



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorlaanzone, Zwammerdam'
gemeente Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn

Datum: januari 2023

Versie: 01 (gemeenteraad, geanonimiseerd)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Spoorlaan in Zwammerdam is de voormalige locatie van Ipse de Brugge en de Scholenlocatie aan de Buitendorpstraat aanwezig. De initiatiefnemer en de gemeente zijn voornemens om de bestaande (woon)bebouwing en op de huidige scholenlocatie aan de Buitendorpstraat te saneren. Voor deze ontwikkeling heeft het college van B&W een nota van uitgangspunten op 26 mei 2020 vastgesteld. In deze nota zijn de mogelijke woningbouwontwikkellocaties beschreven, waaronder de Spoorlaanzone.

De gemeente heeft met Ipse de Bruggen en de ontwikkelaar een overeenkomst opgesteld, waarin is afgesproken om de ontwikkeling van woningbouw aan de Spoorlaan en de Buitendorpstraat gezamenlijk te onderzoeken om tot haalbare plannen te komen.

Voor de beoogde ontwikkeling is aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen – eerste herziening' noodzakelijk dat ter plaatse van het plangebied geldt. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan 'Spoorlaanzone, Zwammerdam' opgesteld.

Publicatie

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorlaanzone, dat ziet op de mogelijkheid om woningbouw te realiseren, heeft met ingang van donderdag 3 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 14 september 2022. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest, zowel op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1901.BPschinkeldijk3-BP40) als – in combinatie met overige relevante stukken – in PDF-format op de gemeentelijke website www.bodegraven-reeuwijk.nl. Iedereen heeft de gelegenheid gekregen over het ontwerpbestemmingsplan – mondeling of schriftelijk – een zienswijze in te dienen.

Schriftelijke zienswijzen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Spoorlaanzone, Zwammerdam”

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ontvangen. In de voorliggende nota zijn de zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. Vanwege de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming zijn de zienswijzen geanonimiseerd. Voor de gemeenteraad is een niet geanonimiseerde versie beschikbaar.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen – naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Hierin is aangegeven of deze zienswijzen al dan niet gegrond zijn en of het plan wordt gewijzigd.

Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en/of naar aanleiding van een ambtshalve constatering, worden een aantal wijzigingen aan het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van deze nota.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Algemeen.

Door verschillende reclamanten zijn gelijkkluidende zienswijzen ingediend. Ten behoeve van een eenduidige beantwoording van de zienswijzen is ervoor gekozen eerst enkele algemene overwegingen te bundelen in 'Algemene beantwoording'.

De overige zienswijze worden vervolgens per reactie beantwoord.

Ruimtelijke onderbouwing.

Verschillende zienswijzen hebben ook betrekking op de effecten van de nieuwbouw op de omgeving ruimtelijk en functioneel. Om die Effecten en keuzes inzichtelijk te maken is een Nota van uitgangspunten vastgesteld en is een beeldkwaliteitsplan onderdeel van het bestemmingsplan.

Door de gemeente Alphen aan den Rijn is voor de gehele locatie in 2020 een Nota van Uitgangspunten & Stedenbouwkundig structuurontwerp Spoorlaanzone Zwammerdam (mei 2020) opgesteld. Deze nota is tot stand gekomen door een samenwerking tussen Ipse de Bruggen, de Wooncommissie en de gemeente. De nota omvat de ruimtelijke en functionele kaders en aandachtspunten voor de planvorming van de Spoorlaanzone. Onderdeel van de nota is een stedenbouwkundig structuurontwerp welke richting geeft aan de gewenste stedenbouwkundige opzet. Dit is vervolgens vertaald naar twee proefverkavelingen; model 'Brink' en model 'Ronde'.



Stedenbouwkundig model met brink



Stedenbouwkundig model met rotonde

De proefverkavelingen vormden het uitgangspunt voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan is het model 'Brink' is als leidend model genomen. In het bestemmingsplan zijn beide varianten mogelijk en zijn dus afhankelijk van de definitieve stedenbouwkundige uitwerking.

In de Spoorlaanzone komen drie voorgenomen ontwikkelingen samen die (ruimtelijk) van belang zijn voor Zwammerdam:

- de herontwikkeling van de gronden langs de Spoorlaan ten behoeve van woningbouw;
- de herontwikkeling van de schoollocaties aan de Buitendorpstraat (als gevolg van de realisatie van een nieuw multifunctionele accommodatie ten zuiden van de Spoorlaan);
- de reconstructie van de Spoorlaan tot fietsstraat.



Verkeer en parkeren

In de Nota van Uitgangspunten is de volgende uitvoerige verkeerskundige onderbouwing nader toegelicht.

De Steekterweg is formeel een 30 km weg, maar ademt nog altijd de sfeer uit van een doorgaande weg. Het (op termijn) aantakken

van zijstraten op de Steekterweg zou wenselijk zijn. Enerzijds omdat dit op een natuurlijke wijze een snelheidremmend effect heeft (rechts heeft voorrang), anderzijds omdat het dorp hierdoor veel beter ontsloten wordt. In het bijzonder voor de Bovensloot (weg) is een directe aansluiting op de Steekterweg gewenst. Voor de ontwikkeling van de Spoorlaanzone is dit het uitgangspunt. De Bovensloot kan daarmee de krappe Spoorlaan als doorgaande weg richting polder Steekt ontlasten. De Spoorlaan hoeft dan slechts een lokale ontsluitingsfunctie te vervullen en wordt ingericht als fiets/voetgangersstraat ('auto te gast'). De rotonde komt te vervallen en verandert in een ongelijkwaardige kruising, waarin (langzaam) verkeer op de Spoorlaan voorgeat. Een duidelijke keuze voor het dorp in plaats van voor het doorgaand verkeer. Dit doorgaande verkeer op de Steekterweg moet immers een bajonet beweging maken, en voorrang verlenen aan de Spoorlaan. Een bajonetaansluiting zoals voorgesteld kan bijdragen aan een betere verkeersafwikkeling en een betere verkeersveiligheid dan een volledig traditioneel kruispunt. Vanuit verkeerskundig oogpunt geldt echter dat de huidige rotonde als beste oplossing voor de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling wordt beschouwd, omdat deze voor alle kruisende bewegingen gelijkwaardig is.

In het Beeldkwaliteitsplan wordt het volgende ter verduidelijking en nadere toelichting over de ontsluitingsstructuur opgemerkt. Het stedenbouwkundig structuurontwerp voorziet in een nieuwe ontsluitingsstructuur. Hoofdpziet is het helen van de verbinding tussen de verschillende dorpsdelen, het vergroten van de verblijfskwaliteit van de Spoorlaan middels een inrichting als fietsstraat en het rechtstreeks aantakken van de Bovensloot op de Steekterweg. De nieuwe (auto)verbinding tussen de Spoorlaan en de Bovensloot maakt een ontsluiting van de toekomstige MFA via de verlengde Bovensloot mogelijk. Door deze nieuwe structuur neemt de verkeersintensiteit op de Spoorlaan af en hoeft het doorgaande (auto)verkeer in de richting van de J.C. Hoogendoornlaan eveneens niet meer over de Spoorlaan. Ten zuiden van de Bovensloot komt een nieuw voetpad waaraan de nieuwe woningen worden gesitueerd. In principe is dit een autovrij gebied. Het voetpad wordt aan de andere zijde van de Steekterweg voortgezet richting de Buitendorpstraat. De nieuwe ontsluitingsstructuur laat ter plaatse van de brink de nieuwe bajonetaansluiting van de Steekterweg – Rijksstraatweg eveneens duidelijk zien.

