

Addendum Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Oostvaarderskwartier

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan 'Oostvaarderskwartier' in Hazerswoude- Dorp tijdens de raadscommissievergadering van 23 september 2024.

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 26 september 2024 (zaaknummer 3157501)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Van 3 augustus tot en met 14 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Oostvaarderskwartier, Hazerswoude– Dorp’ ter inzage gelegen. Het plan voorziet in de realisatie van 64 woningen, waarvan 58 sociale huurwoningen, op het derde voetbalveld van de Hazerswoudse– Boys. Er zijn 68 zienswijzen ingediend tegen het plan. De zienswijzen worden in de beantwoordingsnota behandeld. Dit document moet worden gezien als addendum, een aanvulling op de beantwoordingsnota van de zienswijze.

Een indiener van zienswijze heeft aangegeven dat niet alle vragen uit de ingediende zienswijze met nummer 3213657 zouden zijn behandeld in de beantwoordingsnota van de zienswijzen. Tijdens de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie op 23 september 2024 is door indiener hier op gewezen. Vanuit de raadscommissie is gevraagd om de vermeende openstaande vragen nog te voorzien van een antwoord. De antwoorden zijn in bijgaande addendum opgenomen, of er wordt verwezen naar eerdere beantwoording in de beantwoordingsnota.

1.2. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de 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

2.1. Behandeling openstaande vragen uit de ingediende zienswijze met nummer 3213657 met reactie gemeente

Zienswijze zaak Nr.	Samenvatting onderdeel zienswijze	Reactie gemeente
Zienswijze zaaknummer 3213657	1. Er is aangehaald dat het vertrouwensbeginsel uit het Awb door beloftes over het niet gaan bouwen door de Wethouder en een ambtenaar na vragen vanuit bewoners is geschaad. Hier is niet op gereageerd.	In de zienswijze van 63 pagina's lang wordt een aantal keer aangegeven dat indienster van de zienswijze vindt dat er sprake is van een schending van het vertrouwensbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In de nota van beantwoording is weldegelijk ingegaan op de vragen die door indiener van zienswijzen zijn opgeworpen over het handelen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het vertrouwensbeginsel is onderdeel van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Van een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is geen sprake. Alle besluiten omtrent het plan zijn/worden conform bestaande wet- en regelgeving genomen, zijn voldoende gemotiveerd en op de wettelijk verplichte wijze gepubliceerd. Op pagina 12 en 38 is in de beantwoordingsnota ingegaan op de claim dat er niet voldaan zou worden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In algemene zin is daarmee standpunt ingenomen t.a.v. de bewering dat er in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou worden gehandeld. Omdat het gaat om een zienswijze van 63 pagina's hebben wij wel geprobeerd om op hoofdlijnen te antwoorden. Mede ook vanwege het grote aantal andere zienswijzen.

	2. Er wordt niet ingegaan op de CROW bepaling: 'In geval van afgesproken specifieke hulpdienstroutes, moeten er mogelijkheden zijn voor de hulpdiensten om te kunnen inhalen / passeren'.	In de nota van beantwoording is weldegelijk ingegaan op de wijze waarop de omliggende wegen voldoen aan de CROW richtlijnen. Op pagina 68 van de beantwoordingsnota wordt ingegaan op de breedte van de Heerelaan en Burg. Waraarkade en de wijze waarop dit voldoet aan de CROW richtlijnen. Voor de nieuw te realiseren wegen in het plangebied wordt zorg gedragen dat eveneens voldaan wordt aan CROW richtlijnen.
	3. Er zijn een aantal percelen die rechtstreeks grenzen aan het plangebied. Wij dringen er op aan dat op kosten van de gemeente, het Kadaster, de aangrenzende percelen uitmeet en markeert. Met de markering is het dan voor ieder duidelijk dat op dit perceel geen nieuwe aanleg van objecten, wegen, parkeerplaatsen en bouwsels kan plaats vinden. Gevraagd is om een kadastrale meting op te nemen in het project waarbij de gemeente kostendrager is.	Het moge duidelijk zijn dat er geen werkzaamheden zullen worden uitgevoerd op particuliere percelen van omwonenden. Uiteraard wordt hier zorg voor gedragen. Bij de bouwvergunning wordt een bouwveiligheidsplan opgesteld. Een kadastrale meting van de percelen die bebouwd worden zal plaatsvinden. Dit wordt echter niet in een bestemmingsplan geborgd en zal in het kader van de bouwvergunning worden georganiseerd.

