

Rapportage inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Gerla' in Alphen

December 2019

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud inspraakreacties- en vooroverlegreacties en reactie van de Gemeente
5. Verslagen inloop – en informatieavonden omwonenden
6. Verslagen inloop – en informatieavonden initiatiefnemer

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers en overlegpartners gegeven reacties besproken. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de lijst van insprekers en overlegpartners opgenomen. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan.

Initiatiefnemer heeft op 19 maart 2019 en 22 augustus 2019 informatie – en inspraakavonden georganiseerd over de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de oude Gerla fabriek. In hoofdstuk 5 zijn de verslagen van de omwonenden opgenomen en in hoofdstuk 5 de verslagen van de initiatiefnemer.

2. Gevolgde procedure

Zoals in de gemeentelijke inspraakverordening is bepaald, betreft het gemeentebestuur de inwoners van de gemeente en in de gemeente een belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen – Chaam gaf op 1 maart 2019 het voorontwerpbestemmingsplan ‘Nieuwstraat 25 – 27’ vrij voor te inzagelegging. Publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan heeft gestaan in Onsweekblad van 22 maart 2019 en in het gemeenteblad van 15 maart 2019. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website van de gemeente Alphen – Chaam.

Het plan heeft ter inzage gelegen vanaf 1 maart t/m 12 april 2019. Het plan is ook toegezonden aan de vooroverlegpartners. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden bewoners van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbende zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie indienen.

3. Lijst van insprekers van overlegpartners

In totaal zijn er 2 vooroverlegreacties en 11 inspraakreacties ontvangen door de gemeente Alphen – Chaam.

Overlegpartners

1. Provincie Noord – Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta.

Insprekers

De gemeente heeft 11 inspraakreacties ontvangen. Vanwege de privacy zijn de inspraakreacties geanonimiseerd. Gegevens van insprekers zijn in een vertrouwelijk lijst van insprekers opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle ingekomen reacties op het plan zijn ontvankelijk.

4. Samenvatting inhoud inspraak- en vooroverlegreacties en reactie van de Gemeente

4.1 Vooroverleg

Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat 25 – 27'

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties van de vooroverlegpartners, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Vooroverlegpartner 1: Provincie Noord - Brabant	De provincie Noord – Brabant heeft zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
Reactie gemeente Alphen - Chaam	De gemeente Alphen – Chaam heeft geen inhoudelijke reactie op de vooroverlegreactie van de provincie Noord – Brabant.
Conclusie	Het plan is in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van de provincie Noord – Brabant. Op basis van de vooroverlegreactie kan de bestemmingsplanprocedure worden voortgezet.

Vooroverlegpartner 2: Waterschap Brabantse Delta	Er is een kleine afname aan verhard oppervlak. Omdat er geen watergangen in de omgeving aanwezig zijn zal er de bij de nieuwbouw worden afgekoppeld en zal het van de woningen afkomstige hemelwater worden aangesloten op een separaat stelsel. Het waterschap neemt aan hiermee een hemelwaterstelsel bedoeld wordt, gescheiden van het vuilwaterriool dan wel gemengd stelsel. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.
Reactie gemeente Alphen – Chaam	De gemeente Alphen – Chaam bevestigt de aannahme van het Waterschap Brabantse Delta dat er sprake zal zijn van een gescheiden afvoer van hemelwater en vuilwater.
Conclusie	Het plan is in overeenstemming met het Waterschapsbeleid. Op basis van de vooroverlegreactie kan de bestemmingsplanprocedure worden voortgezet.

4.2 Inspraakreacties

Inspreker 1 via post

	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
A	Inspreker stelt dat huidige [oostelijke] inrit aan de Nieuwstraat niet als zodanig wordt gebruikt in de huidige situatie.	In samenspraak met de ontwikkelaar is gekeken naar het voorstel van de omwonenden om het plangebied op een andere manier te ontsluiten. Het stedenbouwkundige plan is aangepast waarbij het bouwblok met vier woningen aan de Nieuwstraat in oostelijke richting wordt verschoven en gaat grenzen aan het perceel van Nieuwstraat 29. De huidige ontsluiting op deze plek vervalt. Tussen dit te verschuiven bouwblok en het bouwblok met drie woningen op de huidige westelijke ontsluiting wordt de nieuwe ontsluiting van het woongebied gerealiseerd. Deze nieuwe ontsluiting ligt op korte afstand van T-splitsing met de Looiersweg en heeft geen invloed op de voorgevel van de nabij gelegen overliggende woning Nieuwstraat 24. Op deze manier komt de ontwikkelaar tegemoet aan de inspraakreactie van verschillende insprekers op het stedenbouwkundig plan behorende bij het voorontwerp-bestemmingsplan.	Aanpassing van het bestemmingsplan op het aangepaste stedenbouwkundige plan.
B	In de toekomstige situatie zal de [oostelijke] inrit gebruikt worden als ontsluiting van de parkeerplaatsen. Inspreker stelt dat hierdoor minimaal 62 verkeersbewegingen plaats gaan vinden voor de woning van inspreker. Inspreker stelt dat het licht van de koplampen van deze auto's naar binnen zullen schijnen.	Zie de beantwoording onder A voor deze inspraakreactie.	Aanpassing van het bestemmingsplan en het onderliggende stedenbouwkundige plan.
C	Inspreker stelt dat de auto's in de toekomstige situatie te maken krijgen met een gevaarlijke verkeerssituatie. Dit geldt voor de	De verkeersremmer is speciaal aangelegd om de snelheid uit de Nieuwstraat te halen. Het betreft hier een gebied waar	

	auto's die vanuit het Hof van Gerla linksaf willen slaan, richting de Stationsstraat. Deze auto's zullen op een verkeerremmer stuiten, ten hoogte van Nieuwstraat 32. Inspreker vraagt of hieraan gedacht is met het ontwerp. Inspreker vraagt of hier nog wat aan kan worden veranderd.	niet harder gereden mag worden dan 30 km/h. De ervaring was dat er te hard werd gereden in de Nieuwstraat. In het bestemmingsplan regelen we niet de inrichting van de Nieuwstraat. Bij de nadere inrichting van het plangebied is er aandacht voor de verkeersveiligheid.	
D	Inspreker vraagt naar de mogelijkheid om de inrit te verleggen naar tegenover de Looiersweg. Inspreker stelt dat op deze manier woningen geen last hebben van naar binnen schijnende lichten en dat de auto's van Hof van Gerla op deze manier makkelijk naar de rondweg kunnen rijden. Inspreker haalt als voorbeeld Remijzenhof en Smidshof aan.	Zie de beantwoording onder A voor deze inspraakreactie.	Aanpassing van het bestemmingsplan op het aangepaste stedenbouwkundige plan.

Inspreker 2 via digitale formulier 'bezwaarschrift indienen'			
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
A	Inspreker verwacht parkeeroverlast. Inspreker stelt dat er niet de parkeernormen van de CROW zijn gebruikt. Inspreker stelt dat de CROW normen hoger zijn, dan de gebruikte normen in het bestemmingsplan.	Ruimtelijke plannen in de gemeente Alphen-Chaam moeten zich conformeren aan de nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019. De paragraaf 'verkeer en parkeren' in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast op basis van deze nota.	Aangepaste paragraaf 'verkeer en parkeren'

Inspreker 3 ingediend per post			
	Inspraakreactie	Reactie	Conclusie
A	Inspreker stelt verontrust te zijn door de beoogde ontwikkeling. Inspreker stelt dat er sprake is van een onzekere toekomst. Inspreker stelt dat zij het gevoel hebben te moeten aanpassen, zonder daarin keuze te hebben.	De gemeente neemt kennis van de ongerustheid bij inspreker.	
B	Inspreker stelt dat de ontwikkeling van 21 woningen impact geeft op hun leven, door inbreuk op de privacy.	Het is niet te ontkennen dat het toevoegen van woningen een veranderende situatie met zich meebrengt. De privacy van omwonende is hierbij belangrijk. We proberen deze aantasting van privacy te beperken tot een minimum. Als we de huidige bedrijfsbestemming op de locatie zouden laten zitten is er een kans dat hier een overlast gevend bedrijf zich zal vestigen.	
C	Inspreker stelt dat de woningen ‘op een kluitje’ worden gebouwd.	We kiezen hier voor een bijzondere woonvorm in de vorm van een hofje. Op deze manier kunnen we een kleiner woningtype aanbieden.	
D	Inspreker stelt dat de woningen 18 t/m 21 inbreuk geven op de privacy door de mogelijkheid van het plaatsen van een dakkapel.	De ontwikkelaar geeft aan in de noordoosthoek van het plan, het bouwblok dat inspreker in zijn reactie aanhaalt, de woningen een specifieke opbouw hebben. Het betreft hier seniorenwoningen die een lage kap krijgen (goothoogte is 4 meter/nokhoogte is 8 meter). De uitbouw van de woning wordt met een platte afdekking uitgevoerd waarbij de bouwhoogte van de uitbouw maximaal 3.5 meter is. Op de verbeelding behorende bij het voorontwerp-bestemmingsplan is het bouwvlak specifiek op de contouren van de bebouwing aangepast. De ontwikkelaar stelt voor om de verbeelding voor wat betreft deze woningen verder aan te scherpen en een differentiatie in bouw- en goothoogte aan te	Aanpassing van verbeelding

		brengen, afgestemd op het bouwplan. Voor wat betreft het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak is conform wet- en regelgeving in veel gevallen vergunningsvrij. Een vergunningsvrije dakkapel kan niet worden beperkt door regels in het bestemmingsplan. Door de bouw- en nokhoogte van de massa's te specificeren zijn we als gemeente van mening dat de initiatiefnemer voldoende rekening houdt met de privacy van aangrenzende percelen.	
E	Inspreker is verontrust dat woning 18 t/m 21 niet als seniorenwoningen worden verkocht. Inspreker stelt dat senioren liever dichterbij het centrum wonen, in plaats van aan de rand van het dorp.	Er is vrijheid van vestiging. Het is niet verplicht deze woningen aan ouderen te verkopen. Een woningtype in de vorm van een patio bieden we in de gemeente niet veel aan en zeker niet in het centrum. Het is goed mogelijk dat ouderen juist hier gaan wonen vanwege dit woningtype. In het voormalig Rabobank pand aan de Goedentijd zijn ook veel senioren komen wonen ondanks dat deze locatie ook niet in het centrum ligt. De stelling dat hier geen ouderen zullen gaan wonen onderschrijven wij niet.	
F	Inspreker stelt dat woning 18 t/m 21 waarschijnlijk als gezinswoning worden verkocht. Inspreker stelt dat hierdoor nog meer sprake is van overlast en inkijk in tuin en woonkamer. Inspreker stelt dat het hierdoor ook stuk drukker wordt betreft overig overlast. Inspreker noemt hierbij als voorbeeld de auto's.	Het is niet duidelijk waarom inspreker vindt dat specifiek een gezinswoning meer overlast en inkijk met zich meebrengt. Doorgaans zijn deze mensen overdag naar het werk en naar school. Opgemerkt kan worden dat ouderen vaker thuis zijn dan een jong gezin. Inkijk in de woonkamer zal vanwege het aanwezige bijgebouw van inspreker beperkt worden.	