Wonen

In paragraaf 4.5.3 van de toelichting op het bestemmingsplan is nader uiteengezet op welke wijze de nieuwe ontwikkeling aansluit bij het gemeentelijk beleid dat onder andere in de Woonvisie 2021–2025 is vastgelegd. Het woningbouwprogramma voor het deelgebied langs de Spoorlaan past met 25% sociale huur en 10% in de middeldure sector binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. Het gedeelte van de gemeentelijke scholenlocatie aan de Buitendorpstraat moet nog verder worden uitgewerkt en het woningbouwprogramma bepaald. Uitgangspunt hiervoor is het beleid en de verdeling van woningcategorieën die in de Woonvisie zijn vastgesteld. Daarbij is bepaald dat het aandeel sociale huur in Zwammerdam maatwerk vraagt..

Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven voor de inrichting van de openbare ruimte, de inrichting van de bouwpercelen en de architectonische uitstraling van de woningen. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarmee een overzicht van het te realiseren bouwplan. Om te borgen dat het bouwplan conform het beeldkwaliteitsplan wordt gerealiseerd, zijn de beeldkwaliteitseisen als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Daarnaast vormt het een toetsingskader in voor het toetsen van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. Om die reden wordt het beeldkwaliteitsplan apart vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

2.2 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.			
1	Reclamant ziet mogelijkheden om de Bovensloot te verbinden met de sloot in de Vinkebuurt (die uitmond op de Rijn). Waardoor watersport en waterrecreatie wordt gecreëerd. Wanneer er bruggen worden geplaatst van ten minste 1,50cm hoog. Geschikt voor sloepen en suppen.	Het voorstel voor een goede recreatie is positief, maar de verbinding tussen de Bovensloot en sloot in de Vinkebuurt die in de zienswijze wordt voorgesteld stuit op praktische uitvoering.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
2, 3 en 4	Reclamanten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan nadelige gevolgen heeft door aantasting van het uitzicht, wijziging van de groene schapenweide naar bebouwing, vermindering bezonning, aantasting van de persoonlijke leefomgeving als gevolg van hoogbouw aan de overzijde van de woningen.	Vanzelfsprekend is een nieuwe stedenbouwkundige invulling van een plangebied van invloed op de bestaande situatie ten aanzien van zicht en groen. Bij de ontwikkeling van het plangebied is, naast de realisatie van woningen ook de aanleg van groenvoorzieningen een belangrijk onderdeel. Deze samenhangende ontwikkeling is in het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt. De planuitwerking is gebaseerd op de vastgestelde nota van uitgangspunten. Hierbij is rekening gehouden met de omgeving van het plangebied.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
2 en 3	Reclamanten verwachten schade aan de woningen als gevolg van de bouwactiviteiten met name het heien kan consequenties hebben, mede doordat	Op basis van de bouwtekeningen en onderzoek in de bouwmethodiek wordt bepaald op welke wijze de fundering wordt uitgevoerd. Het	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

