke nadelige milieugevolgen uit te sluiten.	Zonder verlet zijn er ongeveer 220 werkbare dagen en van honderden werknemers op de bouwplaats zal ook geen sprake zijn. De aanname voor het aantal verkeersbewegingen is daarmee realistischer dan indiener doet voorkomen. De stikstofberekening is (ambtshalve) opnieuw uitgevoerd op basis van de actuele AERIUS-berekeningsmethode voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Daarbij is naar aanleiding van dit punt van indiener een 'worst-case' scenario doorgerekend voor de aanlegfase waarbij is uitgegaan van 8.000 voertuigbewegingen per jaar en	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		3.500 voertuigbewegingen per jaar voor zwaar verkeer. Het resultaat blijft dat er geen sprake is van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Er bestaat geen aanleiding de vorm-vrij MER-beoordeling opnieuw te doen.	
CC	Bij de stikstofdepositie is sprake van een onderschatting van het aantal verkeersbewegingen. Verder wordt in het ontwerp geen aandacht besteed aan de aanlegfase, terwijl die toch ook de nodige bewegingen met zich mee zal brengen.	Er is rekening gehouden met de aanlegfase (=bouwfase). Het voorgaande punt 2BB van de zienswijze richt zich hierop. Daarnaast is rekening gehouden met de gebruiksfase.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
DD	Uit het gedane windhinderonderzoek blijkt niet of ook aandacht is besteed aan de gevolgen van het plan voor de omgeving. Zo is onduidelijk of het nieuwe onderzoek ook de gevolgen voor het pand van cliënten schetst. Daarbij wijzen cliënten er ook op dat eigen onderzoek een ander beeld schetst ten aanzien van de te verwachten windhinder ten gevolge van de voorgestelde plannen.	In het windhinderonderzoek (bijlage 15 van de plantoelichting) zijn de effecten van het plan op de ruime omgeving in beeld gebracht. Overigens is geconstateerd dat het windhinderonderzoek de modellering van de achterzijde het pand aan de Aarkade in de nieuwe situatie onjuist was. Op dit punt is het windhinderonderzoek aangepast. Hieruit volgt dat sprake is van enige windhinder. In de 'expeditiehof' achter het pand is	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. Het windhinderonderzoek is aangepast.

		sprake is dit nog aanvaardbaar voor de activiteit doorlopen, op een deel van het dakterras van het pand is het windhinder aanvaardbaar (matig en goed) voor de activiteit langdurig zitten. Het vermelde eigen onderzoek is niet bij de zienswijze gevoegd dus kan in zoverre niet worden beoordeeld.	
EE	Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan de minimale bezonningswaarden. Blijkens het onderzoek is dit zowel in het scenario met torens, als zonder torens het geval. Het onderzoek, noch het ontwerp motiveert echter waarom deze situatie dan alsnog aanvaardbaar zou zijn. Dit klemmt te meer nu cliënten door de wisseling van de torens met extra schaduwwerking op hun pand worden geconfronteerd. Ook merken cliënten op dat het onderzoek in feitelijk opzicht tekortschiet. Dit is het geval omdat geen melding wordt gemaakt van het feit dat cliënten naast ramen ook een dakterras hebben en in het pand zowel wordt gewoond als wordt gewerkt. Door realisatie van de voorgestelde plannen zou de functie hiervan door schaduwwerking echter goeddeels verloren gaan. Vanwege beide punten menen cliënten dat er ten aanzien van de bezonningssituatie geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	In het bezonningsonderzoek is exact in beeld gebracht welke effecten de beoogde nieuwbouw heeft op woningen in de omgeving. Daarbij is ook in beeld gebracht wat de huidige situatie is om het verschil te duiden en is in de plantoelichting een afweging van belangen opgenomen in relatie tot de schaduwhinder. Het bedoelde dakterras zit in de schaduwstudie (pagina 24 en 25) Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat op het terras sprake is van enige extra schaduw, maar dat er ook in februari/oktober bezonning is.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		De schaduwwerking is in de lente en de lente en zomermaanden vanzelfsprekend minder.	
FF	De gevoerde omgevingsdialoog onvoldoende is. Cliënten zijn niet tot nauwelijks betrokken bij deze omgevingsdialoog, terwijl – bijvoorbeeld – de wisseling van de torens mogelijk wel significante gevolgen heeft. Meer in algemene zin voldoet het vooroverleg niet aan de eisen uit de Inspraakverordening Alphen aan den Rijn 2016. Zo ontbreekt een eindverslag en een overzicht van de gevoerde procedure. Dit is wel noodzakelijk op grond van artikel 5 van de Inspraakverordening.	Er heeft in de voorbereiding een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Dit voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop is de inspraakverordening niet toegepast. Van het doorlopen traject is in paragraaf 6.2.1 van de plantoelichting een uitgebreide verslaglegging over het proces en de resultaten opgenomen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
GG	De regels bieden onvoldoende bescherming ter borging van hun woon- en leefklimaat. Ook zijn de resultaten van de diverse onderzoeken niet dan wel onvoldoende in de planregels geborgd (bijvoorbeeld groene daken).	Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Er bestaat in dat kader ook geen aanleiding om in het kader van een goede ruimtelijke ordening via planregels (voorwaardelijke verplichtingen) aanvullende waarborgen op te nemen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