		We willen inspreker er graag op wijzen dat het mogelijk is een verzoek tot planschade in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bekijkt wat de door u geleden schade is en in hoeverre dit in aanmerking komt voor een vergoeding.	
G	Inspreker stelt dat de projectontwikkelaar zich op de informatieavond eenzijdig opstelde. Inspreker stelt dat projectontwikkelaar niet werkt zoals Alphenaren gewend zijn. Inspreker stelt dat projectontwikkelaar stellig is in zijn mening. Inspreker denkt dat er meerdere mogelijkheden zijn.	Er wordt kennisgenomen van deze opmerking. We zullen kritisch zijn op het proces en de planvorming. De verkavelingsopzet is zorgvuldig tot stand gekomen en door het college beoordeeld.	
H	Inspreker stelt dat de ontwikkeling een flinke impact heeft op de vleermuizen.	Er zijn vleermuiskasten geplaatst op een door een ecooloog nader bepaalde locatie binnen het plangebied. Uit het aanvullende onderzoek is geconcludeerd dat er een paarverblijfplaats in het plangebied gesitueerd is. De noodzakelijke ontheffingsaanvraag loopt op dit moment bij de provincie Noord – Brabant.	
I	Inspreker vraagt of gemeente nogmaals goed naar de plannen van 'Hof van Gerla' wilt kijken.	De gemeente weegt alle op- en aanmerkingen af en bepaalt of het plan aangepast moet worden. In deze rapportage wordt aangegeven welke inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Inspreker 4 ingediend via mail			
	Inspraakreactie	Reactie	Conclusie
A	Inspreker stelt dat ontwerp bekrompen is ingetekend. Inspreker stelt dat woningen zo ver mogelijk naar buiten zijn geplaatst, zodat in midden plek is voor parkeren en groen.	Er is gekozen voor een woonvorm in een “hofje”. Er is een duidelijke keuze gemaakt om woningen aan te bieden in de vorm van een “Hof”. Zie ook de reactie onder 3C.	
B	Inspreker stelt dat de eerste bijeenkomst volgens de brief uitsluitend voor omwonenden zou zijn. Inspreker stelt dat deze brief vervolgens in weekblad is geplaatst, waardoor er veel geïnteresseerden naar de informatieavond kwamen. Inspreker stelt dat inspraak door omwonenden hierdoor niet mogelijk was.	De gemeente heeft de ontwikkelaar de ruimte gegeven om naar eigen inzicht invulling te geven aan de omgevingsdialoog.	
C	Inspreker stelt dat er in het verleden geen goede communicatie is geweest over de woningbouwplannen in het plangebied. Inspreker stelt dat gemeente altijd heeft ontkend te weten wat er zou gaan gebeuren op het plangebied. Inspreker stelt dat dit plan er volgens de projectontwikkelaar al 3 jaar ligt. Inspreker stelt dat het een slechte zaak is dat zij alles moeten horen van de bakker en de slager op straat.	In 2009 is de notitie inbreidingslocaties vastgesteld. Hierin staat de locatie van “Gerla” opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie. Het is correct dat er drie jaar geleden al is gesproken over het ontwikkelen van de klompenfabriek met de toenmalige eigenaar. Hier is toen ook een openbaar principeakkoord op gegeven door het college van Burgemeester en Wethouders. Echter is een definitieve uitwerking of schets uitgebleven. Nu hebben we wel een ontwerp wat onlangs aan u gepresenteerd is.	
D	Inspreker stelt dat de verbeelding niet strookt met de toelichting (pagina 11). Inspreker stelt dat de aanbouwen die ingetekend zijn bij de woningen, ook binnen het bouwvlak vallen. Het bouwvlak kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Inspreker stelt dat het niet de bedoeling is dat de aanbouwen van één bouwlaag ook binnen het bouwvlak vallen, waardoor deze	Deze bepaling geldt enkel voor het hoofdgebouw. Aanbouwen gelden als bijbehorende bouwwerken. De ontwikkelaar geeft aan in de noordoosthoek van het plan, het bouwblok dat inspreker in zijn reactie aanhaalt, de woningen een specifieke opbouw hebben. Het betreft hier seniorenwoningen die een lage kap krijgen (goothoogte is 4	Aanpassen van verbeelding

	dezelfde hoogte als het hoofdgebouw kunnen aannemen. Inspreker stelt dat het bouwvlak moet stoppen achter de woning zelf. Inspreker stelt dat voor de aanbouwen/uitbouwen voor de woningen 18 t/m 21 andere bouwnormen moeten gelden. Inspreker geeft de voorkeur aan maximaal één bouwlaag hoog.	meter meter/nokhoogte is 8 meter). De uitbouw van de woning wordt met een platte afdekking uitgevoerd waarbij de bouwhoogte van de uitbouw maximaal 3,5 meter is. Op de verbeelding behorende bij het voorontwerp-bestemmingsplan is het bouwvlak specifiek op de contouren van de bebouwing aangepast. De ontwikkelaar stelt voor om de verbeelding voor wat betreft deze woningen verder aan te scherpen en een differentiatie in bouw- en goothoogte aan te brengen, afgestemd op het bouwplan.	
E	Inspreker stelt dat de bouwnormen voor bijgebouwen onnodig hoog is. Inspreker vraagt waarom een goothoogte van 3,5 in plaats van 3 meter wordt toegekend.	In de planregels is onder artikel 5.2.2 opgenomen dat: - <i>de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;</i> - <i>de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 m;</i> We zullen dit conformeren aan het bestemmingsplan "Kom Alphen". Derhalve wordt voor bijgebouwen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter gehanteerd.	Aanpassen van de regels
F	Inspreker stelt dat er waarschijnlijk een raam komt in de zijmuur van woning 21. Inspreker stelt dat als dit het geval is, dit raam geblindeerd moet worden om schending van privacy te voorkomen.	De wet bepaald dat een raam binnen 2 meter van de erfgrens niet is toegestaan. Indien hier niet aan voldaan wordt zullen er passende maatregelen worden genomen. De plaatsing van een raam regelen we niet in een bestemmingsplan.	
G	Inspreker stelt dat de bestaande afscheidingsmuur in zijn bezit is. Inspreker stelt dat indien er schade is door toedoen van de bouw, de kosten voor de projectontwikkelaar zijn.	Voorafgaand aan de bouw zal er een opname worden gedaan. Als er sprake is van schade door de bouw is dit voor rekening van de ontwikkelaar.	
H	Inspreker stelt dat de huidige [oostelijke] inrit nooit als zodanig gebruikt is.	Zie de beantwoording reactie inspreker 1, onder A.	Aanpassing van het bestemmingsplan op het aangepaste

			stedenbouwkundige plan
I	Inspreker stelt dat de vereiste 37 parkeerplaatsen niet tot uitvoer kunnen worden gebracht. Inspreker stelt dat er maar 36 zijn ingetekend.	Ruimtelijke plannen in de gemeente Alphen-Chaam moeten zich conformeren aan de nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019. De paragraaf 'verkeer en parkeren' in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast op basis van deze nota.	Aangepaste paragraaf 'verkeer en parkeren'
J	Inspreker stelt dat verschillende grondeigenaren rondom het plangebied grond hebben aangeboden. Inspreker stelt dat de projectontwikkelaar hier niet op in is gegaan. Inspreker stelt dat extra grond meer ruimte kan opleveren in het ontwerp.	Wij zijn van mening dat het plan voldoende kwaliteit heeft. We kunnen initiatiefnemer niet verplichten extra grond aan te kopen. De ontwikkelaar is in gesprek om aan de noordwestzijde van het plan een strook grond kunnen verwerven. Met de aankoop is het mogelijk om het bouwblok aan de noordwestzijde te verschuiven in westelijke richting. Daarmee ontstaat er meer ruimte tussen de voorgevel van het nieuwe bouwblok en de aanpalende perceelsgrenzen. De verschuiving van het bouwblok zorgt niet voor een vermindering van het stedenbouwkundig concept. Er blijft voldoende kwaliteit in het plan aanwezig. Op deze wijze denkt ontwikkelaar tegemoet te komen aan de reactie van de inspreker.	
K	Inspreker stelt dat in de voormalige fabriekshallen vleermuizen en mussen zitten. Inspreker stelt dat als deze op korte termijn verkast worden, deze zullen overlijden. Inspreker stelt dat deze er door professionals eruit moeten worden gehaald en dat dit veel tijd kost.	Er is een quickscan flora en fauna door een ecooloog uitgevoerd en op basis van de resultaten van de quickscan is er een nader onderzoek naar mussen en vleermuizen gestart (voorjaar 2019). Tegelijkertijd en vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek heeft de ontwikkelaar in afstemming/samenspraak met een ecooloog vleermuiskasten geplaatst op een door een ecooloog nader bepaalde locatie	