	de bestaande woningen niet zijn onderheid. In de toelichting bij het bestemmingsplan ontbreekt volgens reclamanten een onderzoek naar de fundering van de bestaande woningen aan de Spoorlaan. Ook over de wijze van funderen ontbreekt informatie. Daarnaast verwacht men schade in de vorm van waardevermindering als gevolg van de hoogte en situering van de nieuwbouw	bestemmingsplan biedt het juridisch kader voor indiening van omgevingsvergunningen de technische aspecten worden in dat kader beoordeeld. Voor directe schade als gevolg van de bouw is de ontwikkelaar aansprakelijk.	
2 en 3	Vrees voor vermindering van de waarde van de woning van reclamant als gevolg van situering en bouwhoogte en verkeersingrepen.	Voor situaties waarbij belanghebbenden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan aantoonbare schade ondervindt is er een mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
2, 3 en 6	Reeds nu wordt achteruitgang ondervonden door de aangekondigde plannen. Zo zijn veel bomen verwijderd zonder dat dit vooraf bekend was en omwonenden zijn geïnformeerd. Reclamanten stellen de vraag of de gemeente op de hoogte was van de bomenkap.	De gemeente was bekend met de kap van bomen in het plangebied. Over de ontwikkelingen zijn omwonenden en belanghebbenden via informatieavonden of informatiebrieven in het verleden geïnformeerd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Op korte afstand van het centrum bevond zich het landgoed van Ipse de Bruggen. Dit landgoed is bereikbaar via een schapenweide en groene laan met veel bomen. Voorgesteld wordt om hier een speelweide voor kinderen te realiseren waar bij de randen kunnen worden gebruikt voor waterberging.	De op het terrein aanwezige woningen zullen worden gesloopt waarna nieuwe woningbouw wordt gerealiseerd. Voor de nieuwe structuur is een goede ruimtelijke kwaliteit onderzocht van woningen die passen binnen de bestaande structuur met groen. De planvorming is gebaseerd op de in 2021 vastgestelde Nota van uitgangspunten.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Daarnaast zijn reclamanten er op tegen dat de schapenweide in het geheel de bestemming Wonen gaat krijgen. Voorgesteld wordt om de randen van het weilandje ten behoeve van waterberging te gebruiken. Langs de randen van het weilandje is nu een sloot. In theorie kunnen in de toekomst langs de sloot natuurlijke droge greppels aangelegd worden die in tijden dat veel regen valt, overtollig water kunnen opvangen. Reclamanten verzoeken de bestemming Tuin met de bijbehorende regels te handhaven.	De waterhuishouding in het plangebied is in overleg met het Hoogheemraadschap onderzocht en kan met het voorliggende plan voldoende worden gewaarborgd. Er is dan ook geen reden om de bestemming Tuin te handhaven ook al omdat de planontwikkeling hierdoor niet mogelijk is..	
2 en 3	Reclamanten constateren dat in de terinzagegelegde stukken staat dat dit bestemmingsplan ook opgesteld is om het mogelijk te maken dat de huidige rotonde bij de Spoorlaan omgevormd wordt in een brink. Het plan is dat de rotonde vervangen wordt door een traditionele kruising. De Spoorlaan zal volgens het bestemmingsplan omgevormd worden tot een fietsverkeerstraat waar de auto te gast is. De gehele Spoorlaan zal worden daarvoor worden heringericht. In Zwammerdam en omgeving is veel woningbouw aangekondigd dat tot meer verkeer leidt. Reclamanten Dat zorgt voor een sterke toename van de bevolking en dus tot een sterk stijgend	In de Nota van uitgangspunten (paragraaf 3.3) is de verkeersafwikkeling nader toegelicht op basis van doorstroming en verkeersveiligheid. In paragraaf 2.1 onder Algemeen van deze nota van beantwoording is dit nader toegelicht. De verschillende aspecten van verkeer zoals de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en parkeren zijn daarbij nader onderzocht.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	leerlingenaantal van de school in Zwammerdam waardoor in de beoogde situatie tijdens de ochtendspits veel meer autoverkeer naar de school en de kinderopvang zal gaan. Ook het verkeer naar de nieuwe supermarkt, horeca en een gedeelte van een school of zorgvoorzieningen aan de Buitendorpstraat zal voor extra verkeer in de buurt van de woningen zorgen. Naar verwachting van reclamanten leidt dit tot een verkeersonveilige situatie.		
2, 3, 4, 5 en 6	In het kader van de nieuwe planontwikkeling zijn diverse verkeerskundige maatregelen voorgesteld waarbij de rotonde aan de Buitendorpstraat komt te vervallen. Reclamanten zijn van mening dat de voorgestelde verkeersmaatregelen zullen leiden tot verkeerschaos op de Spoorlaan. Mede omdat er diverse bouwplannen rond de Spoorlaan zijn voorzien. Een deel van de auto's rijdt dan via de Steekterweg en Bovensloot. De nieuwe ontwikkelingen zullen leiden tot hogere aantallen autoverkeer aan het beging van de Spoorlaan. Grote toename van autoverkeer leidt tot oponthoud en files op de Spoorlaan. Reclamanten verzoeken daarom de rotonde te handhaven.	Op basis van uitvoerig verkeersonderzoek is een nadere onderbouwing voor de nieuwe ontwikkelingen opgesteld. Deze zijn in de toelichting opgenomen. De verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling zijn hierbij onderzocht en hebben geleid tot een wijziging van de huidige situatie. Zoals hiervoor onder Algemeen aangegeven zijn in het bestemmingsplan zowel een kruising als een rotonde mogelijk. Bij uitwerking van de plannen wordt dit nader geconcretiseerd. Het voorkeursmodel gaat uit van een Brink.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2, 3, 4 en 6	Nu is het mogelijk voor bewoners van woningen aan de Spoorlaan om hun voertuig stil te	De herinrichting van de Spoorlaan zal leiden tot een ander gebruik. De verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling zijn hierbij belangrijke	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	laten staan ten behoeve van laden en lossen. Ook een camper kan ingeladen of uitgeladen worden vlak voor de deur van een woning. Wanneer het verkeer heel sterk toeneemt ter hoogte van de woningen Spoorlaan 6, 8 en 10 en ook verkeersopstoppen plaatshebben die tot files leiden, kan op veel minder momenten een voertuig voor de voordeur van de woning ingeladen of uitgeladen worden.	uitgangspunten. Daarbij wordt ook gekeken naar de effecten en mogelijkheden voor motorvoertuigen die tijdelijk stilstaan op de weg. Het bestemmingsplan bepaald de verkeersbestemming waarbinnen de inrichting nader wordt uitgewerkt,	
2, 3, 5 en 6	Reclamanten zijn van mening dat een belangrijke functie als de sporthal met andere maatschappelijke voorzieningen in het centrum van Zwammerdam aanwezig blijft. Waarmee de bouw van de Multifunctionele Accommodatie niet op de huidige locatie van de sportvelden aan de Daarom verzoekt reclamant het gedeelte aan de Buitendorpstraat dat nu de bestemming water	Ten behoeve van verplaatsing van scholen en voorzieningen is het bestemmingsplan Multifunctionele accommodatie vastgesteld. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan kan de bouw van de accommodatie aan de Spoorlaan plaatsvinden en komen de gronden binnen het plangebied Spoorlaan beschikbaar. Het verzoek van reclamanten is daarmee achterhaald en niet relevant voor het bestemmingsplan Spoorlaanzone.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
2 en 3	Het bestemmingsplan maakt een vestiging van de MFA aan de Buitendorpstraat niet mogelijk. De school aan de Buitendorpstraat en de huidige MFA aan de Buitendorpstraat komen volgens het ontwerpbestemmingsplan onder het overgangsrecht te vallen. Reclamanten verzoeken het bouwvlak waarop nu in het bestemmingsplan Limes de gebouwen van	Zoals hiervoor al aangegeven is inmiddels het bestemmingsplan voor een nieuwe multifunctionele accommodatie met scholen vastgesteld en zal na het onherroepelijk worden van dat bestemmingsplan gestart worden met de realisatie. Dat betekent dat de huidige accommodaties kunnen worden gesloopt waarna nieuwbouw wordt gerealiseerd.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	de huidige basisschool en de huidige MFA gevestigd zijn geheel te handhaven in het bestemmingsplan en ook opnieuw de bestemming Maatschappelijk te geven. Dit mede als gevolg van toename van het aantal kinderen als gevolg van de vele nieuwe woningen.		
2 en 3	Volgens reclamanten zorgt het aansluiten van de Bovensloot op de Steekterweg voor veel extra verharding maar niet voor een goede verkeersafwikkeling. Reclamanten zien geen nut van het aansluiten van de Bovensloot op de Steekterweg. Wel de nadelen van het aansluiten van de Bovensloot op de Steekterweg. Verzocht wordt om de Bovensloot aan te sluiten op de Steekterweg.	In de Nota van uitgangspunten is de verkeersafwikkeling en het parkeren nader onderbouwd. Met het bestemmingsplan worden de verkeersbestemmingen vastgelegd. Deze verkeersstructuur maakt onderdeel uit van de gehele verkavelingsopzet met bereikbaarheid van woningen en voorzieningen. De in de Nota van uitgangspunten opgenomen verkeersafwikkeling past hierbinnen.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Zwammerdam is een dorp in een groene omgeving. Een van de kenmerken van een dorp is het ontbreken van hoogbouw. Volgens reclamanten is regel dat in dorpen geen gebouwen zijn met meer dan drie bouwlagen. De hoge kenmerkende woningen van de Spoorlaan hebben alle een bouwhoogte niet hoger dan tien meter. Het appartementencomplex aan de Buitendorpstraat heeft ook een maximale bouwhoogte van tien meter. De gemeente maakt al jaren onderscheid tussen het centrumstedelijke woonmilieu, het stedelijke woonmilieu van Alphen, het kleinstedelijke	De in het bestemmingsplan opgenomen goot - en bouwhoogten zijn gebaseerd op een ruimtelijke analyse. Deze is nader onderbouwd in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het plangebied. Vervolgens is in het beeldkwaliteitsplan voor beide locatieonderdelen een uitwerking opgenomen waarbij de inpassing in de omgeving met kleine bouwblokken wordt onderbouwd.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	woonmilieu en de woonmilieus van dorpen. Zwammerdam en Aarlanderveen hebben daarbij zelfs een aparte plaats. Deze dorpen hebben een dorps milieu met een landschappelijke woonkwaliteit. Reclamanten kunnen zich daarom niet vinden in de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogtes van 14 meter oplopend tot 17 meter. Verzocht wordt de bouwhoogten in artikel 3 en 7 van het bestemmingsplan te beperken tot 10 m.		
2 en 3	Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat het college bij de vergunningverlening goot- en bouwhoogtes met vijftien procent verhoogt. Door deze mogelijkheid kan het college een projectontwikkelaar een extra bouwlaag toestaan. Dat is naar mening van reclamant onwenselijk. Daarom wordt verzocht artikel 11. 1 lid c uit het bestemmingsplan te verwijderen.	Zoals gebruikelijk in bestemmingsplannen is een afwijkmogelijkheid in opgenomen om voor een goede inpassing in het terrein. In artikel 11.1 c is bepaald dat: <i>het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15%, indien dit om de bouwtechnische, installatietechnische, cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige redenen noodzakelijk wordt geacht.</i> Deze bepaling kan daarmee geen aanleiding zijn voor de realisatie van extra bouwlagen.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
2 en 3	Volgens reclamanten heeft Zwammerdam een slecht samengestelde woningvoorraad. Er zijn veel te weinig goedkope eengezinskoopwoningen. Ook zijn er weinig betaalbare huurwoningen voor starters op de woningmarkt. En ontbreken koopappartementen voor senioren. Dit leidt tot	De verdeling van de woningcategorieën is gebaseerd op het bij start van de plannen geldende gemeentelijk woningbouwbeleid. Daarover zijn met de ontwikkelende partij afspraken gemaakt en vastgelegd in overeenkomsten.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