HH	Onder regel 3.2.4. is opgenomen dat 'in voldoende mate moet worden aangetoond dat het gebouw wordt voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie'. Deze norm is verder niet gedefinieerd en is daarmee (rechts)onzeker.	Het artikel is onjuist geformuleerd en wordt aangepast.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels wordt de tekst van artikel 3.2.4 aangepast.
II	Onder regels 3.2.5 en 3.2.6 worden voorwaardelijke verplichten neergelegd die – kort en goed – zien op het treffen van voorzieningen om overlast vanwege laden en lossen en vanwege geluid tegen te gaan. Onduidelijk is echter of deze verplichting ook ziet op het voorkomen van geluidsoverlast op het pand van cliënten en of deze planregel dus voldoende bescherming biedt.	De verplichtingen gelden ten aanzien van geluidsgevoelige functies en beperken zich tot geluidgevoelig functies in het plangebied. Voor functies buiten het plangebied zijn de normen in het kader van het Activiteitenbesluit (nu 'Bruidsschat') relevant.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
JJ	Onder regels 3.5.1 en 3.5.2 staan de diverse verplichtingen opgenomen in verband met het voldoen aan de parkeernorm. Enige borging voor wat betreft het gebruik van deelauto's volgt echter niet uit deze regels. Verder is de bepaling onder 3.5.2. rechtsonzeker. Immers uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels. In deze regel wordt echter een open norm gecreëerd waarmee van de beleidsregels kan worden afgeweken.	De regeling is 1 op 1 overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan Alphen Stad (geconsolideerd) en vindt zijn oorsprong in het in 2017 vastgestelde parapluplan Parkeren. Het verwijzen naar beleidsregels is in 2014 mogelijk op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bedoelde bepaling om af te wijken van het beleid is duidelijk en in dat geval dient te worden aangetoond of sprake is van een	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		passend alternatief. Dit is ter beoordeling van het bevoegd gezag. Zoals beantwoord bij punt V van deze zienswijze is het gebruik van deelauto's geen onderdeel en uitgangspunt meer van de parkeerbalans.	
KK	Specifiek ten aanzien van regel 9 stellen cliënten vast dat de in deze regel voorziene evenementenlocatie niet is uitgewerkt in de gemeentelijke onderzoeken. Onduidelijk is wat de effecten hiervan zijn op bijvoorbeeld parkeren, verkeer etc. Ook is onduidelijk waarom een evenementenlocatie past op deze locatie gelet op goede ruimtelijke ordening. Hoe wordt bijvoorbeeld overlast tegengegaan?	De regeling is 1 op 1 overgenomen uit het nu geldende en onherroepelijke bestemmingsplan Alphen Stad (geconsolideerd). Het betreft dus geen nieuwe situatie maar bestemming van bestaand planologisch recht. In zoverre is op dit punt geen sprake van een onderzoeksplicht. Het gaat overigens niet om een specifieke evenementenlocatie maar een regeling die evenementen mogelijk maakt in openbaar (toegankelijk) gebied. Omdat de locatie in de nieuwe situatie (entreezijde De Aarhof aan de zijde aan de Boetzelaerstraat) kleiner wordt, bestaat er geen noodzaak deze regeling ter plaatse te handhaven.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'Overige zone- evenementen' geschrapt en komt artikel 9 in de regels te vervallen.