		binnen het plangebied. Binnen de gemeente kijkt onze flora en fauna medewerker mee naar het proces en zal de constatering van de ecooloog toetsen. De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn inmiddels bekend, het plangebied vormt een verblijfplaats voor de vleermuizen. De noodzakelijke ontheffingsaanvraag is ingediend bij de provincie Noord – Brabant.	
L	Inspreker stelt dat in het verleden verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en dat er ook reeds bodemsanering heeft plaatsgevonden. Inspreker stelt dat een deel van de bodemverontreiniging nog steeds in de grond zit. Inspreker vraagt zich af of de grond en grondwaterverontreiniging geheel gesaneerd is. Inspreker stelt dat die recht heeft op de bodemrapporten, omdat er ook pijlbuizen in zijn tuin zijn geplaatst.	Zoals te lezen in paragraaf 4.1.3 van de toelichting zal er nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Het aanvullende bodemonderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden met als conclusie dat er sprake is van een stabiele eindsituatie van zowel de bodem als het grondwater. Wel dienen de gebruiksbeperkingen uit het aanvullende bodemonderzoek toegepast te worden. • Onttrekking van grondwater binnen de interventiewaardecontour is alleen toegestaan na toestemming van het bevoegd gezag; • Wijzigingen in het gebruik van de percelen binnen de interventiewaardecontour grondwater dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en er bestaat ten aanzien het aspect bodem derhalve geen belemmering tegen de geplande herinrichting van het terrein en de gepland bestemmingsplanwijziging. Het onderzoek zal bij het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd en is voor iedereen beschikbaar. Bij dit bodemonderzoek zijn de	

		resultaten uit eerdere onderzoeken betrokken.	
Inspreker 5 ingediend via mail			
	<i>Inpraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
A	Inspreker stelt dat er andere informatie wordt verstrekt in het weekblad d.d. 24 april 2019, artikel Fred Zoon, pagina 16, 2^{de} katern. Inspreker vraagt waar deze informatie vandaan komt.	De gemeente is niet betrokken bij de totstandkoming van dit artikel. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de inhoud van dit artikel. Welke bronnen door de schrijver van dit artikel gebruikt zijn, is ons niet bekend. Met initiatiefnemer is afgesproken om 9 huurwoningen en 12 koopwoningen te realiseren. Deze afspraak is vastgelegd in de anterieure grondexploitatieovereenkomst. Deze verhouding tussen huur en koop is ongewijzigd gebleven.	
B	Inspreker stelt dat gemeente op dit punt een steek laat vallen.	Het is ons onbekend waarom de gemeente een steek laat vallen. Wij horen dit graag van inspreker.	
C	Inspreker dient planschade in.	Inspreker kan formeel pas een verzoek tot planschade indienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. We vragen dan ook nog te wachten met het indienen van een dergelijk verzoek. Deze kunnen we nu nog niet in behandeling nemen.	

Inspreker 6 ingediend per post			
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
A	Inspreker stelt dat de goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter niet strookt met het woningtype seniorenwoning of patiowoning. Inspreker stelt dat over het algemeen dit woningen zijn van 1 bouwlaag. Inspreker stelt dat het netjes is om de maatvoering aan te passen aan een seniorenwoningen, waarbij het plan uitgaat van één laag plus een kap. Inspreker stelt dat hiervoor geen maatvoering noodzakelijk is van 7 en 11 meter.	De ontwikkelaar stelt voor om de verbeelding voor wat betreft deze woningen verder aan te scherpen en een differentiatie in bouw- en goothoogte aan te brengen, afgestemd op het bouwplan.	Aanpassen van de verbeelding
B	Inspreker vraagt waarom de parkeernormen niet getoetst zijn aan de 'Nota Parkeernormen 2019' van de gemeente Alphen-Chaam.	Ruimtelijke plannen in de gemeente Alphen-Chaam moeten zich conformeren aan de nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019. De paragraaf 'verkeer en parkeren' in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast op basis van deze nota.	Aangepaste paragraaf 'Verkeer en parkeren'
C	Inspreker stelt dat in paragraaf 4.12 in de parkeerbalans andere woningtypen worden benoemd dan in het ontwerp. Inspreker vraagt specifiek hoe het zit met de rijwoningen die staan genoemd in de parkeerbalans.	De paragraaf 'verkeer en parkeren' in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast. De parkeerbalans is in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig plan.	Aangepaste paragraaf 'Verkeer en parkeren'
D	Inspreker stelt dat volgens de projectontwikkelaar woning 18 t/m 21 niet van een dakkapel zijn voorzien om rekening te houden met de privacy van omwonenden. Inspreker stelt dat de mogelijkheid er echter wel is om een dakkapel te plaatsen. Inspreker vraagt of er een mogelijkheid is om het plaatsen van een dakkapel te verbieden.	Het verbieden van een dakkapel is onmogelijk. Dakkapellen op het achterdakvlak zijn over het algemeen vergunningsvrij.	
E	Inspreker vraagt of, indien er geen mogelijkheden zijn om dakkapel te verbieden, er mogelijkheden zijn om iets te doen met hogere erfbeplanting. Inspreker noemt als voorbeeld het plaatsen van leibomen op de erfgrans.	Wij moedigen het aan om met initiatiefnemer hier het gesprek over te voeren. Een dergelijke voorziening regelen we niet in het bestemmingsplan.	

F	Inspreker vraagt waarom woning 18 t/m 21 dicht op de erfgrens zijn geplaatst. Inspreker vraagt of deze verder van de erfgrens kunnen worden geplaatst.	Met initiatiefnemer wordt gekeken of er meer uit de erfgrens kan worden gebleven aan de achterzijde van woningen 18 t/m 21. Dan met name door de aanbouw te verkleinen	
G	Inspreker stelt dat de huidige erfafscheiding niet voldoende privacy geeft tegen de geplande woning 18 t/m 21. Inspreker stelt dat het aan de ontwikkelaar is om hier een goede en onderhoudsvrije erfafscheiding te realiseren, om discussie over het onderhoud te voorkomen.	Wij moedigen het aan om met initiatiefnemer hier het gesprek over te voeren. Een dergelijke voorziening regelen we niet in het bestemmingsplan.	
H	Inspreker stelt dat er de mogelijkheid is tot het plaatsen van luchtwarmtepompen. Inspreker hoopt indien dit het geval is, er rekening wordt gehouden met de plaatsing van de installaties om geluidoverlast te voorkomen.	De plaatsing van de luchtwarmtepomp komt aan de orde bij het verlenen van de omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan kunnen we niet de plaatsing van de luchtwarmtepomp regelen.	
I	Inspreker hoopt dat de gemeente erop toe ziet dat het daadwerkelijke bestemmingsplan aan de juiste criteria voldoet.	Er is kennis genomen van deze reactie	

Inspreker 7 via mail en per post		
Inspraakreactie	Reactie	Conclusie
A Inspreker stelt dat op voorhand niets kenbaar is gemaakt aan de omwonenden. Inspreker stelt dat omwonenden op de inspraak avond geconfronteerd werden met de beoogde plannen. Inspreker stelt dat die het veranderende woongenot had willen bespreken op de informatieavond. Inspreker stelt dat daar niet de mogelijkheid voor was op de informatieavond. Inspreker stelt dat op de tweede informatieavond veel probleempunten direct van de hand zijn gewezen door de ontwikkelaar. Projectontwikkelaar stelt dat inspreker door de gemeente is geïnformeerd over de ontwikkelingen. Inspreker stelt dat afgelopen jaren regelmatig contact is geweest met de	In 2009 is de notitie inbreidingslocaties vastgesteld. Hierin staat de locatie van “Gerla” al opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie. Het is correct dat er drie jaar geleden al is gesproken over het ontwikkelen van de klompenfabriek met de toenmalige eigenaar. Hier is toen ook een openbaar principeakkoord op gegeven door het college van Burgemeester en Wethouders. Echter is een definitieve uitwerking of schets uitgebleven. Nu hebben we wel een ontwerp wat onlangs aan u gepresenteerd is. De gemeente heeft de ontwikkelaar de ruimte gegeven om naar eigen inzicht invulling te geven aan de omgevingsdialoog. We vinden het wel relevant dat inspreker aan kan geven hoe voor hem de situatie verbeterd kan worden. Op deze manier kan er een constructief gesprek worden gevoerd.	

	gemeente, maar dat gemeente altijd heeft gezegd niet op de hoogte te zijn van ontwikkelingen.		
B	Inspreker stelt dat bij de realisatie van plannen zijn woongenot gaat wijzigen. Dit komt door de aanwezigheid van achterburen, privacy en aanwezigheid van mogelijke geluidshinder van installaties.	Ten opzichte van een categorie 3.1 bedrijf zal overlast niet toenemen. Op dit moment is het zo dat er op deze locatie nog altijd een bedrijf met milieu categorie 3.1 gevestigd kan worden. Daar waar we woningen toevoegen nabij uw perceel is het onvermijdelijk dat er iets veranderd aan uw woonsituatie. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (o.m. ABRvS 16 oktober 2013, 2012304029/1/R4, r.o. 5.3), en zicht vanuit de achtertuin op de achtergelegen gronden in het bijzonder.	
C	Inspreker stelt dat door de slechte berichtgeving en informatie genoodzaakt zijn een inspraakreactie in te dienen. Inspreker stelt dat de rust waarvoor inspreker heeft gekozen toen hij er kwam wonen, plaats zal maken voor 21 woningen die tegen de percelen van de omwonenden gebouwd worden.	Wij willen inspreker erop wijzen dat er ter plaatse een bedrijf categorie 3.1 zich kan vestigen. Dit kan bedrijvigheid zijn in bijvoorbeeld de metaalbewerking maar ook een nieuwe schoenenfabriek. Dergelijke bedrijvigheid brengt overlast met zich mee ten aanzien van geluid, geur en volksgezondheid. Het is niet te ontkennen dat het toevoegen van woningen een veranderende situatie met zich meebrengt. We proberen deze aantasting van privacy te beperken tot een minimum. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (o.m. ABRvS 16 oktober 2013, 2012304029/1/R4, r.o. 5.3), en zicht vanuit de achtertuin op de achtergelegen gronden in het bijzonder	
D	In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de bouwvlakken al zichtbaar. Inspreker stelt dat de nieuwe bouwvlakken erg dicht tegen de	Het perceel van de inspreker grenst aan het plangebied. In het plan komt woonbebouwing op een korte afstand van de perceelsgrens te liggen. De afstand tussen de woning van inspreker en de nieuw te realiseren woningen 20/21 is echter groter (circa 15 meter). Tussen de woning van inspreker en grens plangebied bevindt zich de tuin van de inspreker. Wij zijn van mening dat er tussen de bestaande woningen aan de Stationsstraat en de nieuwe te realiseren	Aanpassen verbeeldin g