	vertrek van jonge woningzoekenden en werknemers in Zwammerdam kunnen niet dicht bij hun werk wonen. Ook doorstroming is niet mogelijk waardoor geen woningen vrijkomen. Reclamant concludeert dat op de locatie Spoorlaanzone waar nu oude woningen van de Ipse staan, extra sociale huurwoningen moeten komen.		
2 en 3	Reclamanten constateren dat In Zwammerdam plannen voor extra woningen zijn gemaakt en dat 140 nieuwe woningen in Zwammerdam nodig zijn. Tijdens informatiebijeenkomsten was de indruk bij reclamanten ontstaan dat er veel goedkope eengezinskoopwoningen beschikbaar zouden gaan komen in de Spoorlaanzone voor lokale woningzoekenden	De verdeling van de woningcategorieën is gebaseerd op het gemeentelijk woningbouwbeleid bij start van de plannen. Voor nieuwe plannen is recent woningbouwbeleid vastgesteld waarin de uitgangspunten worden gehanteerd.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Reclamanten concluderen dat op de locatie Spoorlaanzone waar nu oude woningen van de Ipse staan, extra sociale huurwoningen moeten komen. Op die locatie zouden dan meer dan 25% sociale huurwoningen moeten komen.	De verdeling van de woningcategorieën is gebaseerd op het gemeentelijk woningbouwbeleid dat gold op het moment dat met de planontwikkeling is gestart. Daarbij is het uitgangspunt geweest dat er een haalbaar plan wordt gerealiseerd dat aansluit bij de woningbehoefte. Zoals bij de vaststelling van de doelgroepenverordening in 2022 is geconstateerd dat in de woonvisie is opgenomen dat in Zwammerdam het aandeel sociale huur maatwerk vraagt en de norm van 25% dus niet van toepassing is.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 en 3	Reclamanten constateren dat er 31 sociale huurwoningen in het plan zijn opgenomen (17,9%) naast een aantal woningen met een groot woonoppervlak en grote tuinen. Over kleine woningen wordt niets gemeld. Volgens reclamanten blijkt uit de woningdifferentiatie dat er weinig woningen voor jongeren worden gerealiseerd.	Zie voor beantwoording voorgaande	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Reclamanten missen in de toelichting hoe de woningvoorraad van Zwammerdam zich verhoudt met de woningvoorraad van de gemeente Alphen aan den Rijn in het algemeen en de kern Alphen in het bijzonder. In Zwammerdam zouden afgelopen jaren weinig woningen in het goedkope segment en/of met een woonoppervlakte van minder dan 60 m2 zijn verkocht.	De woningmarkt is de laatste jaren en wisselingen onderhevig en er staat grote druk op. Dat betekent dat een verklaring voor verkoopprijzen of beschikbaar komen van bepaalde type woningen niet eenduidig is te geven. De woningen die zijn voorzien op de planlocatie sluiten aan bij de behoefte en woningmarkt.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
2 en 3	De Vereniging Eigen Huis geeft aan, dat nieuwbouwhuizen van rond de 355.000 euro (de Nationale Hypotheekgarantiegrens) voor starters onbetaalbaar zijn. Reclamanten zijn van mening dat de vraag naar woningen in de categorie 200.000 – 250.000 euro veel en veel groter is dan het huidige aanbod. Daaraan wordt de conclusie verbonden dat het ontwerpbestemmingsplan Spoorlaanzone op geen enkele manier voorziet in de behoefte aan koopwoningen van starters met een modaal of lager inkomen en niet zorgt voor een betere	Vrijwel alle nieuwbouwontwikkelingen worden geconfronteerd met hoge prijzen. Dat heeft met diverse factoren te maken zoals de woningmarkt (vraag en aanbod, het enorme woningtekort), de mogelijkheid voor financiering en vooral de hoge bouwkosten (als gevolg van energieprijzen, beschikbaarheid van materialen en arbeidskrachten). Het realiseren van kleinere woningen zijn in dat totale krachtenveld leiden niet per definitie tot haalbare plannen in het lage prijssegment of aansluiting bij de vraag.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	aansluiting van de woningvoorraad van Zwammerdam. Verzocht wordt om meer kleinere eengezinskoopwoningen, kleinere koopappartementen en kleine huurappartementen in het bouwprogramma op te nemen.		
2 en 3	Reclamanten merken op dat niet duidelijk is dat woningbouwcorporatie Woonforte na afronding van het bouwproject Spoorlaanzone opgeleverde sociale huurwoningen gaat aanbieden aan woningzoekenden in Zwammerdam en aan volwassenen met een binding met Zwammerdam. Daarnaast bestaat de indruk dat de sociale huurwoningen eigendom gaan worden van een particuliere belegger die de woningen aan woningzoekenden in een brede regio rond Alphen aan den Rijn gaat aanbieden. In het bestemmingsplan is geen verplichting opgenomen over het structureel instandhouden van de te realiseren sociale huurwoningen. Waarom heeft het college geen afspraken met Verwelius en Woonforte gemaakt inhoudende overdracht van de te bouwen sociale huurwoningen aan Woonforte en verhuur van de aangekondigde 31 sociale huurwoningen door Woonforte?	De verhuur van de sociale woningen maakt onderdeel uit van de uitwerking van de woningbouwplannen. De toewijzing van de woningen verloopt via het regionaal woningverdelingssysteem waarop woningzoekenden kunnen inschrijven. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet een woningzoekende ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	In het tot voor kort mooie groene gebied bij de ingang naar de Ipse De Bruggen is veel hoogbouw voorzien.	Als gevolg van de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen in de omgeving is de	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Hoogbouw zorgt volgens reclamanten voor vermindering van lichtinval bij omliggende woningen. Minder bezonning is een nadeel voor het woon – en leefklimaat van omwonenden.	invloed op de bezonning aanvaardbaar en voldoet aan de gestelde voorwaarden.	
2 en 3	Reclamanten vrezen tevens voor inkijk in de bestaande woningen door de zeer hoge bebouwing. Vanaf een hoog wooncomplex kan zeker in de winter goed in woningen aan de andere zijde van de Spoorlaan gekeken worden. Bovendien leidt de nieuwbouw tot wijziging van het uitzicht. Het groene gebied dat bekend is als de schapenweide heeft in het nu geldende bestemmingsplan Times de bestemming Tuin.	Toevoeging van woningen in een bestaande woonomgeving heeft vanzelfsprekend invloed op de bestaande bebouwing. Door de situering van de nieuwbouw is deze invloed gering en aanvaardbaar. Bovendien biedt het bestemmingsplan het juridisch kader voor de uitwerking van de woningbouwplannen. De gedetailleerde effecten van nieuwbouw daarbij aan de orde.	De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	In Zwammerdam zijn nog heel wat woningen die niet geheid zijn. Reclamanten wijzen erop dat de niet geheide woningen heel gevoelig zijn voor trillingen. Gemakkelijk kunnen door trillingen scheuren in de woningen ontstaan of verzakken. Schade door trillingen is dan denkbaar zo stellen reclamanten. Verzocht wordt techniek toe te passen die geen trillingen veroorzaken. Het tweede verzoek is of de gemeenteraad in de toelichting bij het bestemmingsplan afzonderlijk wil ingaan op de bestaande problematiek van trillingsgevoelige woningen in Zwammerdam en de manier waarop de gemeente schade voor trillingsgevoelige woningen wil voorkomen.	Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de ontwikkeling van het plangebied. De effecten als gevolg van de bouwactiviteiten worden bij de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld. Daarnaast wordt voor de bouw een schouw verricht van de bestaande woning. Voor de eventuele schade zou de ontwikkelende of bouwende partij aansprakelijk zijn.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 en 3	Het beoogde bouwplan voor de Spoorlaanzone heeft ingrijpende gevolgen voor de leefomgeving van een groot aantal eigenaren van woningen. Bij een aantal woningen is sprake van vermindering van bezonning, verlies van privacy, verlies van uitzicht en inkijk door de komst van heel hoge gebouwen. Ook ontstaat een parkeerchaos door het afschaffen van de rotonde. Woningen worden minder goed bereikbaar. Bewoners kunnen minder snel het plangebied verlaten. In zulke situaties is het gebruik dat voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek wordt gedaan naar planschade en dat een verslag van zo'n onderzoek bij de bijlagen van het bestemmingsplan gevoegd wordt. Hoewel veel eigenaren van woningen forse schade zullen lijden ten gevolge van dit bestemmingsplan, heeft het college geen onderzoek naar planschade uitgevoerd en een verslag van dat onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Voor de gemeenteraad is het hierdoor onduidelijk welke extra uitgaven vanwege planschade nodig zijn.	Voor situaties waarbij belanghebbenden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan aantoonbare schade ondervindt is er een mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen. Daarbij vindt een vergelijking tussen de huidige en toekomstige planologische situatie plaats. In verband met de aard en karakter van een bestemmingsplan is dat niet gebruikelijk en mogelijk om vooraf een onderzoek te doen.	
2 en 3	Reclamanten zijn van mening dat de groenstructuur van de Spoorlaan behouden moet blijven waaronder de bomenrijen langs de Spoorlaan. Verzocht wordt om In de toelichting bij het bestemmingsplan regels op te nemen die kappen	In het beeldkwaliteitsplan is de inrichting en groenstructuur opgenomen. In de nieuwe situatie wordt groen toegevoegd. Uitsluitend daar waar bomen of opgaand groen de realisatie van het plan in de weg staan wordt overgegaan tot verwijdering.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	van bomen tegengaan en behoud van bestaande of te planten bomen voorschrijven. Welk onderzoek heeft het college verricht naar de aanwezigheid van (beschermde) vogels en dieren in bomen en met name in de bomen die begin dit jaar aanwezig waren op en langs de Schapenweide	In het bestemmingsplan is het structureel groen bestemd en is ook binnen de bestemming verblijfsdoeleinden aanleg van groen mogelijk overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan. Als bijlage bij het bestemmingsplan is een flora en faunaonderzoek opgenomen. Daarin heeft ook onderzoek plaatsgevonden naar de dieren in de omgeving.	
2 en 3	Reclamanten constateren dat op basis van het geldende bestemmingsplan in drie blokken ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk kan worden gebouwd. Verzocht wordt om deze drie blokken de bestemming Wonen te geven en in de gebruiksregels op te nemen dat in deze blokken ten minste 20 woningen met een omvang van maximaal 30 m2 woonoppervlak. ten minste 20 woningen met een woonoppervlak van maximaal 50 m2 en tenminste 20 woningen met een woonoppervlak van maximaal 80 m2 gebouwd mogen worden. Ook kunnen duurdere woningen in het huidige tegenover taxibedrijf Van Asselt gelegen bestemmingsvlak met de bestemming Groen gebouwd worden. Het verzoek is om dan langs dit blok net als bij de andere blokken de randen de bestemming Tuin te geven en te waarborgen dat	Een wijziging van de bestemming van de huidige bebouwing van Maatschappelijk naar Wonen zou een ernstige belemmering van de totale integrale planontwikkeling tot gevolg hebben. De kwaliteit van de bestaande bebouwing is overigens slecht daarom reden deze te slopen en vervangen door nieuwbouw.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	ook in dit blok parkeren inpandig plaatsheeft in combinatie met bebouwing boven de garage.		
2 en 3	Ten behoeve van een goede afwatering is het nodig dat parkeerplaatsen niet volledig verhard zijn, maar van groenbetonsteen of andere materialen die waterdoorlatend zijn, gebouwd worden. Er is echter in het bestemmingsplan geen regel die voorschrijft dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte alleen van grasbetonsteen gemaakt mogen worden. Ook is het belangrijk, dat tuinen van woningen niet volledig versteend worden, maar dat tuinen voor minstens de helft uit groen, zand en aarde of water bestaan. Een regel die waarborgt dat tuinen niet voor meer dan 50 % versteend worden, ontbreekt echter.	De materialisatie maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan. Als onderdeel van de realisatie is een beperkte verharding van de tuinen voorzien, daarnaast worden inderdaad in de openbare ruimte waterdoorlatende verhardingen toegepast.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Volgens reclamanten wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan niet inzichtelijk gemaakt wat de toename van de verharding in het plangebied is. In de beoogde nieuwe situatie zijn er geen beperkingen aan het verharderen van de onbebouwde ruimte. Daarnaast geven reclamanten aan dat geheel onduidelijk is het waarom in de toelichting geconcludeerd wordt, dat de verharding toeneemt met 5.955 m². Een degelijke onderbouwing van deze toename ontbreekt.	Een watertoets maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De onderbouwing van de waterhuishouding in het gebied en de beoogde watercompensatie is in de toelichting onder paragraaf 5.9 opgenomen.	In de toelichting wordt een nadere onderbouwing van de wateropgave in de waterparagraaf opgenomen.