LL	In regel 10 staan algemene afwijkingsregels. Als al kan worden gesproken van een Hoogbouw-icoon en een afwijkende bouwhoogte wordt toegestaan, past ten aanzien van deze bouwhoogte geen nadere afwijkingsmogelijkheid. Deze dient te worden uitgesloten.	De algemene afwijkingsregels in artikel 10 zijn overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan Alphen Stad (geconsolideerd). Dat is gewenst met het oog op de uniformiteit. Enige flexibiliteit in de regels is wenselijk, maar de regeling om 15% af te wijken van de maatvoering is in het plan op maat gemaakt (artikel 10.1 sub c.) De maatvoering is, om de afwijkingsruimte proportioneel te houden teruggebracht naar 10% en ter plaatse van de twee torens tot 2%. Het betreft overigens een bevoegdheid om af te wijken en geen recht.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	Indiener 3 en 4 (Djuma 3272076 en 3273923)		
A	In het plan zijn twee hoge torens inbegrepen welke elk hoger zijn dan elk ander gebouw in Alphen aan den Rijn (met uitzondering van een zendmast). Deze zijn zo hoog dat zij vanaf elk punt in het centrum zichtbaar zullen zijn. Het huidige centrum bestaat uit oude en nieuwe gebouwen welke de indruk geven dat zij allen uit afzonderlijke kleine panden bestaand welke niet hoger reiken dan 5 verdiepingen. Dit geeft het centrum van Alphen een historisch karakter. Dit	De gemeenteraad heeft op 15 december 2022 als uitwerking van de Omgevingsvisie de Intensiveringsvisie vastgesteld. Daarin zijn onder andere de gebieden aangewezen waarbinnen hoogbouw mogelijk is en hoogbouwiconen gewenst	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

	historische karakter zal verdwijnen wanneer deze torens aanzienlijk uitsteken achter deze panden.	zijn. Het plan sluit hierbij aan en geeft een invulling aan dat beleid.	
B	Vanaf de achterkant van de City Arcade is nu 180 graden uitzicht over de horizon van Alphen aan den Rijn. De twee hoge torens in het plan gaan dit belemmeren. Aan de voorkant is eenzelfde uitzicht afgelopen jaar al verdwenen door de bouw van een nieuw appartementencomplex. Na het bouwen van deze twee torens zal de City Arcade feitelijk ingebouwd worden tussen een appartementencomplex van 4 bouwlagen hoog aan de voorkant en een woontoren van meer dan 60 meter hoog aan de achterkant.	City Arcade ligt in het centrum van Alphen aan den Rijn. Bebouwing is hier intensief en er is grote diversiteit aan functies. In de Intensiveringsvisie heeft de gemeenteraad aangegeven dat verdichting hier in het centrum kan plaatsvinden. Die beleidskeuze houdt in dat de situatie voor bewoners van het centrumgebied kan veranderen. Die beleidskeuze en de specifieke effecten als gevolg van dit plan is in de toelichting nader verantwoord via een verdichtingseffectrapportage en onderzoeken naar windhinder en schaduw.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
C	Voorgesteld wordt het aantal etages te beperken zodat deze niet uitsteken achter panden in straten waar dit historische karakter nog intact is. Dit draagt bij aan het behoud van het historisch karakter van het centrum van Alphen aan den Rijn. Daarnaast stel ik voor om de zuidelijke toren en de daar onderliggende parkeergarage van twee etages geheel te schrappen uit het plan om zo te voorkomen dat de City Arcade volledig ingebouwd wordt.	Het voorstel leidt tot een geheel ander plan. Juist de toevoeging van woningen in dit deel van het stadcentrum is gewenst en het voorstel zou leiden tot ene substantieel minder aantal woningen. Bovendien zou dit leiden tot een financieel niet	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