	4. Er wordt aangegeven dat het hebben van een eigen weg risico brengt op oneigenlijk gebruik. Door dit plan wordt dat risico echter exponentieel verhoogd. Gevraagd wordt daarom om een fysieke afscheiding dan wel andere effectieve maatregelen ter voorkoming van onjuist gebruik van de eigen weg van de Burgemeester Warnakade mee te nemen in het project waarbij de gemeente kostendrager is. Er is niet aangegeven of de gemeente dit zal gaan uitvoeren en zo nee waarom niet.	Met het hebben van een eigen weg kan niet worden afgedwongen of worden geëist dat de omgeving vrij blijft van ruimtelijke ontwikkelingen. Het hebben van een eigen weg brengt risico op oneigenlijk gebruik met zich mee. Dat zal men in beginsel moeten accepteren. De gemeente staat echter ook niet onwelwillend tegenover een fysieke afscheiding (inklapbaar paaltje of andere maatregel). In het bestemmingsplan dat nu voorligt kan dat echter niet worden vastgelegd. De eigen weg is geen onderdeel van het plangebied en de indieners van zienswijzen zijn zelf eigenaar van deze weg en zijn in beginsel dus zelf verantwoordelijk voor het plaatsen van een inklapbaar paaltje of andere fysieke afscheiding. De gemeente is best bereid om mee te denken met het plaatsen van een dergelijk paaltje. Het plaatsen van een paaltje maakt geen onderdeel uit van de afweging die in het kader van het bestemmingsplan dient te worden gemaakt. Het bevindt zich buiten het plangebied en brengt geen planologische wijziging met zich mee.
	5. Er wordt aangegeven dat er een nulmeting wordt gedaan ten aanzien van eventuele schade. Daarbij wordt aangegeven dat de ontwikkelaar aansprakelijk is. Omwonende maken zich zorgen over de houdbaarheid van deze toezegging. Er is daarom ook gevraagd in de zienswijze om garanties dat indien de hoofdaannemer failliet gaat, de gemeente aansprakelijk zal zijn voor schades die aan de omliggende woningen ontstaan. Hier is geen reactie op gekomen.	In de beantwoordingsnota is weldegelijk ingegaan op de angst voor schade aan de woningen van de indieners van zienswijze. Geantwoord is dat er een nulmeting wordt gedaan voorafgaand aan de werkzaamheden. Dit is gebruikelijk. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan woningen, dat is de initiatiefnemer van het plan Habeko.

	6. Ten aanzien van de verkeersanalyse is gevraagd om ook voetgangers mee te nemen in de analyse. Hier is geen antwoord op gekomen.	In de verkeersanalyse van Goudappel is nadrukkelijk benoemd dat o.a. ook de veiligheid van fietsers en voetgangers meegewogen is bij de verkeersmodellen met verkeersvarianten. Omdat deze enkele zienswijze 68 pagina's behelst, hebben wij ervoor gekozen om niet ieder detail uit te lichten. Er is onderscheid gemaakt tussen hoofdzaak en bijzaak. Dit aspect is al onderdeel van het verkeersonderzoek van Goudappel. In het onderzoek is de veiligheid van voetgangers al meegewogen.
	7. Ten aanzien van het steeds overtreden van het eenrichtingsverkeer is gevraagd: Bewoners ontvangen geen nadere toelichting op hun vragen: hoe wordt dit gehandhaafd? Waarom zal dat succesvol zijn? Wat onderneemt de gemeente als dat niet zo is? Er wordt nu enkel aangegeven dat mensen zich aan de verkeersregels moeten houden. Maar als er een onhoudbare situatie wordt gecreëerd door de druktes ontstaan er ook verkeersovertredingen. Een kat in het nauw maakt nu eenmaal rare sprongen. Dit wordt heel makkelijk afgedaan, terwijl dit nu al een probleem is wat de gemeente niet onder controle krijgt.	In de beantwoordingsnota is herhaaldelijk aangegeven dat men zich aan de verkeersregels moet houden. Dat is het uitgangspunt. In een bestemmingsplan kunnen geen regels worden opgenomen waarmee kan worden afgedwongen dat een ieder zich aan de verkeersregels houdt. Dit moet uit de weggebruikers zelf komen. Indien men zich niet aan de verkeersregels houdt riskeert men een boete en is men zelf aansprakelijk bij ongelukken. De gemeente kan extra scherp zijn op handhaving in de periode dat fase 2 aan de orde is. Primair is het aan de weggebruiker om zich aan de regels te houden. In algemene zin rechtvaardigt drukte op wegen het niet om verkeersregels te overtreden. Men neemt daarmee een risico en is zelf aansprakelijk voor de gevolgen. Vanuit verkeerskundige optiek geldt dat de aanpassing waarbij in het gehele gebied eenrichtingsverkeer wordt ingesteld positief zal bijdragen aan het gedrag van verkeersdeelnemers.