2 en 3	Wanneer in de regels voorgeschreven wordt dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte alleen van grasbetonsteen gemaakt mogen worden, minstens de helft van tuinen niet verhard mag worden en het bestemmingsplan zo opgesteld wordt dat vergunningvrij bouwen niet of nauwelijks mogelijk is, leidt het bestemmingsplan er naar de mening van reclamanten niet toe dat de verharding in het plangebied toeneemt en hoeft er dus geen (kostbare) watercompensatie aangebracht te worden.	Zoals hiervoor aangegeven is de waterhuishouding in het plangebied afgestemd met het Hoogheemraadschap. De veronderstelling van reclamanten dat met veel voorwaarden geen watercompensatie nodig zou zijn is ten dele juist. In het bestemmingsplan kunnen veel regels worden opgenomen die betrekking hebben op de ruimtelijke mogelijkheden. Daarbij is niet altijd mogelijk of wenselijk om gedetailleerde inrichtingseisen op te nemen.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Reclamanten zijn van mening dat er in het plangebied teveel parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. Dit is mede een gevolg van de gekozen woningtypen. Reclamanten vinden dat dit zorgt voor een enorme verstening van het plangebied.	De capaciteit aan parkeerplaatsen levert een bijdrage aan de ontwikkelingen die in de omgeving plaatsvinden zoals de multifunctionele accommodatie.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Het bestemmingsplan heeft in artikel 9.2.1 Parkeren bij a alleen als regel dat in voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen moet worden voorzien. Artikel 9.2.1. schrijft niet voor dat deze parkeergelegenheid na bouw van de woning in stand moet worden gehouden. Het komt voor, dat een nieuwe woning met een garage wordt gebouwd en dat de eigenaar van de woning een paar jaar na oplevering van de woning zijn garage voor andere doeleinden gaat gebruiken en zijn auto in de openbare ruimte	Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is gebaseerd op het gemeentebestuur. Daarbij wordt rekening gehouden met garages (die niet als volledige parkeerplaats worden gerekend)	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	stalt. Wanneer dat gebeurt, stijgt de parkeerdruk in de openbare ruimte. Reclamant verzoekt artikel 9.2.1. Parkeren zo te formuleren dat bij nieuwbouw of uitbreiding van een woning niet alleen in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien, maar dat deze nieuwe parkeergelegenheid ook in stand moet worden gehouden.		
2 en 3	Het bestemmingsplan vermeldt niet welke uitgaven gemoeid zijn met het veranderen van de verkeersstructuur in het plangebied. Reclamanten zijn van oordeel dat dit vooraf bekend moet zijn.	De uitvoering van de plannen maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Voor de uitvoering van plannen neemt de gemeente middelen op in de begroting en zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij in de anterieure overeenkomst.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Artikel 3 Gemengd van het bestemmingsplan maakt het oprichten van twee horecagelegenheden in Zwammerdam mogelijk. Reclamanten constateren dat Zwammerdam jarenlang maar één horecagelegenheid heeft gehad. Bovendien heeft de huidige horecagelegenheid geen vloeroppervlak van 400 m2. Reclamanten verzoeken de mogelijkheid van horeca op twee locaties te schrappen.	In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. Daarmee worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het feit dat op enkele plekken horeca onderdeel uitmaakt van de bestemming Gemengd wil niet zeggen dat deze er ook komt. De bestemming Gemengd maakt diverse functie voor een bepaald plek mogelijk. Bovendien draagt deze flexibiliteit bij aan een goede samenhangende ontwikkeling.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2a.	Het bestemmingsplan maakt bebouwing en verharding mogelijk. Daarbovenop stelt het college de gemeenteraad voor het college de bevoegdheid te geven van het beeldkwaliteitsplan af te wijken.	De maximale goot- en bouwhoogten zijn in het bestemmingsplan vastgelegd en zijn de maximale mogelijkheden. Er is in het bestemmingsplan ook een directe koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit en inpassing nader	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Reclamanten stellen dat de bevoegdheid van het college om af te wijken van het beeldkwaliteitsplan het mogelijk maakt dat hogere gebouwen worden opgericht. Reclamanten zijn van mening dat dit nadelig is voor omwonenden. Verzocht wordt artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels te schrappen.	uiteengezet. Afwijken van het beeldkwaliteitsplan zal ook in dat licht moeten worden gezien.	
2 en 3	Reclamanten vinden het voor omwonenden nadelig dat artikel 4 Groen het ook mogelijk maakt om parkeerplekken aan te leggen. Bij een bestemming Groen past niet het aanleggen van parkeerplekken. Om die reden verzoeken reclamanten om artikel 4.1 lid b parkeervoorzieningen te schrappen.	Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de hoofdbestemming voor verschillende locaties vast te leggen. De bestemming Groen geeft daarbij de aard van realisatie aan. Het is gebruikelijk dat binnen deze bestemming paden, water, bruggen en ook parkeerplaatsen mogelijk worden gemaakt waarbij de hoofdbestemming leidend is.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de ruimte tussen de twee grote bestemmingsvlakken Wonen een groen gebied moet zijn en beschikbaar moet zijn voor waterberging. Reclamanten zijn van mening dat een in het bestemmingsplan Spoorlaanzone opgenomen bestaand bouwvlak niet (deels) veranderd moet worden in een vlak Verkeer- verblijfsgebied. Reclamant verzoekt voor dit gebied geen bestemmingsvlak Verkeer-verblijfsgebied op te nemen.	De bestemmingslegging in het bestemmingsplan is gebaseerd op een uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Dit is een samenhangend en integraal ontwikkeld plan. Daarbij past het niet om bestaande bouwvlakken te handhaven. Daarmee zou het plan immers niet kunnen worden uitgevoerd.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Op dit moment is er een belangrijke verbindingsweg tussen de Bovensloot en de Spoorlaan die langs de schapenweide loopt en uitkomt in de buurt van de woningen Spoorlaan.	Het bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan waarin de ontsluiting en situering van bebouwing met de diverse functies is opgenomen. Daarop zijn de nieuwe	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Voor de ontsluiting van Ipse De Bruggen is deze weg heel belangrijk. Reclamant is telt voor de verbinding in het bestemmingsplan als Verkeer-verblijfsgebied te bestemmen.	bestemmingen gebaseerd. Bestaande bestemmingen of ontsluitingen die niet meer noodzakelijk zijn worden in het nieuwe bestemmingsplan niet meer opgenomen.	
2 en 3	Reclamanten vinden dat het bouwen van extra woningen nodig is in Zwammerdam. En dat Zwammerdam goedkope koopwoningen nodig heeft, zodat starters met een beneden modaalinkomen in hun geboortedorp een woning kunnen kopen. Reclamanten zijn van mening dat aan-huis-gebonden niet nodig zijn en verzoeken bedrijvigheid in artikel 3.1 a en artikel 7.5.1 niet mogelijk te maken.	Gelet op de flexibiliteit van het bestemmingsplan in aansluiting op andere bestemmingsplannen en gemeentelijk beleid zijn aan huis gebonden beroepen als ondergeschikt aan de woonfunctie wenselijk. Daarom is ook binnen de woonbestemming de mogelijkheid voor deze functie als toevoeging aan de woonfunctie opgenomen. De woonfunctie blijft echter de basisbestemming.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Reclamanten zijn van mening dat artikel 7.2 c van de planregels vreemd is opgesteld. Wanneer de toegestane oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 25 % van 250 m2 mag bedragen, bedraagt het toegestane maximum 62,5 m2. Het artikel noemt echter een maximum van 100 m2.	In de planregels is in artikel 7.2.c2 opgenomen: <i>Voor een bij het hoofdgebouw behorende achtererf waarvan de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt mag de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 25 % van het achtererf met een maximum van 100 m²;</i> De beperking van het maximum oppervlak van 100 m2 aan bijgebouwen heeft uitsluitend betrekking op percelen groter dan 400 m2 (25% is immers 100 m2). Voor percelen kleiner dan 400 m2 is het percentage bepalend nl 25% leidt tot een kleiner oppervlak aan bijgebouwen van minder dan 100 m2.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 en 3	Hoewel reclamanten het aanleggen van openbare parkeerplekken beter vinden dan het aanleggen van veel grote achtertuinen met parkeerplekken, vinden zij het nadelig voor omwonenden om parkeerplekken die op eigen terrein zijn aangelegd om in de parkeerbehoefte van een woning te voorzien, na een paar jaar om te vormen tot tuin. Verzocht wordt daarom artikel 7.5.2 Tuin te schrappen.	Artikel 7.5.2 biedt een mogelijkheid voor het college om omgevingsvergunning te verlenen ter afwijking van het bepaalde in artikel 7.4.1, ten behoeve van het gebruiken of laten gebruiken van gronden als tuin behorend bij de op het bouwperceel aanwezige woning, mits: a. de parkeersituatie niet verslechterd; b. de verkeersveiligheid niet verslechterd; c. het behoud van de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen stedenbouwkundige waarden en beeldkwaliteitaspecten is gewaarborgd Er zijn binnen de planregels daarmee duidelijke voorwaarden bepaald om mee te werken aan een eventuele wijziging.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 en 3	Reclamanten constateren dat het ontwerpbestemmingsplan Spoorlaanzone geen bestemming Tuin bevat in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan Limes Delen van het plangebied die voor de groenstructuur van groot belang zijn, kunnen beter de bestemming Tuin dan de bestemming Groen hebben. Verzocht wordt om het artikel Tuin uit het bestemmingsplan Limes integraal in het bestemmingsplan Spoorlaanzone op te nemen en de huidige gronden met de bestemming Tuin ook in het bestemmingsplan Spoorlaanzone de bestemming Tuin te geven.	In het bestemmingsplan Spoorlaanzone zijn de hoofdbestemmingen aangegeven. Binnen de bestemming Wonen zijn ook tuinen toegestaan. Daarom is een specifieke bestemming niet opgenomen. Wel is in artikel 7.5.2 Tuin het volgende opgenomen. <i>Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in artikel 7.4.1, ten behoeve van het gebruiken of laten gebruiken van gronden als tuin behorend bij de op het bouwperceel aanwezige woning, mits:</i> <i>a. de parkeersituatie niet verslechterd;</i> <i>b. de verkeersveiligheid niet verslechterd;</i>	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<i>c. het behoud van de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen stedenbouwkundige waarden en beeldkwaliteitsaspecten is gewaarborgd.</i> In verband met de beoogde flexibiliteit zijn dus in het bestemmingsplan binnen de bestemming Wonen tuinen toegestaan.	
2 en 3	Het ontwerpbestemmingsplan Spoorlaanzone bevat, anders dan het bestemmingsplan Limes, niet een artikel Maatschappelijk. Reclamanten vinden het belangrijk dat aan de Buitendorpstraat maatschappelijke voorzieningen zoals een school, een sporthal en een Dorpshuis mogelijk zijn. .	De bestaande maatschappelijke voorzieningen aan de Buitendorpstraat verdwijnen van deze locatie en worden deels op een andere locatie gerealiseerd. Voor de locatie aan de Buitendorpstraat is de bestemming Gemengd opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan ook maatschappelijke	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4	Reclamant geeft aan voorstander te zijn van woningbouw in Zwammerdam, maar constateert dat de voorgestelde bouwplannen totaal niet aansluiten bij de behoeften van Zwammerdam en de Alphense woonvisie 2021–2025 waar in opgave 4 staat aangegeven dat in de dorpen minder behoefte aan midden huur en vooral wordt gestreefd naar de bouw van goedkope koopwoningen. In deze behoefte aan goedkope koopwoningen tot 200K is in dit project spoorlaanzone totaal niet voorzien. Door aanpassingen aan het volume van de te bouwen woningen en tuinen en in sommige	Voor de locatie is gekozen voor verschillende woningtypen en prijscategorieën. Dat betreft woningen in het sociale segment, middeldure koop- en huurwoningen en woningen in hogere prijsklasse. Gelet op de prijsontwikkeling in de markt en de sterk gestegen bouwkosten is realisatie in de prijsklasse die reclamant voorstelt niet haalbaar. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de realisatie van diverse woningtypen in grootte en ligging met bijbehorende waarde. Daarmee is het plan uitvoerbaar. Het totale woningbouwprogramma van Zwammerdam bestaat op dit moment voor 24% uit	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	gevallen te kiezen voor duplexappartementen (verdichting) kan te gemoed gekomen worden aan de Zwammerdamse woonvisie, ik vraag u daarom nogmaals goed te kijken naar de bouwplannen en projectontwikkelaar opdracht te geven deze naar de behoefte zoals omschreven in de Alphense woonvisie 2021-2025 bij te stellen.	sociale huurwoningen. In de woonvisie is opgenomen dat in Zwammerdam het aandeel sociale huur maatwerk vraagt en de norm van 25% dus niet van toepassing is.	
4	Reclamant is van mening dat voor het perceel ten zuiden van de Rijksstraatweg met een maximale bouwhoogte op de verbeelding van respectievelijk 14 en 17,5 meter is het aantal wooneenheden wat door deze extra bouwhoogte ontstaat dermate gering dat dit niet in verhouding staat tot de nadelen voor de omwonende en het beeld bepalende karakter van Zwammerdam, door een kleine verdichting zoals onder woonvisie omschreven, ontstaat er voldoende ruimte deze eenheden elders binnen het plangebied te realiseren. Reclamant verzoekt om voor het plangebied aan de zuidkant van de Rijksstraatweg geen hogere bebouwing toe te staan dan die van de meest recentelijke bouwontwikkelingen aan de Vinkenbuurt en op het terrein van Ipse de Bruggen.	De voorgestelde plannen zijn gebaseerd op de vastgestelde nota van uitgangspunten. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen op welke manier een goede inpassing in de omgeving met de voorgestelde goot- en bouwhoogte kan worden gerealiseerd. Daarbij is ook aandacht besteed aan de openbare ruimte en de beoogde groene kwaliteit.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4	In het plangebied noord van de Rijksstraatweg (Buitendorpstraat) is momenteel de school gevestigd.	Alle nieuwe ontwikkelingen zijn bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen betrokken dat geldt ook voor het bestemmingsplan voor de	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

