

Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan Heerewegh 30, Benthuisen

Behoort bij het besluit van burgemeester en wethouders van <datum> (zaaknummer 3158191)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het wijzigingsplan Heerewegh 30, Benthuizen maakt het oprichten van achttien woningen mogelijk op het perceel Heerewegh 30.

1.2. Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 23 februari 2023 tot en met woensdag 5 april 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerp wijzigingsplan –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 ontwerp wijzigingsplan –mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier– een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is één schriftelijke zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 3 zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd die geen betrekking hebben op ingekomen zienswijzen.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen, doch geadresseerd aan de gemeenteraad. Deze brief zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar burgemeester en wethouders. De zienswijze is ontvankelijk.

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van indieners van de zienswijze weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

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

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	Zienswijze 1		
	<i>Algemeen</i> De zienswijze tegen ontwerp wijzigingsplan heeft geen betrekking op de planontwikkeling om 18 woningen mogelijk te maken. In de brief worden voornamelijk vragen gesteld en opmerkingen gemaakt die betrekking hebben op uitvoeringsaspecten, waarin het wijzigingsplan niet voorziet.	De vragen/opmerkingen over het wijzigingsplan worden voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze leiden evenwel niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.	
a.	<i>Sloop van de woning met bijgebouwen</i> Briefschrijvers willen dat er duidelijke afspraken zijn met betrekking tot de sloop van de boerderij en de bijgebouwen. Van de sloop van de boerderij aan Heerewegh 32 hebben zij veel hinder ondervonden in de vorm van trillingen en verkeersoverlast.	Gezien de cultuurhistorische waarden die is toegekend aan de boerderij Heerewegh 30 moet er een sloopvergunning worden aangevraagd. Het slopen dient zorgvuldig plaats te vinden. In de sloopvergunning worden hiervoor voorwaarden opgenomen. In overleg met initiatiefnemer zal worden onderzocht of sloopafval zoveel als mogelijk via de zuidelijke ontsluiting kan worden afgevoerd. Verder dient er een vooropname en na-opname te worden uitgevoerd voor een aantal woningen in de directe omgeving, te weten Heerewegh 5,7,9 en 11. Dit voorkomt	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

		dat niet achteraf discussie ontstaat over mogelijke herstelwerkzaamheden.	
b.	<i>Kavel Benthuisen B 3112</i> Op een deel van dit kavel is in opdracht van initiatiefnemer de sloot gedempt, zijn er bomen gerooid en is het perceel opgehoogd. Hiervan waren de bewoners niet op de hoogte, evenals de gemeente Alphen aan den Rijn en het Hoogheemraadschap. Er is bij de gemeente Alphen aan den Rijn géén kapaanvraag ingediend voor de bomen die eigendom zijn/waren van de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze bomen waren onderdeel van de groenstructuur. Daarnaast trekken zij in twijfel of er zorgvuldig is gewerkt conform de Flora- en Faunawet. Inmiddels is ook een deel van dit perceel in gebruik genomen door de bewoners van Werven 10 te Benthuisen, terwijl dit kavel volgens het kadaster nog steeds in eigendom is van de gemeente Alphen aan den Rijn.	Briefschrijvers constateren terecht dat er werkzaamheden zijn uitgevoerd op eigendom van de gemeente. De gekapte bomen zijn echter niet kapvergunning plichtig, zodat er geen vergunning was benodigd. De bomen maken weliswaar onderdeel uit van de gemeentelijke groenstructuur, maar het hoogheemraadschap wil geen nieuwe bomen in deze structuur, omdat hier een waterkering met een kern- en beschermingszone ligt. De gemeente zal initiatiefnemer vragen om de gekapte bomen net buiten de waterkering te compenseren middels herplantverplichting met een redelijke omvang.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.
c.	<i>Terugbrengen van de groenstructuur</i> Graag zouden briefschrijvers zien dat groenstructuur zoals deze aanwezig was weer terug zal komen en dat bij de verkoop van de kavels/vrijstaande woningen gebruiksvoorschriften voor de tuin worden opgenomen. Gelet op de huidige stand van de ontwikkeling is dit iets wat	Het terugbrengen van bomen past binnen het beleid van de Gemeente Alphen aan den Rijn met betrekking tot de compensatie van gekapte bomen. Zie hiervoor ook punt b. Voor wat betreft het voorstel om een kettingbeding/ kwalitatieve verplichting op te nemen voor de toekomstige eigenaar/	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