	8. Het is erg opvallend dat de verwachte verkeersstromen op de Sportparklaan en de Burgemeester Waraarkade West niet meegestegen zijn met de stijging van de huidige situatie. Tussen de cijfers van maart en de cijfers van september 2022 blijkt namelijk dat het werkelijke autoverkeer op met name de Sportparklaan en de Burgemeester Waraarkade West hoger ligt dan eerder gedacht. De huidige cijfers zijn daarom naar boven toe bijgesteld in bijlage 1. De verwachte cijfers bij variant E zijn echter zeer beperkt omhooggegaan. Het lijkt er bijvoorbeeld op dat geen rekening meer wordt gehouden met het werkelijke sluipverkeer wat momenteel op de Burgemeester Waraarkade Oost aanwezig is wat woonachtig is op bijvoorbeeld de Voorweg, Smitweg en in Boskoop. Er is echter geen enkele onderbouwing voor waarom de verwachting is dat deze aantallen zullen dalen. Dit is niet beantwoord.	Het rapport van Goudappel, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, gaat uit van de cijfers van september 2022. In variant E neemt het aantal verplaatsingen op de Sportparklaan, Burg Waraarkade en Heerenlaan niet of beperkt toe t.o.v. de bestaande situatie. Dit ondanks de woningbouw. Dat komt doordat er bij voorkeursvariant E eenrichtingsverkeer wordt ingesteld in fase 2. Hierdoor rijdt men maar één keer de Sportparklaan op van zuid naar noord en vervolgens gaat men via de Heerenlaan naar de Gerelaan en Dorpsstraat. Dit staat al in de beantwoordingsnota. Ook blijkt uit pagina 41 van het rapport van Goudappel dat er weldegelijk rekening gehouden wordt met een enkeling die zich niet zal houden aan de verplichte rijrichting en dit is dus door vertaald in de verkeersprognoses.
--	---	---

	9. Er wordt niet op ingegaan dat door de aanwezigheid van de bruggetjes het niet mogelijk is om op de volledige Heerenlaan een trottoir te creëren waardoor er onveilige situaties ontstaan.	In de toekomstige situatie wordt de Heerelaan verbreed en wordt er eenrichtingsverkeer ingesteld. Ondanks de geringe toename van verkeer wordt de situatie daardoor veiliger dan in de bestaande situatie het geval is. De aanwezigheid van de bruggetjes zijn een gegeven. Dat is niet anders in de bestaande situatie dan in de toekomstige situatie. De situatie wordt niet onveiliger omdat het verkeer niet significant toeneemt en omdat er sprake is van eenrichtingsverkeer in fase 2 waardoor het juist veiliger wordt.
	10. De gemeente verwacht dat de wachttijd bij het bruggetje van de Heerenlaan naar de Gerelaan acceptabel is. Bewoners kunnen zich hier niet in vinden en verwachten hier grote verkeersopstoppingen. Hier is niet op ingegaan.	In de beantwoordingsnota van de zienswijze is in algemene zin beargumenteerd dat de verkeersintensiteiten op de Heerenlaan en Gerelaan niet zodanig zijn dat hiermee verkeersproblemen ontstaan. Dat blijkt ook uit de relatief lage cijfers van de verkeersintensiteiten zoals aangegeven in het rapport van Goudappel. Men zal mogelijk op drukker momenten voorrang moeten verlenen bij de bruggetjes. Daarnaast is er sprake van eenrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer in fase 2. Dit maakt het veiliger en overzichtelijker dan in de bestaande situatie het geval is. Verkeersopstoppingen worden niet verwacht.