	huidige bebouwing liggen. Als voorbeeld noemt inspreker woning 20 en 21 waarvan het bouwvlak op slechts 0,5 meter van het bouwvlak ligt. Inspreker stelt dat in de toekomstige situatie op zeer korte afstand van zijn bebouwing wordt gebouwd.	woningen voldoende afstand is zodat het woongenot niet negatief wordt beïnvloed. De ontwikkelaar stelt voor om de verbeelding voor wat betreft deze woningen verder aan te scherpen en een differentiatie in bouw- en goothoogte aan te brengen, afgestemd op het bouwplan.	
E	Inspreker stelt dat de nieuwe bebouwing ervoor zorgt dat inspreker in de toekomstige situatie geen onderhoud kunnen plegen aan de achterzijde van de berging of aan de zonnepanelen die op insprekers bijgebouw ligt. Inspreker verwacht dat ook de inkomsten van de zonnepanelen omlaag gaan, waardoor het langer duurt voordat deze investering wordt terugverdiend.	Er wijzigt niets aan de ligging van de berging ten opzichte van het aangrenzend perceel. Op dit moment ligt deze ook op de perceelsgrens. De gemeente vraagt zich af waarom er nu wel onderhoud gepleegd kan worden en straks niet? De zonnepanelen lijken ons bereikbaar via het dak van de berging. Het dak is via meerdere zijden bereikbaar. Ook in de bestaande situatie was er geen garantie dat deze zijde vrij bereikbaar zou blijven. Ofwel had er bebouwing gerealiseerd kunnen worden of een erfafscheiding geplaatst kunnen worden. Het bouwblok van het bedrijf zoals in het huidige bestemmingsplan "Kom Alphen" ligt ook op de erfrens. Tot op de erfrens is er in de huidige situatie in het plangebied, met de huidige bestemming, de mogelijkheid om 8 meter hoog te bouwen. Zoals in reactie onder D aangegeven stelt de ontwikkelaar voor om de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en daarmee lagere bebouwing op korte afstand van de perceelsgrens met inspreker te realiseren in vergelijking met huidige situatie.	

			
F	Inspreker stelt dat in het voorontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over starterswoningen en seniorenwoningen. In de bouwblokken gelden een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Inspreker stelt dat deze hoogtes voor alle complete bouwblokken gelden. Inspreker stelt dat door de hoogte en situering [van woning 18 t/m 21] de privacy van de tuin van de inspreker en de tuinen van omwonenden voor een groot deel verdwijnt.	Zoals in reactie onder D aangegeven stelt de ontwikkelaar voor om de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en in lijn te brengen met de te realiseren bebouwing.	
G	Inspreker stelt dat het ontoelaatbaar is dat er in het ontwerpen laag woonhuis wordt gesitueerd en dat deze later wordt	Voor beantwoording van de reactie zie D.	

	uitgebreid naar 7 en 11 meter. Inspreker stelt dat dit ook niet getuigd van een goede ruimtelijke ordening.		
H	Inspreker stelt dat de projectontwikkelaar geen garantie kan bieden dat in de toekomst een dakkapel wordt gerealiseerd aan de achterzijde van woning 18 t/m 21. Inspreker stelt dat wanneer dit wel gebeurt, een deel van insprekers privacy verloren gaat. inspreker stelt dat het, gezien de korte afstand van de nieuwe woning tot aan insprekers perceel, het zeer wenselijk zou zijn als de plaatsing van een dakkapel in het achterdakvlak verboden zou worden.	Zoals in reactie onder D aangegeven stelt de ontwikkelaar voor om de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en in lijn te brengen met de te realiseren bebouwing. Daarmee wordt er een onderscheid gemaakt in de het bouwdeel waar een kap wordt toegepast en het bouwdeel wat van een platte afdekking wordt voorzien. Het bouwdeel wat van een kap wordt voorzien ligt op circa 8 meter afstand van de perceelsgrens met perceel inspreker. Een dakkapel zal alleen in dat dakvlak aan de orde zijn. Vergunningsvrij is het op het achterdakvlak mogelijk om een dakkapel toe te passen.	
I	Inspreker stelt dat ontwikkelaar geen duidelijkheid heeft gegeven of het om huur- en/of koopwoningen gaat.	Met initiatiefnemer is afgesproken dat er 9 huurwoningen en 12 koopwoningen worden gerealiseerd. Deze afspraak is vastgelegd in de anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.	
J	Inspreker stelt dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet goed wordt gemotiveerd in de toelichting. Inspreker stelt dat in de toelichting	De onderbouwing zoals in paragraaf 3.2 van de toelichting volstaat. Het betreft hier een inbreidingslocatie. Een beperkte toetsing aan de ladder volstaat voor een dergelijke locatie.	

	enkel wordt uitgelegd hoe de ladder werkt. Inspreker stelt dat er onvoldoende is onderzocht of er daadwerkelijk behoefte bestaat aan de voorgenomen (soort) woningen voor starters en senioren. Inspreker stelt dat er zonder verdere toelichting sprake is van onvoldoende onderzoek en onvoldoende motivering.		
K	Inspreker stelt dat de woningen niet op de markt lijken te komen voor starters of senioren. Inspreker stelt dat de gemeente Alphen-Chaam relatief hoge huizenprijzen kent. Inspreker stelt dat door deze hoge huizenprijzen de woningen te duur zijn voor starters en senioren.	Het bestemmingsplan biedt ruimte voor rijwoningen en twee onder een kapwoningen. Er is niet specifiek in de regels opgenomen dat hier starters of senioren moeten wonen. Het is de bedoeling dat hier goedkope koop en goedkope huur wordt gerealiseerd. Mede door de kleine percelen en volume is het mogelijk om een kleiner woningtype aan te bieden.	
L	Inspreker stelt dat er vleermuizen genesteld zijn in de voormalige fabriek. Inspreker is erg gesteld op de vleermuizen. Inspreker stelt dat bij de sloop van de voormalige fabriekspanden de vleermuizen hun verblijfplaats verliezen. Inspreker	Er is een quickscan flora en fauna door een ecooloog uitgevoerd en op basis van de resultaten van de quickscan is er een nader onderzoek naar mussen en vleermuizen gestart (voorjaar 2019). Tegelijkertijd en vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek heeft de ontwikkelaar in afstemming/samenspraak met een ecooloog vleermuiskasten geplaatst op een door een ecooloog nader bepaalde locatie binnen het plangebied. Binnen de gemeente kijkt onze flora en fauna medewerker mee naar het proces en zal de constatering van de ecooloog toetsen. De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn inmiddels bekend, het plangebied vormt een verblijfplaats voor de vleermuizen. De noodzakelijke	

	stelt dat dit problematisch is. Inspreker stelt dat sloop en nieuwbouw niet kan plaatsvinden voordat een goede oplossing is gevonden voor vleermuizen.	ontheffingsaanvraag is ingediend bij de provincie Noord – Brabant.	
M	Inspreker stelt het jammer te vinden laat en slecht geïnformeerd te zijn over de bouwplannen. Inspreker vindt het daarnaast jammer dat projectontwikkelaar eigenlijk niet open staat voor eventuele aanpassingen.	Er wordt kennisgenomen van deze opmerking.	

Inspreker 8 via post			
	Inspraakreactie	Reactie	Conclusie
A	Inspreker stelt dat het verwacht was dat het voormalige fabrieksterrein wordt aangepast naar wonen en dat hier niets mis mee is.	Er wordt kennis genomen van deze opmerking	
B	Inspreker stelt dat de kwaliteit van het ontwerp wel ruim onvoldoende is. Inspreker stelt dat 21 woningen een zeer hoge bebouwingsgraad is. Inspreker stelt dat de parkeernorm die daaraan vast zit heeft geresulteerd in een geforceerd plan waardoor de bouwblokken ongunstig geplaatst zijn. Inspreker stelt dat er veel hele kleine percelen zijn met kleine en (zeer) smalle woningen. Inspreker noemt als voorbeeld woning 8 t/m 17.	We kiezen hier voor een bijzondere woonvorm in de vorm van een hofje. Op deze manier kunnen we een kleiner woningtype aanbieden. In de woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023 is een visie op “Betaalbaar Wonen” geformuleerd. Hierbij zetten we onder andere in op kleinere woningen.	
C	Inspreker stelt dat veel woningen dusdanig zijn gepositioneerd dat omwonenden flink moeten inleveren op hun privacy. Inspreker stelt dat dit met name geldt voor de bewoners aan de Stationsstraat ten aanzien van woning 8 t/m 17. Inspreker stelt dat dit komt doordat deze woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Inspreker stelt dat als deze woningen worden gebouwd met 1 bouwlaag en een kap, de inbreuk op de privacy een stuk minder zou zijn.	Ten aanzien van woning 7 tot en met 17 is een kap noodzakelijk. Vanwege de beperkte omvang van de woning is deze ruimte nodig. Woning 18 tot en met 21 staan dicht tegen de Stationsstraat aan. De ontwikkelaar stelt voor om de verbeelding voor wat betreft deze woningen verder aan te scherpen en een differentiatie in bouw- en goothoogte aan te brengen, afgestemd op het bouwplan.	Aanpassen verbeelding
D	Inspreker stelt dat het plan ook op andere onderdelen weinig respect heeft voor de bestaande situatie van de omgeving, het dorpse karakter en voor de mensen die er wonen. Inspreker stelt dat het passend zou zijn om het aantal woningen flik terug te brengen en te kiezen voor een veel ruimere opzet.	Het toevoegen van woningbouw op een voormalige fabriekslocatie in een woonomgeving is juist passend. Het verdwijnen van een milieucategorie 3.1 bedrijfslocatie in een woongebied draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefmilieu. Een verdichting door middel van een hofje is passend in een dorp en sluit aan bij het gewenste dorpse karakter.	
E	Inspreker stelt dat een ruimere opzet ook meer rust en plaats geeft aan flora en fauna	In de huidige situatie is er een bedrijfsbestemming categorie 3.1. Het perceel kent in de huidige situatie een bouwvlak dat zonder beperkingen volledig bebouwd mag worden. Dat de bedrijfsbestemming op dit moment niet ten volle wordt	