	opgenomen kan worden in de leveringsakte van de toekomstige en opvolgende kopers. Dit kan ook bijdragen in de ambitie van de gemeente Alphen aan den Rijn om te vergroenen. Klimaatverandering heeft in de afgelopen jaren gezorgd voor veel problemen en overlast. We krijgen steeds meer te maken met hitte en droogte, maar ook met ernstige wateroverlast veroorzaakt door piekbuien. Doordat een deel van het kavel Benthuizen B 3112 toe zal komen tot de nieuw te bouwen woningen, zal een deel van het groen bebouwd gaan worden. Door een verplichting op te nemen om groen aan te brengen, kan dit helpen om beter om te gaan met de weersomstandigheden.	bewoners van de drie vrijstaande woningen om een boom in de (voor)tuin te planten merken wij het volgende op. Op zichzelf komt deze gedachtegang sympathiek over. Wij zien evenwel op dit moment geen aanleiding om deze verplichting nu op te nemen. De reden hiervan is dat hierover geen afspraken zijn gemaakt met initiatiefnemer enerzijds en de gemeente hierover (nog) geen uitgewerkt beleid heeft geformuleerd anderzijds. Bovendien betreffen dit uitvoeringsaspecten, waarin dit wijzigingsplan niet kan voorzien. Dat neemt niet weg dat wij deze suggestie willen betrekken bij uitwerking van beleid op het gebied van klimaatadaptief en natuurvriendelijk bouwen. Overigens is uit ervaring gebleken dat nieuwe bewoners hun tuin veelal met groen (en bomen) aankleden. Verder merken wij nog op dat in het plan Bentwijck al extra oppervlaktewater wordt gerealiseerd (bovenop verplichting van het Hoogheemraadschap) waarmee het project bijdraagt aan klimaatadaptatie (bestrijding van hitte en droogte).	
--	---	--	--

d.	<i>Schade aan huidige inrichting</i> Bij de ophoging van het perceel ten noorden van Heerewegh 30 is er veel schade ontstaan aan het straatwerk en riolering. Dit is spijtig genoeg na meerdere meldingen nog steeds niet verholpen. Losliggende stenen en grote kieren zorgen voor onveilige situaties voor o.a. voetgangers.	De schade aan de huidige weginrichting is een direct gevolg van het bouwrijp maken van de kavel. Bij de engineering hiervan zijn de gevolgen voor de omgeving niet of niet voldoende meegenomen. Wij zullen Initiatiefnemer dan ook aanschrijven om de inrichting zo spoedig mogelijk te herstellen overeenkomstig de door de gemeente gestelde voorwaarden.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.
e.	<i>Ontsluiting na realisatie</i> Komt met de realisatie van het ontwerpplan van Heerewegh 30 de ontsluiting naar de Heerewegh volledig te vervallen? Alle bewoners van dit plan ontsluiten via de zuidzijde van het plangebied.	De kavels van de vrijstaande woningen worden voor auto's aan de zuidkant ontsloten. Het is niet mogelijk om te ontsluiten op de Heerewegh. Wel krijgen de drie kavels langs de Heerewegh een langzaam verkeersaansluiting op de Heerewegh. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de opmerkingen van briefschrijvers.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.
f.	<i>Ontsluiting tijdens de sloop en bouw</i> Graag maken briefschrijvers duidelijke afspraken over de ontsluiting van dit plangebied zowel tijdens de bouw als voorbereiding o.a. sloop en bouwrijp maken van het terrein. Op het naastgelegen perceel, ten oosten van Heerewegh 30, zijn met de gemeente afspraken gemaakt over de ontsluiting van de wijk. Hierop hebben briefschrijvers veelvuldig moeten concluderen dat men zich niet heeft gehouden aan de afspraken en	Uitgangspunt is dat de aannemer tijdens sloop- en bouwactiviteiten gebruik zal maken van zuidelijk gelegen aanvoerwegen. In de te verlenen sloopvergunning van het pand Heerewegh 30 zal hierover een aanvullende voorwaarde/ mededeling worden opgenomen. De geplande (15) woningen op polderniveau zullen vanaf de zuidkant worden bevoorraad en gebouwd worden. Onderzocht wordt of voorwaarden van gelijke strekking ook kunnen	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