	11. Aan een aantal bewoners is toegezegd dat geruchten in de krant rondom woningbouw op het 3e veld onterecht waren, omdat uit de haalbaarheidsstudie bleek dat het plan financieel onhaalbaar was. Er is vervolgens richting de bewoners geen enkele communicatie geweest waarom het plan nu toch financieel haalbaar zou zijn. Wordt in de totale financiële afweging vanuit de gemeente rekening gehouden met de vele kosten die gemaakt moeten worden voor infrastructuur? Bijvoorbeeld voor de weg achter de landvliethal en de bouwweg?	Er is een overeenkomst gesloten met Habeko waarin is afgesproken dat Habeko voor eigen kosten het plan tot ontwikkeling brengt. Dat heeft dus ook betrekking op de noodzakelijke wegen. De overeenkomst is de garantie van de financiële uitvoerbaarheid. De kennisgeving van het aangaan van deze overeenkomst is op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven manier gepubliceerd en bekend gemaakt. Omwonenden hadden dus kunnen weten dat de financiële uitvoerbaarheid geborgd is.
	12. Er is eerder al gekeken naar woningbouw op het 3e veld. Dat kon toen financieel niet uit. Naar onze mening wordt er onrealistisch naar toegerekend. Dit door de inzet van veel vrijwilligerswerk van de voetbalclub om het sluitend te maken. Het risico wordt hierin verlegd naar de Boys. Een gedempte sloot gaat gegarandeerd zakken. Met als gevolg hoge kosten om het kunstgrasveld te herstellen. Een financieel fiasco, dat is te voorzien. Uiteindelijk draait de gemeente / (de belastingbetaler) ervoor op. Hoe wordt dit voorkomen?	Zoals hierboven aangegeven is middels de gesloten anterieure overeenkomst de financiële uitvoerbaarheid geborgd. De voetbalclub levert de grond voor de woningbouwontwikkeling in ruil voor een kunstgrasveld. Het ontwikkelrisico ligt bij Habeko. Het beoogde kunstgrasveld van de voetbalclub maakt verder geen inhoudelijk onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

	13. In de bijeenkomst van 1 september is nadrukkelijk gevraagd of er dakterrassen komen op de appartementen. Hier is nog geen antwoord op gegeven. Dit blijkt tevens niet helder uit het ontwerp bestemmingsplan. Voorafgaand aan bijeenkomst 24 februari nogmaals gevraagd: Op de tekeningen is het onduidelijk of er balkons of dakterrassen aan onze kant zijn. Dat is absoluut onwenselijk. Toen is geantwoord dat er balkons komen, maar dat nog niet bekend is of er dakterrassen komen. Hier is dan ook nog geen antwoord op gekomen.	Woningen moeten worden voorzien van een buitenruimte. Binnen de bestemmingsplanregels kan het ontwerp van het gebouw zodanig worden vormgegeven dat er voorzien kan worden in inpandige dakterrassen en/ of balkons. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de bouwvergunning worden aangevraagd aan de hand van een nader uitgewerkt ontwerp. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor dakterrassen of balkons, mits hiervoor aan de gestelde regels in het bestemmingsplan wordt voldaan. In de oorspronkelijke gebouwonwerpen is echter rekening gehouden met de wensen van de bewoners van de Burg. Warnaarkade en zijn er geen balkons voorzien aan de zijde van de Burg. Warnaarkade voor de appartementen.
	14. Uit de haalbaarheidsstudie van de Gemeente Alphen aan den Rijn zelf blijkt dat de plannen in strijd zijn met de geldende Aanbestedingswet 2012 aangezien de verplichtingen die hieruit voortkomen worden verlegd naar Habeko wonen (onrechtmatig conform het Scala-Arrest). Hier wordt in de latere documentatie vanuit de Gemeente in het geheel niet meer over gesproken. Het is onduidelijk in hoeverre aan de wetgeving voldaan wordt en aanvullende vragen die hierover gesteld worden in de reactie op het tussen besluit van 15 juli 2021 zijn niet beantwoord.	In juni 2020 heeft het college een brief naar Habeko en Hazerswoudse Boys gestuurd met daarin de voorwaarden waaronder zij willen meewerken aan de bouw van sociale huurwoningen op het derde veld van Hazerswoudse Boys en de realisatie van een nieuw kunstgrasveld op het huidige trainingsveld. De voorwaarden die genoemd worden tav de aanbestedingsplicht, zijn: • Habeko koopt het veld van de gemeente, laat de grond bouw- en woonrijp maken en laat de sociale huurwoningen op die locatie ontwikkelen waarbij alle aanbestedingsplichtige opdrachten voor eigen rekening en risico door Habeko in de markt worden gezet. Habeko geeft de vrije sector kavels uit mits Habeko daar goedkeuring voor krijgt van de Minister danwel als Habeko kan aantonen dat er sprake is van een uitzondering op grond waarvan deze goedkeuring niet is vereist; • De gemeente kan een deel van de opbrengst uit de verkoop van