In het plan om de MFA aan de Spoorlaan te realiseren is geen rekening gehouden met de voorgenomen extreme groei van het aantal woningen in Zwammerdam, naast de Spoorlaanzone (zuid) van 123 wooneenheden zijn er bouwontwikkelingen aan de Molenstraat 12 wooneenheden), Vinkenbuurt (6 wooneenheden), rijkstraatweg (6 wooneenheden), Hellenbroeckstraat (1 extra wooneenheid). Een totaal van 148 wooneenheden welke op korte termijn worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad van 450 stuks, de toename van het aantal hier aangekoppelde leerplekken, KDV en BSO plaatsen zijn niet berekend en voorzien in de nieuw te realiseren MFA aan de Spoorlaan. Naast deze concrete groei van meer dan 30% zijn in de toekomst ook nog eens ontwikkelingen gepland/mogelijk op de terreinen van de BAM aan de Molenstraat /Rijksstraatweg en het 1e veld van de VZZ welke samen met de genoemde ontwikkelingen in het noordelijk deel van het plangebied goed zijn voor nog eens minimaal 127 wooneenheden. De betreffende verdiepingsvloer was gereserveerd voor de leerpleinen van groep 4 t/m 8. Onduidelijk is of dit te kort aan BVO binnen het project MF kan worden ondervangen en of	Multifunctionele Accommodatie in Zwammerdam. Daarbij is rekening gehouden met de toename van woningbouw in Zwammerdam. Overigens staat dit helemaal los van de beoordeling van het bestemmingsplan voor de Spoorlaanzone. In verband met de ruimtelijke samenhang in het plangebied zoals die ook in de Nota van uitgangspunten is verwoord, is het gehele plangebied in het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee is een integrale ontwikkeling voorzien.	
--	--	--