	zich schuilt achter de noemer dat dit nog niets te maken heeft met de bouw van de nieuwe wijk.	worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen voor de drie vrijstaande woningen aan de Heerewegh.	
g.	<i>Parkeerplaatsen ten noorden van Heerewegh 30</i> Ten noorden van het bouwplan zijn extra parkeerplaatsen ingetekend. Initiatiefnemer heeft vorig jaar tijdens een informatiebijeenkomst aangegeven dat hij deze parkeerplaatsen wil toewijzen aan de te bouwen woning. De omwonenden willen dat dit openbare parkeerplaatsen blijven. Verder willen briefschrijvers dat deze openbare parkeerplaatsen tijdens de realisatie niet gebruikt kunnen worden door werknemers van het aannemingsbedrijf c.q. vrachtverkeer.	De parkeerplaatsen liggen in het openbaar gebied en blijven openbaar. De vakindeling geeft aan dat dit voor personenauto's is. Parkeren van grote voertuigen is mogelijk op de Bentwoudlaan. Op de Heerewegh is dat niet gewenst. De aannemer zal worden verzocht duidelijke instructies aan het personeel te geven dat zij hun auto's niet aan de Heerewegh parkeren.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve aanpassingen

Nr.	Samenvatting	Voorstel aanpassing	Conclusie
1.	<i>Sociale huurwoningen</i> In het plan is aangegeven dat in het plangebied Bentwijck voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd, ook al zit er in dit wijzigingsplan geen enkele sociale huurwoning. Hiervoor ontbreekt echter nog de onderbouwing.	In het bestemmingsplan Bentwijck, waarvan dit wijzigingsplan onderdeel uitmaakt worden 54 sociale huur woningen gebouwd, één en ander conform de hierover gemaakte afspraken in de regionale woonvisie.	Paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting wordt zodanig aangepast dat een verwijzing naar het moederplan is opgenomen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd in het plan Bentwijck.
2.	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> In de plantoelichting ontbreekt een verwijzing naar artikel 6.10, lid 3 van de Omgevingsverordening, waarin is bepaald dat de Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen wanneer het woningbouw-programma door Gedeputeerde Staten is aanvaard.	De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, omdat de planontwikkeling onderdeel uitmaakt van het door Gedeputeerde aanvaarde woningbouw-programma.	Paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting is verduidelijkt, waarin is aangegeven dat het doorlopen van de Laddertoets overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.10, lid 3 van de Omgevingsverordening is doorlopen.
3.	<i>Provinciaal beleid</i> In paragraaf 3.2.1 (Omgevingsvisie Zuid-Holland) en 3.2.2 (Omgevingsverordening Zuid-Holland) zijn de geconsolideerde versies genoemd van 25 oktober 2022. De meest recente versies zijn van 1 april 2023.	De paragrafen 3.2.1 en 3.2.2 dienen zodanig aangepast dat deze in overeenstemming zijn met het meest actuele provinciale beleid.	In paragrafen 3.2.1 en 3.2.2 zijn de geconsolideerde versies aangehaald van de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van 1 april 2023.