		veld 3 inzetten ter dekking van de aanleg van een geschikt officieel KNVB goedgekeurd kunstgraswedstrijdveld, met veldomheining en veldverlichting waarbij alle aanbestedingsplichtige opdrachten door Hazerswoudse Boys voor eigen rekening en risico in de markt worden gezet. In de daarop volgende jaren 2020 t/m 2022 hebben beide partijen onderzocht of zij hebben voldaan aan de voorwaarden. Met het besluit van juni 2022 stelt het college vast dat partijen aan de voorwaarden voldoen en dat de volgende fase kan worden ingezet: het aangaan van verschillende overeenkomsten om de ontwikkeling in gang te brengen. De voorwaarden zijn vervolgens in anterieure- en koopovereenkomsten met de partijen vastgelegd.
	15. In de reactie op het besluit van 15 juli 2021 stellen bewoners vragen over mogelijke staatsteun bij het verkopen van de grond aan Habeko Wonen. Hier is geen enkele reactie op ontvangen: 'De uit te geven grond moet, in verband met de staatssteunregels, marktconform zijn en Habeko moet BTW en plankosten aan de gemeente betalen.	Om de marktconformiteit te toetsten heeft Gemeente Alphen aan den Rijn de grond laten taxeren. De waarde van het derde veld met het voorgestelde programma bedraagt €700.000,- exclusief BTW. Ook heeft de gemeente de plankosten berekend. Habeko heeft aangegeven dat zij bereid zijn om de getaxeerde waarde van de grond inclusief BTW en de plankosten te betalen. De afspraken daaromtrent zijn in de koopovereenkomst vastgelegd.

	16. Uit het ontwerp bestemmingsplan en bijgevoegde bijlagen blijkt niet dat de bewoners inderdaad nog inspraak hebben op de exacte vormgeving van deze groenstrook of niet. Er wordt alleen gesproken over een ‘duidelijke scheiding van de percelen middels de voorstellen zoals besproken’. Daaruit is niet duidelijk of de bewoners nog inspraak hebben op de keuze uit de diverse besproken voorstellen. In de tekst wordt bijvoorbeeld in bijlage 12 ook gesproken over ‘verbinding tussen beide woongebieden tot één woonomgeving’. Terwijl een verbinding niet mogelijk is aangezien de weg achter de Burgemeester Warnaarkade eigendom is van de bewoners en zij enkel aan elkaar recht van overpad verlenen.	Indien bewoners inspraak willen hebben over de wijze waarop de groenstrook wordt vormgegeven kunnen zij dit voorleggen aan de ontwikkelaar van het Project, Habeko. De gemeente juicht het toe als Habeko en de bewoners daar onderling uit komen. Dit onderwerp is eerder al onderwerp van bespreken geweest in het participatietraject.
	17. De bewoners hebben in de afronding op het participatietraject nog geantwoord: ‘Onze voorkeur heeft het om zoveel mogelijk van de huidige bomen te behouden. Ook als daardoor de zichtlijnen en de doorkijk verminderd. Deze doorkijk wordt met name door Habeko en de architect benoemd als waardevol. Omwonenden hechten hier in mindere mate waarde aan en wij zouden er daarom de voorkeur aan geven als niet alleen aan de zuid-west kant van het plan, maar	Om het plan te kunnen realiseren zullen er bomen gekapt moeten worden. Er worden echter binnen het plangebied ook weer nieuwe bomen aangeplant. Er worden geen bomen gekapt als dit voor de uitvoering van het plan niet noodzakelijk is.