		uitvoerbaar plan waardoor ook de noodzakelijke vernieuwing van De Aarhof geen doorgang zou kunnen vinden	
D	Planologisch gezien zou dit ontwerpbestemmingsplan nooit goedgekeurd mogen worden in het centrum van Het Groene Hart.	Juist de ligging in 'Het Groen Hart' noopt tot intensivering van het ruimtegebruik in het bestaand stedelijk gebied. De uitbreidingsruimte en mogelijkheden erbuiten zijn immers beperkt. In zoverre is intensivering in bestaand stedelijk gebied om de woonopgave te faciliteren planologisch juist wenselijk en reëel.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
E	Bij de herontwikkeling van de Lage Zijde is veel moeite gedaan om te zorgen voor een afwisselend beeld van gebouwen waarbij grotere structuren opgebouwd lijken uit meerdere lossen gebouw delen. In het Definitief Ontwerp Aarhof van 22 september 2023, welke is bijgevoegd als bijlage 2, wordt dit op pagina 13 ook als uitgangspunt genoemd voor de randen van de Aarhof. Dit uitgangspunt wordt niet meegenomen voor de twee woontorens die in de schetsen elk als enorme kolossale blokken boven de rest uitsteken. Wanneer wordt besloten wordt deze hoge torens op te nemen in het bestemmingsplan dan wordt voorgesteld om deze torens een dergelijk afwisselend karakter te geven. Het historisch karakter gaat dan verloren, maar behouden	Het plan gaat uit van een wisselend en rijk (gevel)beeld van de nieuwbouw. De torens krijgen elk een eigen uitstraling met gemetselde en gedetailleerde gevels. Ze onderscheiden zich daardoor van de overige bebouwing. De welstandscommissie is bovendien betrokken en heeft in het kader van de welstandstoetsing (van de met dit plan gecoördineerde	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

	wordt een speelse en afwisselende variatie in het centrum en gaan we niet terug naar de architectuur die meer doet denken aan gebouwen uit het voormalige Oostblok.	vergunningaanvraag) bepaald dat voldaan wordt aan de eisen die welstand stelt.	
F	In het nieuwe plan wordt ingezet op vergroening. Wanneer een partij opeens geconfronteerd wordt met de kosten die het onderhoud en vernieuwing ervan, bestaat het gevaar dat de begroeiing verwijderd of verwaarloosd. In het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat deze vergroening in stand wordt gehouden, waarmee gegarandeerd wordt dat verloedering wordt voorkomen.	In de huidige situatie is geen sprake van enig groen. De voorgenomen herontwikkeling is een uitgelezen kans om enige vergroening door te voeren. Deels is die voorzien op toekomstig privaat terrein. Het ligt in dat geval voor de hand dat het onderhoud via de VVE of verhuurder wordt gereguleerd.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
G	Het nieuwe plan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen. Er is geen vergelijk tussen de oude en nieuwe aantallen kunnen vinden in de documenten die ik tot dusver heb kunnen lezen. Uit de documenten ontstaat de indruk dat er niet zo heel veel parkeerplaatsen bij komen, terwijl er wel 310 woningen bij komen.	In de parkeernotitie is gedetailleerd uiteengezet wat het huidige aantal aanwezige parkeerplaatsen is. Met de nieuwbouw wordt dit aantal aanzienlijk uitgebreid om te voldoen aan de parkeernorm.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
H	Om te voorkomen dat het risico op onvoldoende parkeerplaatsen wordt afgewend op de bewoners zouden omwonenden van De Aarhof geen parkeerabonnement geweigerd kunnen worden voor de parkeergarage De Aarhof. Dit met inbegrip van de bewoners van de City Arcade.	Het reguleren van het parkeergebruik en de beschikkingstelling van parkeerabonnementen is geen onderdeel van en bestemmingsplan of ruimtelijk procedure.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