	daarnaast de toename van het aantal extra benodigde leerplekken, KDV en BSO-plaatsen veroorzaakt door de nieuwbouwplannen in deze MFA kunnen worden gerealiseerd. Volgens reclamant is het voor de bewoners nadelig als de school en KVD over meerdere locaties verdeeld moeten worden daarnaast brengt dit voor de extra kosten met zich mee. Reclamant verzoekt om het gebied aan de noordzijde van de Rijksstraatweg voorlopig buiten het bestemmingsplan te houden,		
4	In het kader van fietsveiligheid en het geen men beoogt althans aan geeft te willen bewerkstelligen verzoekt reclamant vast te stellen dat de fietsstraat tussen taxibedrijf van Asselt en de rotonde/brink enkel uitgevoerd mag worden als een smalle fietsstraat met een maximale breedte van 3,8 meter waarbij mitigerende maatregelen worden opgenomen om de verkeersintensiteit op de Spoorlaan aanzienlijk te reduceren.	Op basis van het bestemmingsplan worden de verkeerskundige aspecten nader uitgewerkt, Uitgangspunt is hierbij een goede verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers. Daarbij spelen de materialisatie en profilering een belangrijke rol.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4	Volgens het bestemmingsplan is in het plangebied in overleg met het waterschap in het groengebied centraal in het plandeel parallel aan de Spoorlaan een wadi voorzien, deze wadi is onderdeel van de watercompensatie, de voornaamste eigenschap van een wadi is naast waterberging de zuivering	In overleg met het hoogheemraadschap wordt de resterende oppervlakte van gerealiseerd; deels in een wadi in het groengebied centraal in het plandeel parallel aan de Spoorlaan en deels in nieuw open water van de Bovensloot. Voor de aanleg van een wadi en open water is, conform de Keur, een omgevingsvergunning noodzakelijk.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	van het hemelwater voor dat deze op het oppervlakte water geloosd wordt. Op de verbeelding heeft dit gebied de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, dit zou conform artikel 4.1 van de bijhorende regels groen moeten zijn maar omdat de regels het toestaan om in deze gebieden parkeervoorzieningen aan te leggen wat strijdig is met een wadi verzoek ik u op de verbeelding hiervoor de enkelbestemming waterberging op te nemen.	Binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wadi' is tevens een wadi met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.	
4	Volgens het bestemming en beeldkwaliteitsplan zou er sprake moeten zijn van een behoorlijke toename aan verkeersintensiteiten op het overslagplein en de Bovensloot, vreemd genoeg zijn bij berekeningen de geluidsbelasting op de gevels van de panden aan de westzijde van de Bovensloot (geluidsgevoelige gebouwen) waar cliënten van Ipse de bruggen zijn gehuisvest niet meegenomen. Bij de berekeningen is van een te laag percentage zwaar verkeer uitgegaan, eigen metingen geven aan dat percentage afhankelijk de tijdsperiode tussen de 15% en 25% ligt, een groot deel bestaat uit landbouwverkeer wat waarschijnlijk als overig wordt afgedaan, het brongeluid van deze voertuigen is gelijk dan wel hoger als dat van	De Bovensloot/Overslagplein is een 30 km/h weg. Deze wegen zijn volgens de Wet geluidhinder uitgesloten van toetsing. Toch is naar de Bovensloot gekeken. Omdat de aansluiting Bovensloot / Spoorlaan fysiek wijzigt is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken naar de bestaande woningen in de omgeving van het kruispunt. Ook is de Bovensloot meegenomen in het bepalen van de gecumuleerde geluidsbelasting op de nieuwe woningen. Onder de huidige wetgeving bestaat geen verplichting tot het in beeld brengen van de akoestische gevolgen van alleen een verkeerstoename op wegen. Er is dan ook niet gekeken naar het effect van de verkeerstoename op de Bovensloot/Overslagplein op de gebouwen van Ipse de Bruggen.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	vrachtverkeer en zou als zodanig in de berekeningen moeten worden meegenomen. De gemiddelde snelheid op de Spoorlaan ligt aanzienlijk hoger dan de toegestane snelheid van 30km/u waardoor de geluidsbelasting hoger is dan de berekening, de huidige meetlussen zijn ook in staat deze snelheden te meten. Momenteel is er geen enkel handhaving op snelheid, het bestemmingsplan maakt niet duidelijk hoe dit in de toekomst zal worden gehandhaafd of welke maatregelen hiervoor genomen gaan worden. Door de voorgestelde brede fietsstraat met twee rijstroken zonder verkeersremmende maatregelen zal de gemiddelde snelheid verder toenemen, deze toename zal ook voor vracht en landbouwverkeer opgaan waardoor er zijn zeker voor fietsende kinderen een onaanvaardbare gevaarlijke situatie ontstaat. De rijstroken in de fietsstraat worden gescheiden door een overrijdbare klinkerloper van 70cm breed, naast het overrijden van deze klinkerstrook voor het inhalen en op en afrijden van de parkeerplaatsen zullen vrachtwagens en landbouwvoertuigen vanwege hun spoorbreedte voor een groot gedeelte op deze klinkerstrook	Het is niet duidelijk voor welke weg van een te laag percentage zwaar verkeer uitgegaan zou zijn. In de akoestische onderzoeken is uitgegaan van de voertuigverdeling volgens het Regionale Verkeers-milieu model Midden-Holland (RVMH). Dit model is gekalibreerd met verkeerstellingen. De voertuigverdeling is uitgesplitst in licht, middelzwaar en zwaar verkeer over de dag-, avond- en nachtperiode. Landbouwverkeer is hierin meegenomen onder zwaar verkeer. Ook de snelheden zijn afkomstig uit het RVMH. In dit model zitten de maximum snelheden zoals die gelden op de verschillende wegen. Wij achten deze representatief. Het bestemmingsplan is niet het instrument om iets over handhaving vast te leggen. De overrijdbare klinkerloper wordt niet beschouwd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder. De klinkerloper wordt incidenteel gebruikt, het is niet de bedoeling dat hier constant op gereden wordt. Het wegdektype asfalt dat is toegepast is de representatieve verharding. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Spoorstraat alleen is in het onderzoek niet in beeld gebracht. Omdat 30 km/h wegen	
--	---	--	--