	ook aan de zuid-midden kant de huidige bomen behouden blijven. De bomen zijn in goede conditie en het is daarom naar onze mening zonde van het groen om deze te vernietigen.' Hier is geen reactie op ontvangen vanuit Habeko Wonen.	
	18. Reactie van bewoners op het besluit van 15 juli 2021 (half september 2021): Er zijn vele ontwikkelingen in het gebied doordat er waarschijnlijk een nieuwe rotonde gaat komen op de Gemeneweg om het scholeneiland te ontsluiten. De huidige ontsluitingen van de Burgemeester Warnaarkade op de Gemeneweg en de Katjesweg aan de Gemeneweg moeten in het nieuwe plan verdwijnen. Daarnaast zijn er ontwikkelingen voorzien om de twee scholen en het kinderdagverblijf een nieuwe huisvesting te geven. Al deze ontwikkelingen hebben een grote invloed op het gebied. Er is geen impact analyse gemaakt van al deze ontwikkelingen en er wordt hier nog een extra component aan toegevoegd zonder een heldere gebiedsvisie. Dit is naar onze mening geen goede gang van zaken. Deze eventuele gebiedsvisie hebben de bewoners tot op de dag van vandaag niet ontvangen. Ook is niet teruggekoppeld indien de gemeente de gebiedsvisie niet nodig acht, waarom dat zo is.	In de beantwoordingsnota is er al ingegaan op de kritiek van omwonenden over het gebrek aan een grotere visie voor het gebied. Op pagina 10 onder 3 is hier bijvoorbeeld op gereageerd. Een grotere gebiedsvisie betekent ook dat er meer belangen gaan meespelen en dat de plannen daardoor ingewikkelder worden. Er komt veel kijken bij een dergelijke gebiedsontwikkeling en op korte termijn zouden er dan geen woningen worden gerealiseerd. Dit terwijl hier wel een urgente vraag naar is. Door met het Oostvaarderskwartier in te stemmen wordt er op relatief kortere termijn een welkome bijdrage in de vorm van sociale woningbouw gedaan. Zodra de woningbouw en rotonde zijn gerealiseerd, zou het goed zijn om samen met de omwonenden de verdere ontwikkelmogelijkheden in het gebied in kaart te brengen en hier een visie over te vormen.

	19. Tevens is er sprake van bouw onder aan een dijk terwijl diverse onderzoeken aantonen dat het water verder stijgt. Mag hier daarnaast wel gebouwd worden qua Pfasnormen?	De toelichting van het bestemmingsplan en de diverse uitgevoerde omgevingsonderzoeken hebben aangetoond dat er gebouwd mag worden en dat PFAS geen belemmering vormt.
	20. Diverse onderzoeken hebben aangetoond dat het mengen van verschillende soorten woningen in wijken goed is voor de leefbaarheid (o.a. ook door TU Delft). Andere gemeentes voegen midden huur en koopwoningen toe aan wijken met veel sociale huurwoningen om een betere mix van bewoners te krijgen, waarom houdt de gemeente Alphen aan den Rijn hier geen rekening mee? Het uitbreiden van sociale woningbouw in een gebied waar al veel sociale woningbouw is, doet afbreuk aan de leefbaarheid op de lange termijn. In onze eerdere voorstellen, wijzen wij daarom juist alternatieve locaties aan voor sociale woningbouw. In wijken binnen Hazerswoude-dorp waar juist veel koopwoningen zijn om ook daar een betere mix te krijgen van bewoners.	In het bestemmingsplan en in de beantwoording van de zienswijze is al voldoende benadrukt dat er vraag is naar de woningen die in dit plan gerealiseerd gaan worden. Er wordt voor een groot deel in sociale huur voorzien voor verschillende doelgroepen (ouderen, gezinnen en jongeren). Hier is een grote vraag naar.