		benut is geen garantie dat dit in de toekomst ook niet zal gebeuren. Met dit nieuwe plan creëren we ruimte.	
F	Inspreker stelt in de paragraaf flora en fauna de effecten missen op bomen die op of op korte afstand van de perceelgrenzen staan gesitueerd. Inspreker noemt als voorbeeld de oude tamme kastanje. Inspreker stelt dat het plan geen rekening lijkt te houden met deze boom. Inspreker stelt dat woning 16 en 17 te dicht op deze boom staan voor zowel het kruin- als het wortelpakket.	De boom heeft geen gedocumenteerde monumentale waarde. De ontwikkelaar heeft naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden aan de noordwestzijde van het plan een strook grond kunnen verwerven. Met de aankoop is het mogelijk om het bouwblok aan de noordwestzijde te verschuiven in westelijke richting. Daarmee ontstaat er meer ruimte tussen de voorgevel van het nieuwe bouwblok en de aanpalende perceelsgrenzen. De verschuiving van het bouwblok zorgt ook voor meer afstand tot de door de inspreker genoemde boom.	
G	Inspreker stelt dat het vervolgonderzoek voor vleermuizen, dat wordt geadviseerd, zeker noodzakelijk is. Inspreker verwijst hiervoor ook naar inspraakreactie 9 die hij mede ondertekend heeft.	Er is een quickscan flora en fauna door een ecooloog uitgevoerd en op basis van de resultaten van de quickscan is er een nader onderzoek naar mussen en vleermuizen gestart (voorjaar 2019). Tegelijkertijd en vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek heeft de ontwikkelaar in afstemming/samenspraak met een ecooloog vleermuiskasten geplaatst op een door een ecooloog nader bepaalde locatie binnen het plangebied. Binnen de gemeente kijkt onze flora en fauna medewerker mee naar het proces en zal de constatering van de ecooloog toetsen. De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn inmiddels bekend, het plangebied vormt een verblijfplaats voor de vleermuizen. De noodzakelijke ontheffingsaanvraag is ingediend bij de provincie Noord – Brabant.	

Inspreker 9 ingediend per post en via mail			
Inspraakreactie		Reactie	Conclusie
A	Inspreker stelt volledig verrast te zijn over het bouwplan dat gepresenteerd wordt. Inspreker was het bekend dat er ooit woningbouw zou komen in plaats van het fabrieksterrein, maar dat er vooraf nooit enig contact of overleg is geweest over een bouwplan, terwijl deze direct het woongenot van omwonenden aantast. Inspreker betreurt dit eten eerste en voelt zich daardoor onder druk gezet.	In de notitie inbreidingslocaties uit 2009 is uitgesproken dat een invulling met woningbouw voorstelbaar is op deze locatie. In 2016 is een principe besluit genomen door het college. Hierin is aangegeven dat over de nadere invulling plan overleg moet zijn met initiatiefnemer. Deze plannen zijn nooit concreet geworden. Plannen zijn pas concreet geworden met de nieuwe initiatiefnemer. Het college heeft initiatiefnemer het contact met omwonende laten zoeken in de vorm van een omgevingsdialoog.	
B	Inspreker stelt vooral bezwaar te hebben tegen de forse inbreuk op de privacy die de beoogde bebouwing zal veroorzaken. Inspreker stelt dat in de bestaande situatie inspreker zo goed als geheel vrij woont en burens hooguit zicht hebben op een klein deel van de achtertuin.	Wij willen inspreker erop wijzen dat er ter plaatse een bedrijfscategorie 3.1 zich kan vestigen. Dit kan bedrijvigheid zijn in bijvoorbeeld de metaalbewerking maar ook een nieuwe schoenenfabriek. Dergelijke bedrijvigheid brengt overlast met zich mee ten aanzien van geluid, geur en volksgezondheid. Het is niet te ontkennen dat het toevoegen van woningen een veranderende situatie met zich meebrengt. We proberen deze aantasting van privacy te beperken tot een minimum. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (o.m. ABRvS 16 oktober 2013, 2012304029/1/R4, r.o. 5.3), en zicht vanuit de achtertuin op de achtergelegen gronden in het bijzonder.	
C	Inspreker stelt dat de projectontwikkelaar onvoldoende rekening houdt met de situatie van inspreker.	Er is kennisgenomen van deze opmerking. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen worden door het college van Burgemeester en Wethouders verzocht een zorgvuldige omgevingsdialoog te houden.	

D	Inspreker stelt dat de woningen 12 t/m 17 op nog geen 6 meter van de perceelgrens zijn geplaatst. Inspreker stelt dat door de korte afstand een boom op het perceel van inspreker onvoldoende ruimte heeft. Het gaat hierbij om een tamme kastanje waarbij de leeftijd op 85 jaar wordt geschat. Inspreker stelt dat deze boom nog niet versleten is en dat er in het ontwerp geen rekening wordt gehouden met deze boom	De boom heeft geen gedocumenteerde monumentale waarde. De ontwikkelaar heeft naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden aan de noordwestzijde van het plan een strook grond kunnen verwerven. Met de aankoop is het mogelijk om het bouwblok aan de noordwestzijde te verschuiven in westelijke richting. Daarmee ontstaat er meer ruimte tussen de voorgevel van het nieuwe bouwblok en de aanpalende perceelsgrenzen. De verschuiving van het bouwblok zorgt ook voor meer afstand tot de door de inspreker genoemde boom.	
E	Inspreker stelt dat er een redelijk en logisch alternatief is, door deze rijwoningen een kwartslag te draaien en in het verlengde van de perceelgrens te plaatsen. Inspreker stelt dat hiermee het overgrote deel van de inbreuk op de privacy verval. Inspreker stelt dat uitzicht hiermee niet fraaier wordt, maar zeker wanneer de woningen grenzend aan hun perceel geen raam krijgt in deze gevel, er voldoende aan de behoefte van de inspreker tegemoet wordt gekomen.	Het alternatief van de inspreker is met de ontwikkelaar besproken. De gemeente als de ontwikkelaar zijn van mening dat er in stedenbouwkundige zin geen verbetering is ten opzichte van de voorgestelde situatie. De onderlinge samenhang tussen de woningen in het woonhof ontbreekt. Met de voorgestelde aanpassing van verbeelding en regels zijn we als gemeente van mening dat enerzijds de bewoners de zekerheid krijgen dat er in dit deel van het plan alleen lagere woningen gerealiseerd kunnen worden en anderzijds met het plan het woongenot van inspreker niet onevenredig wordt aangetast. Er wordt een bedrijfsbestemming verwijderd en lagere bebouwing wordt aangrenzend aan het perceel gerealiseerd. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (o.m. ABRvS 16 oktober 2013, 2012304029/1/R4, r.o. 5.3), en zicht vanuit de achtertuin op de achtergelegen gronden in het bijzonder	Aanpassing van de verbeelding

F	Inspreker stelt dat de tweede bijeenkomst weinig mogelijkheden bood voor burgerparticipatie.	De gemeente heeft de ontwikkelaar de ruimte gegeven om naar eigen inzicht invulling te geven aan de omgevingsdialoog.	
G	Inspreker stelt dat verschillende omwonenden bereid zijn om grond te verkopen aan de projectontwikkelaar. Hierdoor zouden de woningen in het ontwerp ruimer opgezet kunnen worden. Het ontwerp krijgt hierdoor een minder geforceerde opzet.	Wij zijn van mening dat het plan voldoende kwaliteit heeft. We kunnen initiatiefnemer niet verplichten extra grond aan te kopen. Zoals in de beantwoording van reactie D aangegeven heeft de ontwikkelaar inmiddels een stuk grond kunnen verwerven om daarmee het plan in de noordwesthoek aan te passen en meer ruimte te bieden.	
H	Inspreker geeft aan dat hij ten aanzien van de bouwhoogte, graag ziet dat op woning 12 t/m 17 geen tweede verdieping geplaatst wordt. Inspreker ziet liever een bouwhoogte die gelijk is aan de tweekappers die zijn opgenomen in het ontwerp. Inspreker stelt dat dit betere mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen tegen inkijk.	Het is de gemeente onbekend wat inspreker bedoeld. Zowel woning 12 t/m 17 als woning 18 t/m 21 kennen eenzelfde maatvoering in het bestemmingsplan.	
I	Inspreker stelt dat het logischer is wanneer de voorgevels van woning 18 t/m 21 gelijk worden geplaatst met de achter grens van insprekers perceel. Inspreker stelt dat deze oplossing ook meer ruimte geeft achter de woningen van insprekers burens, waar woning 18 t/m 21 en de aanbouw erg krap op de erfgrans van insprekersburens geplaatst zijn.	We willen de binnenplaats van het hof niet verkleinen. Daarnaast willen we voor deze woningen niet focussen op een grote tuin maar juist op de financiële bereikbaarheid van de woning.	
J	Inspreker verwacht dat in woning 18 geen ramen boven in de zijgevel geplaatst mogen worden, die uitzicht geven naar de tuin van de inspreker.	De wet bepaald dat een raam binnen 2 meter van de erfgrans niet is toegestaan. Indien hier niet aan voldaan wordt zullen er passende maatregelen worden genomen. De plaatsing van een raam regelen we niet in een bestemmingsplan.	
K	Inspreker stelt dat het beter passend zou zijn om het aantal woningen terug te brengen en te kiezen voor een veel ruimere opzet. Inspreker geeft hierbij als voorbeeld vrijstaande en/of tweekappers op royale percelen. Inspreker stelt dat hiermee beter	We kiezen hier voor een bijzondere woonvorm in de vorm van een hofje. Op deze manier kunnen we een kleiner woningtype aanbieden. In de woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023 is een visie op "Betaalbaar Wonen" geformuleerd. Hierbij zetten we	