	rijden, in de berekening is enkel uitgegaan van het minder geluid genererende asfalt. Volgens het bestemming en beeldkwaliteitsplan is beoogd dat de verkeerintensiteit op de spoorlaan naar beneden gaat, vreemd is dan ook dat de geluidberekening voor zover deze al juist zijn dit voor de meetpunten TP 10,11 en 12 niet laat zien.	uitgesloten zijn van toetsing in de Wgh is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken. Hierbij is het effect van de aanpassingen aan de verschillende wegen gecumuleerd in beeld gebracht. Dus de geluidsbelasting van alle 30 km/h wegen samen	
4a.	Reclamant verzoekt het bestemmingsplan te herzien en de toekomstige ontwikkelingen aan de Buitendorpstraat buiten het bestemmingsplan te houden	Zoals hiervoor aangegeven is het bestemmingsplan gebaseerd op de Nota van uitgangspunten waarbij een integrale gebiedsontwikkeling is voorgesteld. Deze samenhang is er functioneel, maar ook ruimtelijke en opgenomen in het beeldkwaliteitsplan	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5 en 6	Reclamanten geven aan voorstander te zijn van het bouwen van betaalbare woningen aan de Spoorlaan, maar tegen hoogbouw van wel 14 meter en hoger. Daarnaast zijn reclamanten tegen bebouwing van de schapenweide bij de huidige ingang van Ipse De Bruggen te zijn. De Spoorlaan kan en moet een groen gebied blijven met tussen het groen betaalbare woningen aldus reclamanten.	De voorgestelde plannen zijn gebaseerd op de vastgestelde nota van uitgangspunten. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen op welke manier een goede inpassing in de omgeving met de voorgestelde goot- en bouwhoogte kan worden gerealiseerd. Daarbij is ook aandacht besteed aan de openbare ruimte en de beoogde groene kwaliteit.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5 en 6	Ook vinden reclamanten het een slechte zaak dat het ontwerpbestemmingsplan niet regelt dat er betaalbare koopwoningen, woningen met een woonoppervlakte van zo'n 80 m2 die tegen	Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen en omvang van de verschillende bouwmogelijkheden en openbare ruimte. Over de prijscategorieën zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt op basis	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	een prijs onder de 200.000 euro te koop zijn, in het plangebied moeten worden gebouwd. Er worden geen woningen opgenomen in het bestemmingsplan die door woningzoekende kinderen van Dammenaren gekocht kunnen worden!	van het destijds geldende gemeentelijk woningbouwbeleid.	
5 en 6	In het bestemmingsplan wordt vermeld dat een groen gebied met een wadi nodig is tegenover de ingang van de Ds. Benninck Boltstraat, maar het gebied heeft de aanduiding Verkeer-verblijfsgebied in plaats van een bestemming Groen die asfaltering en verharding niet toestaat.	Binnen de bestemming Verkeer en verblijfsdoeleinden is aanleg van groen en parkeerplaatsen mogelijk als onderdelen van de verblijfsfunctie.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5 en 6	Als laatste vinden reclamanten het een slechte zaak dat het ontwerpbestemmingsplan niet toestaat dat aan de Buitendorpstraat een school met ruimte voor tweehonderd leerlingen aanwezig is in combinatie met een Dorpshuis (MFA) en een sporthal.	Met de keuze voor realisatie van de MFA komen de schoollocaties beschikbaar. De omvang van scholen en situering worden vanuit onderwijs voor de lange termijn opgesteld. Geconstateerd is dat met de realisatie van MFA behoud van schoollocaties niet nodig is.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6 en 3	Reclamanten vragen waarom het ontwerpbestemmingsplan in de vakantiemaanden ter inzage gelegd en is er geen informatiebijeenkomst over dit ontwerpbestemmingsplan gehouden?	Het bestemmingsplan heeft vanaf 3 augustus 2022 voor een periode van zes weken (tot en met 14 september 2022) ter inzage gelegen. Dat betekent dat ca 4 weken van deze termijn buiten de vakantie viel die 22 augustus eindigde. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om belanghebbenden zoveel mogelijk in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen door tenminste de helft van de inzagetermijn buiten de vakantieperiode te laten vallen. Dat is	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		dus ook voor het bestemmingsplan Spoorlaanzone aangehouden.	
--	--	--	--

Bijlagen

1. Zienswijzen.