	21. Waarom kunnen de parkeerplaatsen voor de appartementen niet langs het fietspad geplaatst worden (voormalige jongerenplaats) en dus buiten het gebied van het 3^e veld? Dan is deze extra ruimte voor parkeerplaatsen in het plan niet meer nodig.	Parkeren moet binnen het plangebied worden ingepast. Het bestemmingsplan heeft geen juridische werking buiten het plangebied. Het 3^e veld is als plangebied aangewezen en het plan voorziet binnen het plangebied in de parkeerbehoefte. Daarnaast dienen de parkeerplaatsen op grond van het parkeerbeleid op acceptabele loopafstand van de woningen te worden ingepast. Zodra de benodigde parkeerplaatsen buiten het plangebied worden gerealiseerd is dat niet haalbaar.
	22. Maar de DALI van de gemeente Alphen aan den Rijn vormt mogelijk een beperking ten aanzien van de aan te houden taluds.' Het is onduidelijk wat er bedoeld wordt met de DALI van de gemeente Alphen aan den Rijn. Ook is het niet duidelijk wat deze beperking betreft. En wat is de impact van deze beperking op het plan?	Vanwege de kwelgevoeligheid van het gebied is een opbarstberekening uitgevoerd om te onderzoeken of de watergangen die in het gebied zijn kunnen worden gegraven. In het uitgevoerde opbarstonderzoek is aangetoond dat de watergangen gegraven kunnen worden maar dat daardoor moet worden afgeweken van de standaard maatvoering zoals opgenomen in het Dali. Database Applicatie Leidraad Inrichting (DALI). De DALI stelt dat taluds boven water onder een helling van 1:3 moeten worden gerealiseerd. Een dergelijke eis is echter niet in lijn met de bestaande taluds nabij de watergangen in Hazerswoude-Dorp, vraagt een aanzienlijk ruimtebeslag en beïnvloed de opbarstveiligheid van de watergang in negatieve zin. Daarom wordt tijdens de realisatiefase nader bekeken of er van DALI moet worden afgeweken. Overigens zijn dit uitvoeringsaspecten en vinden deze afwegingen niet plaats in het kader van een bestemmingsplan, maar in het kader van de bouwvergunning.

	23. In deze aanmeldnotitie wordt op basis van diverse constatering uit het bestemmingsplan getoetst of er sprake is van een m.e.r. verplichting. Aangezien er diverse tegenstrijdigheden en opmerkingen zijn ten aanzien van de uitgangspunten van het ontwerp bestemmingsplan en bijgevoegde bijlage, zal naar het oordeel van de omwonende de toetsing van de m.e.r. opnieuw uitgevoerd moeten worden. Door de onjuistheden die geconstateerd zijn in het akoestisch onderzoek, cultuurhistorische elementen en natuur, is het benodigd de m.e.r. toets opnieuw uit te voeren.	Uit de aanmeldnotitie en de toelichting van het bestemmingsplan valt op te maken dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op het milieu. Het plan is daarom niet m.e.r. plichtig en het bevoegd gezag (college van B&W) heeft daarom op 4 juli 2023 een vormvrij m.e.r. beoordelingsbesluit genomen op advies van de Omgevingsdienst Midden Holland. De aanmeldnotitie is ook positief beoordeeld door de omgevingsdienst Midden Holland. De toetsing hoeft niet opnieuw uitgevoerd te worden. De besluitvorming over de vormvrije m.e.r. beoordeling heeft op 4 juli 2023 al plaatsgevonden.
	24. Op pagina 8 staat een verwijzing naar jurisprudentie uit 1996. Daarin staat dat bij amateurtennis geen toeslag van 5 DB hoeft te worden toegepast bij impuls geluiden. Die rechtszaak uit 1996 is verouderd. Inmiddels is het amateurtennis verder ontwikkeld en zijn ook bij amateurtennis de impuls geluiden aanwezig. De wedstrijd geluiden van de tennis worden niet meegenomen, omdat dit maar 8 keer per jaar voorkomt en dus niet representatief is. Dit is op zich waar voor de standaard geluiden, maar het is dus wel zo dat er 8 keer per jaar meer geluid is. Juist op deze momenten zal er naar verwachting sprake zijn van geluidsoverlast voor de bewoners van het Oostvaarderskwartier. Er wordt in het	Een uitzondering van 8 keer per jaar is niet representatief voor de normale geluidsuitstraling van de tennisvereniging. In het kader van milieuzonering dient de representatieve geluidssituatie in beeld te worden gebracht. Dat is in het akoestisch onderzoek gedaan. De Omgevingsdienst Midden Holland heeft het akoestisch rapport akkoord bevonden. Tennis en woningbouw kunnen in dit gebied samengaan. Daarnaast worden er voordat de woningen in gebruik worden genomen akoestische maatregelen getroffen om de eisen uit het activiteitenbesluit te voldoen. Dit is juridisch vastgelegd in de regels en verbeelding van het plan en vormt een nader te toetsen aspect bij de aanvraag van de bouwvergunning.