	aansluiting gevonden wordt met de bestaande omgeving. Inspreker geeft de voorkeur aan grotere percelen.	onder andere in op kleinere woningen.	
L	Inspreker stelt dat de voorgestelde bouwblokken in het ontwerp niet logisch liggen ten opzichte van de bestaande situatie. Inspreker stelt dat de bouwblokken sterk afwijkend liggen ten opzichte van de rest van het gebied waarin het ontwerp zich bevindt. Inspreker stelt dat dit gebied extensief bebouwd is, aan de rand van het woongedeelte van Alphen.	Er is gekozen voor een hof zodat het huidige straatbeeld in zijn opzet behouden blijft. Een hof biedt een ander woonmilieu waarin woningtypen gerealiseerd kunnen worden waaraan behoefte is. Bijvoorbeeld rijwoningen in een lager prijssegment.	
M	Inspreker stelt dat de bestaande situatie met diepe tuinen en veel ruimte in het binnen gebied achter de woningen, onderbroken wordt door de gebouwen van de voormalige fabriek, maar dat deze fabriek al jaren geen overlast meer geeft. Hierdoor heeft inspreker een erg rustige omgeving.	De situatie kan op elk moment veranderen als er een nieuwe eigenaar komt. Momenteel kan er nog een milieucategorie 3.1 bedrijf gevestigd worden met de overlast die daarbij komt. Daarnaast mag het perceel intensiever worden bebouwd dan dat nu het geval is. Een leegstaand pand kan ook (sociaal) onveilige situaties met zich meebrengen. Denk hierbij aan illegaal gebruik zoals een wietkwekerij of een drugsclub.	
N	Inspreker stelt dat het ontwerp niet past bij de uitgangspunten van Cittaslow. Inspreker benoemt hierbij enkele punten. Inspreker stelt dat van een “langzame stad” dan ook geen sprake is.	Het omzetten van een categorie 3.1 bedrijfsbestemming naar een woonbestemming past in de Cittaslow gedachten. We creëren extra woningaanbod in het betaalbaar segment. Op deze manier proberen we starters, jongeren, lagere inkomens, ouderen, huurders en alleenstaande aan de gemeente Alphen-Chaam te binden. Binnen een dorpswoonmilieu zijn hofjes een passende toevoeging. De stelling dat van “een langzame stad” geen sprake is onderschrijft de gemeente niet. Onderdeel hiervan is onder andere een divers woningaanbod, leven met elkaar en het benutten van de bestaande (vrijkomende) ruimte.	
O	Inspreker stelt dat de bijdrage van dit plan aan de identiteit van	Financiële winst voor ontwikkelaars/initiatiefnemers is	

	Alphen hem volledig ontgaat. Inspreker stelt dat dit geen plan is waar de gemeenschap trots op kan zijn en wat iets moois toevoegt aan Alphen. Inspreker stelt de indruk te krijgen dat met dit plan eerder het economische motief van de projectontwikkelaar gediend wordt, dan dat het plan een waardevolle toevoeging vormt aan de gemeenschap van Alphen.	geen reden voor een gemeente om medewerking te verlenen aan een bouwplan. Bij het beoordelen van plannen houdt de gemeente rekening met vele aspecten. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is aan al deze aspecten aandacht besteed. De belangen van buurtbewoners worden meegewogen bij de vaststelling van dit plan. De ingediende inspraakreacties en zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken. De gemeenteraad betreft in haar besluitvorming ook het algemeen belang	
P	Inspreker stelt dat hiermee het rustige, open en dorpse karakter van het hele binnen gebied op een ongewenste manier wordt doorbroken.	Het verbaast de gemeente dat de mogelijkheid tot een categorie 3.1 bedrijf met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden als minder overlast gevend wordt ervaren dan mogelijke nieuwe bewoners. De gemeente is het niet eens met de stelling van inspreker.	
Q	Inspreker stelt dat er ongetwijfeld behoefte is aan seniorenwoningen in Alphen en behoefte aan goedkopere woningen. Inspreker stelt dat het alleen de vraag is of deze locatie van het plan geschikt is om die behoefte in te vullen.	Deze locatie is juist geschikt voor de toevoeging van dergelijke woningen. Door de lastige vorm van het perceel is een hofstructuur een goede uitkomst. Andere plannen voorzien ruim in andere typen woningen.	
R	Inspreker stelt dat voor senioren de afstand tot het centrum te groot is en de bouwgrond waarschijnlijk te duur voor goedkope woningen.	De gemeente neemt kennis van deze aannames.	
S	Inspreker vraagt aandacht voor de impact van de verhoogde verkeersintensiteit op de Nieuwstraat.	Ten opzichte van de bedrijfsbestemming is het niet de verwachting dat de verkeersintensiteit enorm zal toenemen. Eventueel vrachtverkeer naar de bedrijfsbestemming zal niet meer plaatsvinden.	
T	Inspreker vraagt aandacht voor de impact van geluid van verkeer op het binnenterrein.	Het is niet de verwachting dat dit voor overlast zal zorgen. De maximale snelheid op het erf zal stapvoets zijn. Dit betekent dat er maximaal 15 km/u mag worden gereden. Bij dergelijke snelheden is	

		er geen wettelijke basis om onderzoek uit te voeren.	
U	Inspreker vraagt hoe de bereikbaarheid is voor de afvalophaaldienst. Inspreker noemt als voorbeeld de situatie bij de Smidshof in de Stationstraat. Inspreker stelt dat op de ophaaldagen hier het trottoir geblokkeerd wordt door containers. Inspreker vraagt om hier rekening mee te houden bij de inrichting.	We nemen dit punt mee in de uitvoering van het plan.	
V	Inspreker ziet graag in het plan opgenomen dat de bestaande bewoning geen overlast mag hebben van extern geplaatste installaties	De plaats van een luchtwarmtepomp komt aan de orde bij de omgevingsvergunning. Een bestemmingsplan voorziet hier niet in.	
W	Inspreker is benieuwd naar de impact op de omgeving van de sloop van de voormalige fabrieksgebouwen en de bouwactiviteiten van de nieuwe woningen. Inspreker denkt hierbij aan grondwaterstand, in verband met de bomen en planten in de tuinen, trillingen tijdens de bouw, graafwerkzaamheden langs de erfgrans en bestaande begroeiing.	De ontwikkelaar neemt de nodige voorzorgsmaatregelen.	
X	Inspreker wilt graag weten hoe de toekomstige erfafscheiding met zin perceel eruit komt te zien, wie daar verantwoordelijk voor is en wie het onderhoud doet.	Wij adviseren inspreker hierover contact op te nemen de ontwikkelaar.	

Inspreker 10 ingediend per post en via mail			
	Inspraakreactie	Reactie	Conclusie
A	Inspreker stelt dat er veel vleermuizen boven insprekers tuin vliegen. Inspreker kan zich goed voorstellen dat de vleermuizen in het oude delen van de voormalige fabriek nestelen. Inspreker heeft grote zorg over waarop in het bestemmingsplan beschreven wordt hoe met de vleermuizen wordt omgegaan, wanneer die daadwerkelijk in het gebouw worden aangetroffen.	Er is een quickscan flora en fauna door een ecooloog uitgevoerd en op basis van de resultaten van de quickscan is er een nader onderzoek naar mussen en vleermuizen gestart (voorjaar 2019). Tegelijkertijd en vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek heeft de ontwikkelaar in afstemming/samenspraak met een ecooloog vleermuiskasten geplaatst op een door een ecooloog nader bepaalde locatie binnen het plangebied. Binnen de gemeente kijkt onze flora en fauna medewerker mee naar het proces en zal de constatering van de ecooloog toetsen. De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn inmiddels bekend, het plangebied vormt een verblijfplaats voor de vleermuizen. De noodzakelijke ontheffingsaanvraag is ingediend bij de provincie Noord – Brabant.	
B	Inspreker stelt dat de Alphense gemeenschap, waarin de Cittaslow gedachte breed wordt uitgedragen, niet op deze manier met natuur en leefomgeving om mogen gaan, alle economische belangen van de projectontwikkelaar ten spijt.	Tot nog toe heeft initiatiefnemer zich keurig aan de wet- en regelgeving geconformeerd. Er is dan ook geen aanleiding om te beweren dat er op dit moment een aantasting is van natuurwaarden. Aanvullend onderzoek naar de vleermuizen moet uitwijzen welke maatregelen getroffen moeten worden. De gemeente deelt dan ook niet de mening van inspreker dat er op dit moment niet goed met de natuur en leefomgeving om wordt gegaan.	