I	Ook zou het de leefbaarheid van bewoners verbeteren wanneer de middelste ingang van parkeergarage De Aarhof alleen bruikbaar wordt voor abonnementhouders. Daardoor krijgen bewoners in het centrum wel de garage dat zij thuis kunnen komen wanneer de parkeergarage toch vol blijkt te zijn.	Het reguleren van het parkeergebruik toegangsregeling van de parkeergarage voor abonnementhouders is geen onderdeel van en bestemmingsplan of ruimtelijk procedure.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
J	De appartementen van City Arcade hebben rechtstreeks toegang tot de parkeergarage De Aarhof. In het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat dit zo blijft. De leefbaarheid voor bewoners zal sterk verminderen wanneer zij voortaan helemaal om moeten lopen naar de andere kant van de Aarhof om in de parkeergarage te komen. Bovendien is de toegang tot de parkeergarage vanaf de City Arcade ook een nooduitgang voor de City Arcade en dat dient zo te blijven.	In een bestemmingsplan zijn en worden bedoelde toegangen niet gereguleerd. Initiatiefnemer heeft overigens contact met de VVE van het gebouw City Arcade. De raakvlakken tussen de herontwikkeling en het gebouw van City Arcade worden daar besproken. Het gaat dan onder andere over de afscheiding en de toegang tot het parkeerdek.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
K	Het nieuwe appartementencomplex aan de voorkant van de City Arcade heeft de galerij verlichting zijwaarts gericht hangen (richting City Arcade) in plaats van naar beneden gericht. Omdat tegenwoordig ledverlichting gebruikt wordt hebben deze al snel de lichtkracht van bouwlampen. De meeste slaapkamers van de City Arcade liggen aan de achterkant. Wanneer eenzelfde verlichting aan de achterkant gebruikt zal worden zal dit tot veel last leiden voor de bewoners van de City Arcade. Dergelijke verlichting is bijna	De woontorens in het plan hebben geen galerij, zodat in zoverre geen sprake zal zijn van lichthinder zoals die wordt ervaren van de galerijverlichting van de nieuwe bebouwing aan de overzijde van de Van Boetzelaerstraat.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

	alleen tegen te houden met houten schotten. Ik zou graag in het bestemmingsplan opgenomen zien worden hoe lichtvervuiling en hinder van verlichting voorkomen wordt zowel tijdens de bouw als erna.	Voor wat betreft de bouwfase zijn er eisen gesteld aan de hinder voor de omgeving en tijdens voor het uitvoeren van werkzaamheden. Daarmee hangt ook de verlichting tijdens de bouwfase samen.	
L	Wanneer straks de wind vanuit het Oosten of Westen komt, dan wordt een groot gedeelte geblokkeerd door de Zuidtoren. Die geblokkeerde wind moet toch zijn weg vinden en zal dan door een nauwe passage van ca 7 meter breed zijn weg moeten vinden welke zich tussen de Zuidtoren en de City Arcade bevindt. Er zou windonderzoek gedaan zijn. Ik heb dit rapport niet kunnen inzien en kan dus niet vaststellen of dit onderzoek ook de ca 7 meter nauwe passage onderzocht heeft tussen de Zuidelijke toren en de City Arcade. Ik adviseer om dit rapport te controleren wat de resultaten zijn voor de City Arcade in genoemde situaties en of dit tot vervelende of gevaarlijke situaties kan leiden. Tevens verzoek ik u dit dan te delen om te kunnen aantonen dat dit geen vervelende of gevaarlijke situaties kan veroorzaken voor de City Arcade. Indien dit gedeelte niet was meegenomen in dit onderzoek adviseer ik dit alsnog te doen en het resultaat hiervan alsnog te delen wanneer vastgesteld is dat dit niet tot vervelende en gevaarlijke situaties kan leiden voor de City Arcade. Indien in een van de rapporten geconcludeerd wordt dat dit wel tot vervelende of gevaarlijke situaties leidt voor de City Arcade adviseer ik om het	In het windhinderonderzoek, (bijlage 15 van de plantoelichting) is de bestaande situatie en nieuwe situatie in beeld gebracht. Ook de windhinder en windgevaar op de galerij van City Arcade is in beeld gebracht. Op de galerij is sprake van enige windhinder. Omdat de galerij een doorloopfunctie heeft is sprake een goed en klein deels matig windklimaat en is doorlopen goed mogelijk. Van windgevaar is geen sprake. De afstand tussen de galerij van City Arcade en de meest nabijgelegen woontoren bedraagt overigens 15 meter.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

	bestemmingsplan aan te passen zodat dit geen vervelende of gevaarlijke situaties oplevert voor de City Arcade.		
M	Voornoemde punten hebben waarschijnlijk negatieve invloed op de leefomgeving en het woongenot in het centrum. Dit leidt tot waardedaling van de woningen in de omgeving met eventueel lange claims voor planschade als gevolg.	De (leef)omgeving gaat door het plan veranderen. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt de invloed echter niet zodanig negatief dat het plan geen doorgang kan vinden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor eventuele claims voor tegemoetkoming in planschade heeft de wet een specifieke procedure.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.