	geheel geen rekening gehouden met deze extra geluiden en overlast die dit mogelijk veroorzaakt.	
	25. In deze bijlage staat dat op een aantal punten niet wordt voldaan aan de richtlijnen activiteitenbesluit. Er worden een aantal maatregelen genoemd om hieraan te kunnen voldoen, zoals een geluidswal, maatwerkvoorschrift of dove gevel. In het ontwerp bestemmingsplan komt deels hetzelfde terug. Ook daar staan mogelijke maatregelen om wel te voldoen aan de richtlijnen benoemd, maar er staat nergens concreet hoe de gemeente hiermee om zal gaan en hoe uiteindelijk geborgd wordt dat aan de richtlijnen van het activiteitenbesluit voldaan zal worden.	In de planregels (artikel 12.2) en op de verbeelding is middels de aanduiding 'milieuzone- geluid' geborgd dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen als is aangetoond dat er voldaan wordt aan de maatregelen zoals benoemd in het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet aan deze voorwaarde worden getoetst. Daarmee zijn de te nemen maatregelen vastgelegd en juridisch geborgd.
	26. Daarnaast blijkt uit onderzoek van Universiteit Wageningen (rapport van Wageningen Environmental Research over de Kritische Depositie Waarden (KDW's) in opdracht van de minister voor Natuur en Stikstof) dat de Nederlandse natuur meer gevoelig is voor stikstof dan eerder was aangenomen. Waarin internationaal onderzoek naar Nederland is vertaald. Welke impact heeft dit op de conclusies uit het rapport?	Zoals in de nota van beantwoording van zienswijze en in het bestemmingsplan is aangegeven zijn er stikstofberekeningen uitgevoerd op basis van de meest recente Aeries- calculator. Dit is gedaan voor de bouwfase, de gebruiksfase van fase 2 en de gebruiksfase van fase 3. De stikstof specialisten van de Omgevingsdienst Midden Holland hebben de berekeningen beoordeeld en akkoord bevonden. De onderbouwing omtrent stikstof voldoet aan de huidige wet en regelgeving en Natura 2000 gebied wordt niet geschaad door het bouwplan.

	27. De GGD geeft advies over, bijvoorbeeld: a. Maak afspraken met aanwonenden over gebruik van buitenruimte i.v.m. overlast door roken, barbecue, tuinhaard etc. b. Warmtepompen en airco's mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken. GGD adviseert om na te denken over de positie en het geluid van deze installaties om geluidsoverlast bij de burens te voorkomen. In hoeverre wordt met bovenstaande adviezen rekening gehouden in de verdere invulling van het bouwplan?	Er ligt een raadsvoorstel voor dat gaat over een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan kunnen geen afspraken worden gemaakt over het gebruik van barbecue, tuinhaard en roken. In algemene zin mag er op grond van de APV geen overmatige (woon)overlast worden veroorzaakt vanuit een woning. Bij eventuele plaatsing van airco's en warmtepompen wordt er nagedacht over de plaatsing van deze units om geluidsoverlast te voorkomen. Het eventuele plaatsen van airco's en warmtepompen is bij de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de orde. Het is geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.
--	---	---

Hoofdstuk 3 Conclusie zienswijzen

Er zijn 68 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Oostvaarderskwartier. In de oorspronkelijke beantwoordingsnota is al aangegeven op welke wijze deze 68 zienswijzen gegrond of ongegrond zijn en hebben geleid tot planaanpassing. In dit addendum is enkel ingegaan op de vragen die volgens indiener van zienswijze met nummer 3213657 onbeantwoord zijn gebleven. Deze vragen zijn in dit addendum beantwoord en hebben niet geleid tot planaanpassing. Deze onderdelen van zienswijze 3213657 zijn dus ongegrond.

Dit document moet worden gezien als addendum/ aanvulling op de beantwoordingsnota van de zienswijze en maakt onderdeel uit van de beantwoordingsnota. Dit document is onderdeel van het raadsbesluit van 26 september 2024 (zaaknummer 3157501).