Inspreker 11 ingediend per mail			
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
A	Inspreker is het niet eens met de conclusies die worden getrokken in de Quickscan. Inspreker stelt dat aanvullend onderzoek nodig is.	Er is een quickscan flora en fauna door een ecooloog uitgevoerd en op basis van de resultaten van de quickscan is er een nader onderzoek naar mussen en vleermuizen gestart (voorjaar 2019). Tegelijkertijd en vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek heeft de ontwikkelaar in afstemming/samenspraak met een ecooloog vleermuiskasten geplaatst op een door een ecooloog nader bepaalde locatie binnen het plangebied. Binnen de gemeente kijkt onze flora en fauna medewerker mee naar het proces en zal de constatering van de ecooloog toetsen. De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn inmiddels bekend, het plangebied vormt een verblijfplaats voor de vleermuizen. De noodzakelijke ontheffingsaanvraag is ingediend bij de provincie Noord – Brabant.	
B	In de QuickScan wordt er een melding gemaakt van de veldspitsmuis. Inspreker vindt dit zeer opmerkelijk, omdat de veldspitsmuis in de omgeving van Alphen niet bekend is. De veldspitsmuis bewoont een heel ander habitat. Inspreker stelt dat er niet gesproken wordt over de potentieel aanwezige bosspitsmuis en huisspitsmuis.	Daar waar in de quickscan wordt gesproken over 'veldmuis' wordt inderdaad 'veldspitsmuis' bedoeld (verschrijving). Feit blijft dat zowel de veldmuis als de veldspitsmuis, als een heel aantal andere muizensoorten, zoals in de zienswijze genoemde bosspitsmuis en huisspitsmuis, provinciaal vrijgesteld is en dat daar alleen de zorgplicht voor geldt.	Aanpassen van de quickscan flora en fauna
C	Inspreker stelt dat de deskundigheid van de opstellers van de QuickScan te wensen overlaat.	Er is geen reden om aan te nemen dat Taharo onvoldoende deskundig zou zijn in het opstellen van de QuickScan.	
D	Inspreker stelt dat op de conclusie in paragraaf 4.4.3 de aanvulling past, wat eerder ten aanzien van de gierzwaluw is opgemerkt.	De conclusie ten aanzien van de gierzwaluw in de quickscan flora & fauna is overgenomen in het bestemmingsplan (paragraaf 4.4.3).	Aanpassen van de quickscan flora en fauna
E	Inspreker vertrouwt erop dat erop toegezien zal worden dat er deugdelijk onderzoek aan vervolg beslissingen ten grondslag zal komen te liggen en blijven de	Het is in het belang van de gemeente en initiatiefnemer dat dit op een zorgvuldige manier wordt onderzocht. Na aanvullend	

	ontwikkelingen dan ook kritisch volgen.	onderzoek kunnen er passende maatregelen worden getroffen.	
F	Inspreker is van mening dat de voorbereidende werkzaamheden, zoals verwijdering van opgaande vegetatie dan wel sloop achterwege dienen te blijven zolang een deugdelijk flora en fauna onderzoek niet is uitgevoerd. En zolang er geen ontheffing of vergunning is verleend.	De gemeente is het eens met inspreker en heeft met dit punt met de initiatiefnemer afgestemd.)	
G	Inspreker biedt de advisering van de deskundigen binnen de vereniging aan, wanneer gewenst.	Met initiatiefnemer, de gemeente en de ecooloog wordt afgestemd of hier gebruik van wordt gemaakt.	

Algemene aanvulling

Uit de ingediende inspraakreacties kan geconcludeerd worden dat de inrichting van het plangebied voor veel mensen nog te wensen overliet. Voor de omwonenden zijn de aspecten privacy, ruimte en parkeren van belang in de planvorming. Initiatiefnemer heeft in samenspraak met het bevoegd gezag de inrichting van het plangebied aangepast om zoveel mogelijk aan de wensen en eisen van de omgeving te kunnen voldoen. Om tegemoet te komen aan de wensen van de omgeving is de projectontwikkelaar in gesprek met de grondeigenaar om aan de noordwestzijde een extra stuk grond te kopen. Blok 4 (noordwest) kan hierdoor twee meter verder naar achter geschoven waardoor het op het kortste stuk (in de knik) een gevelafstand van zo'n 9 meter tot de perceelsgrens van de Stationsstraat tuinen heeft. Blok 5 en 6 worden 3 meter naar voren geschoven om de privacy situatie voor de aangrenzende woningen en tuinen aan de Stationsstraat te verbeteren. De ontwikkelaar en de gemeente zijn nog in overleg op welke manier het parkeervraagstuk exact wordt opgelost, dit zal in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt worden.

5. Verslagen inloop – en informatieavonden omwonenden

Overleg omwonenden en ontwikkelaar plan Hof van Gerla a/d Nieuwstraat 27 te Alphen

Datum: 15 april 2019

Aanvang: 20.00u

Locatie: Café-zaal Welkom te Alphen

Aanwezig:

Omwonenden:

LBB Vastgoed:

Afwezig:

Omwonenden:

Hieronder het dialoog puntsgewijs genotuleerd:

- opent het dialoog en refereert naar de gebrekkige communicatie en informatie voorziening vanuit de ontwikkelaar. Het plan komt onverwachts voor de omwonenden, waarbij tijdens de informatieavond van 19 maart jl. geen mogelijkheid was om een dialoog aan te gaan met de ontwikkelaar (dit mede door de aanwezigheid van geïnteresseerden, belangstellenden en omwonenden).
- De te plaatsen woningen zorgen voor onrust bij de omwonenden en dan met name in verband met de privacy. De woningen komen kort tegen de perceelsgrenzen aan en kijken op diverse wijzen in de tuinen van de omwonenden.
- Het is volgens de omwonenden een geforceerd en druk plan, waarbij amper gekeken is naar de omgeving en de 'rustige' opbouw van de diverse wijken binnen Alphen. Dit wordt tegen gesproken door de ontwikkelaar en zegt dat daar wel degelijk naar gekeken is. Daarbij is er door de ontwikkelaar geen huiswerk verricht naar de mogelijkheid tot benaderen van vrije (bouw)grond in de omgeving van het kavel a/d Nieuwstraat 27 om het plan rustiger op te kunnen zetten.
- Daarnaast staat er aan de achterzijde van perceel Stationstraat 54 een kastanjeboom van een leeftijd a 85 jaar (welke een leeftijd kan bereiken van 200 jaar). Deze boom heeft een grootte welke ruim over het terrein van de Gerla komt en nog steeds groeiende is.
- Ontwikkelaar geeft aan dat het een bestaand plan is Hof van Gerla en dat er verder op ontwikkeld is. Hierbij is de ontwikkelaar om onduidelijke reden er van uitgegaan dat wij als omwonenden bekend waren met de mogelijke ontwikkeling van Nieuwstraat 27 (Gerla terrein). Dit volledig ten onrechte, wat blijkt uit de reacties van de omwonenden.
- Volgens de ontwikkelaar heeft de gemeente aangegeven dat omwonenden op de hoogte waren, dit is dus niet het geval.
- De woningen staan kort op de grenzen van het terrein, waarbij door omwonenden wordt aangegeven dat dit gedaan is om de parkeernorm te kunnen halen. Echter zijn er 37st parkeerplaatsen gewenst conform de rapportage en zijn er ongeveer 33st ingetekend.
- Bij de diverse starters- en seniorenwoningen zijn geen dakkapellen aan de achterzijde van de woonhuizen getekend. Twijfels vanuit de omwonenden aan de ontwikkelaar dat zij daar iets aan kunnen doen dat er in de toekomst door een bewoner wel degelijk een dakkapel gerealiseerd zal worden. Dit zal zeker niet ten goede komen aan de privacy. Ontwikkelaar gaat na voor een eventueel verbod tbv plaatsing dakkapel.

- Er worden door de omwonenden alternatieven aangeboden door het schuiven van bouwblokken en creëren van ruimte. Dit wordt afgewezen door de ontwikkelaar en houdt vast aan het huidige plan. Er wordt op het moment alleen gekeken naar de mogelijkheid om de inrit te verplaatsen van Hof van Gerla. Er wordt door de ontwikkelaar aangegeven dat dit ook de huidige inrit is van de Gerla, dit is onjuist aangezien deze aan de linkerzijde van de huidige Gerla bevindt.
- Vanuit de omwonenden wordt er de vraag gesteld of een stedenbouwkundige wel degelijk ter plaatse is geweest om de huidige toestand waar te nemen. Er wordt bevestigend geantwoord door de ontwikkelaar dat deze aanwezig is geweest op het terrein.
- Omwonenden blijven twijfel houden in het plan aangaande privacy. Er wordt door de ontwikkelaar aangegeven om in een later stadium persoonlijke gesprekken aan te gaan om een en ander op te lossen. Hierbij wordt aangegeven dat indien omwonenden 'lastig' gaan worden in een later stadium tegen de ontwikkelaar, zal dit gevolgen hebben in de toereikendheid vanuit de ontwikkelaar aan de omwonende.
- In het voorontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over starters woningen en senioren woningen, waarbij een nokhoogte a 11,0m en goothoogte a 7,0m conform bestemmingsplan te realiseren zijn. Mede door deze hoogte en situering van de woonhuizen is de privacy van de tuinen van omwonenden voor een groot deel verdwenen. Deze hoogtes worden aangegeven in de alle complete bouwblokken, zo ook de seniorenwoningen welke uit 2 bouwlagen bestaan met een aanbouw. Het kan niet zo zijn dat er in het voorontwerp een laag bouwplan wordt gesitueerd, waarbij in de toekomst een woonhuis uitgebreid kan worden tot een goothoogte a 7,0m en een nokhoogte a 11,0m. Dit is voor ons ontoelaatbaar.
- De ontwikkelaar wil graag meedenken met het aanleggen van extra groenstroken/erfafscheiding om privacy van omwonenden te behouden. Volgens omwonenden zal dit lastig worden omdat de woningen tegen de erfgrezen aan staan.
- Ontwikkelaar ziet geen problemen in de zienswijzen welke de omwonenden separaat gaan indien bij de gemeente Alphen Chaam (voor 27 april as.). Deze formele reacties op het voorlopig ontwerp bestemmingsplan is tot die datum mogelijk. Aan de omwonenden om zoveel mogelijk zaken te benoemen welke nadelen het plan Hof van Gerla gaan hebben op hun huidige (en toekomstige) woonsituatie.
- Er wordt aan de ontwikkelaar aangegeven dat het plan ruimer opgezet kan worden door koop van grond aan de Baarleseweg of huidige bestaande bebouwing aan de Nieuwstraat. Er zal door de ontwikkelaar contact opgenomen worden met [naam] inzake grond aan de Baarleseweg.
- De onderwerpen welke besproken zijn op deze avond worden samengevat en indien nodig bestaat er de mogelijkheid indien gewenst nogmaals een gesprek tussen omwonenden en ontwikkelaar in te plannen.
- Sluiting van overleg 22.00u.

Namens omwonenden project Hof van Gerla,

Overleg II omwonenden en ontwikkelaar plan Hof van Gerla a/d Nieuwstraat 27 te Alphen

Datum: 22 augustus 2019

Aanvang: 20.00u

Locatie: Café-zaal Welkom te Alphen

Aanwezig:

Omwonenden:

LBB Vastgoed:

Afwezig:

Omwonenden:

Hieronder het gesprek tussen omwonenden en ontwikkelaar puntsgewijs genotuleerd:

- heet iedereen welkom en opent het gesprek inzake de ontwikkelingen binnen plan Hof van Gerla a/d Nieuwstraat 27 te Alphen.
- De gemeente zal nog een reactie geven aan de omwonenden met daar op de antwoorden en opmerkingen op de ingediende zienswijzes (individueel).
- Ontwikkelaar geeft aan dat in 2009 diverse inbreidingslocaties kenbaar zijn gemaakt door de gemeente, waarbij ook Nieuwstraat 27 aangegeven is.
- Tevens geeft de ontwikkelaar aan dat er 2016 het plan aan de Nieuwstraat 27 openbaar bekend is gemaakt, wij als omwonenden ontkennen dit en weten niets over deze bekend making.
- Op 18 juli jl. is er door de architect een Omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente, wat bij de omwonenden veel verbazing en onvrede heeft gecreëerd. De ontwikkelaar geeft aan dat dit niet de opdracht was, echter blijven zij de opdrachtgever en verantwoordelijk voor de voortgang van het plan.
- Het plan is deels aangepast en middels een situatietekening van Forum Architecten en Planners (d.d. 10-07-2019) zal een en ander worden toegelicht. Op deze situatietekening zijn volgens ontwikkelaar de ingediende zienswijzes van de omwonenden verwerkt.
- De in- en uitrit van het hof is verplaatst tussen blok 1 en 2. Hierdoor zijn blok 1 en 2 gedeeltelijk verplaatst
- Het aantal parkeerplaatsen is bijgesteld van 36 naar 40st, dit naar aanleiding van de gewijzigde verordening vanuit de gemeente (de 6st parkeerplaatsen a/d nieuwstraat worden hier in meegeteld).
- Blok 3 is ongewijzigd gebleven.
- Bij blok 4 is een deel grond van aangekocht, waarbij deze kavels vergroot zijn en de woningen 2 meter naar achter (tov blok 3) geplaatst zijn. Deze verplaatsing mag volgens de ontwikkelaar niet meer zijn in verband met de sociale veiligheid en overzicht.
- Bij blok 5 en 6 zijn de nokhoogtes bijgesteld naar 6,5m. De hoogte van de aanbouw is ook gewijzigd en zal rond de 3,0m liggen.
- Algehele conclusie van de omwonenden is nog steeds dat de woningen te dicht tegen de erfgronden aan liggen, waardoor mede de privacy in het geding komt.
- Bij blok 1 t/m 4 zijn de nok- en goothoogtes van de woningen gelijk gebleven.

- De ontwikkelaar geeft aan dat het naderhand plaatsen van dakkapellen aan voor- en/of achterzijde van het woonhuis niet te vermijden zijn.
- Volgens de ontwikkelaar werk de gemeente niet mee inzake de infra en groenvoorziening. Door een bepaalde geheimhouding bij de gemeente zijn bijvoorbeeld het merk/type putdeksel en bomen (nog) niet bekend bij de ontwikkelaar.
- De groenvoorziening en infra (park-achtig) dient nog nader uitgewerkt te worden door de ontwikkelaar ism de gemeente. Deze stelt voor dat wij als omwonenden mee mogen denken. Tevens wordt er diverse keren aangeboden om voor de privacy groenvoorzieningen aan te planten. Wij als omwonenden zien dit voorlopig niet zitten wegens het onderhoud en afvallend blad in het najaar van deze groenvoorziening.
- Het onderzoek van de vleermuizen is opgepakt door een ecooloog en is tot de conclusie gekomen dat de vleermuizen gehuisvest zijn in een pand tegenover de Gerla (Looiersweg). Dit onderzoek en de resultaten zijn eind augustus 2019 bekend bij de ontwikkelaar.
- Omwonenden geven nogmaals aan niet tevreden te zijn met het ontwerp naar aanleiding van de diverse wijzigingen. In de woonvisie van de gemeente staat voor welke doelgroep de woningen kunnen zijn, echter hebben wij onze twijfels hier over bij dit plan. De seniorenwoningen (blok 5 en 6) liggen ver van het centrum. De starterswoningen zijn klein van opzet, waardoor in de loop van de tijd het verloop erg groot zal zijn.
- Er is aan het begin van het traject geen contact geweest met de omwonenden door de gemeente, een stedenbouwkundige en/of ontwikkelaar. Hierdoor zijn wij als omwonenden overvallen met dit plan a/d Nieuwstraat 27.
- De omwonenden vinden dat er teveel woningen staan op een daarvoor te klein perceel. De woningen zijn naar buiten gedrukt om in de kern voldoende parkeerplaatsen te creëren. Tevens staan de woningen op een zeer klein perceel, waarbij uitbreiding middels aan aanbouw niet of nauwelijks mogelijk is.
- Het plan is daarbij niet ingericht op de omgeving, aangezien dit één van de oudste delen van het dorp betreft waarbij een compleet andere architectuur en ruimte gehanteerd is. Het plan aan de Nieuwstraat 27 dient volgens de omwonenden ruimer opgezet te worden met minder en grotere woningen. Hierbij rekening houdend met de ruimte tussen de bestaande en nieuwe woningen.
- De ontwikkelaar geeft aan dat het afgelopen jaar het plan overgenomen heeft met een bestaande anterieure overeenkomst inzake de inbreiding op locatie Nieuwstraat 27.
- De omwonenden geven aan om een goed plan in te dienen waar iedereen tevreden mee kan zijn. Tot op heden is dit niet het geval. Er zal op korte termijn een gesprek ingepland dienen te worden met de gemeente, bewoners, stedenbouwkundige en ontwikkelaar.
- Sluiting van overleg 21.45u.

Namens omwonenden project Hof van Gerla,

6. Verslagen inloop – en informatieavonden initiatiefnemer

Overleg omwonenden plan Hof van Gerla Nieuwstraat25 - 27 te Alphen

Datum: 22 augustus 2019

Aanvang: 20.00u

Locatie: Café-zaal Welkom te Alphen

Aanwezigen; 8 omwonenden en LBB Vastgoed

- Ontwikkelaar opent het gesprek en spreekt dank uit aan omwonenden voor de mogelijkheid om op deze korte termijn conform afspraak bij elkaar te komen. Doel is om omwonende te informeren over de stand van zaken, alsmede aan te geven wat ontwikkelaar (in overleg met gemeente Alphen-Chaam) heeft gedaan met de opmerkingen uit het vorige gesprek d.d. 15 april jl.
- Ontwikkelaar schetst tevens de drie stappen bij een ontwikkeltraject:
 - Onderzoekfase (wat kan er op een locatie. Deze stap was reeds uitgevoerd voordat LBB Vastgoed actieve partij werd);
 - Bestemmingsplanfase (wat mag er op een locatie. Dit is de stap die nu wordt doorlopen);
 - Omgevingsvergunningfase (wat gaan we doen op een locatie).
- LBB Vastgoed heeft n.a.v. het vorige gesprek navraag gedaan of het klopt dat de voorgenomen ontwikkelingen onbekend waren bij de omgeving. Volgens de gemeente Alphen-Chaam is reeds in 2009 de locatie aangeduid als mogelijke inbreidingslocatie en is in 2016 een principe akkoord gesloten met vorige eigenaar. Een aantal aanwezige omwonenden geeft aan dat er nooit actief is gecommuniceerd en dat het plan begin dit jaar dus als een grote verrassing kwam.
- Ontwikkelaar geeft aan dat zij juist pogen een actief proces te doorlopen waarbij de omwonenden worden betrokken. Voorbeelden zijn de informatieavond, de twee gesprekken met omwonenden en diverse individuele gesprekken. Een aantal aanwezige omwonenden geeft aan dat zij dit anders ervaren; geen sprake van een dialoog maar slechts mogelijkheden om details te wijzigen.
- Ontwikkelaar schetst de zaken die n.a.v. het vorige gesprek zijn aangepast:
 - De toerit tot het plan is verplaatst en blok 1 is in oostelijke richting verschoven. De exacte verkeerskundige inpassing van de ontsluiting op de Nieuwstraat wordt in een later stadium verder uitgewerkt;
 - Er zijn nu 40 parkeerplaatsen opgenomen in het plan (inclusief de zes nieuwe parkeerplaatsen aan de Nieuwstraat). Hiermee voldoet het plan aan de (nieuwe) parkeernorm van de gemeente Alphen-Chaam;
 - In overleg met de eigenaren van naastgelegen grond is overeengekomen dat ontwikkelaar een aantal vierkante meters van hen overneemt. Hierdoor kan blok 4 naar achteren (in westelijke richting) worden verschoven, waardoor meer afstand ontstaat richting de percelen aan de Stationstraat. Er is tevens onderzocht of er een andere plaatsing van dit woonblok of zelfs een uitbreiding van het plangebied in westelijke richting mogelijk was. Hiervoor werd geen medewerking verkregen van de gemeente Alphen-Chaam i.v.m. de enkele ontsluiting en stedenbouwkundige samenhang;
 - De diverse onderzoeken die vereist zijn, worden conform wet- en regelgeving uitgevoerd. Een aantal aanwezige omwonenden heeft vraagtekens bij met name het vleermuisonderzoek. Ontwikkelaar geeft aan dat dit door een professionele ecoloog

wordt uitgevoerd en de conclusies en aanbevelingen vanuit het onderzoek nog worden verwacht.

- Bij blok 5 en 6 worden de toegestane nokhoogtes aangepast aan de gewenste situatie (conform het plan semi-bungalows). Hier wordt tevens een differentiatie aangebracht in de toegestane nok- en goothoogtes voor hoofd- en bijbouw. Een verbod op dakkapellen aan de achterzijde is niet mogelijk, aangezien dit vergunningsvrij is toegestaan. Ontwikkelaar geeft aan bereid te zijn met omwonenden te onderzoeken of er eventueel een oplossing kan worden gevonden door middel van groenvoorziening of erfafscheidingen. Tevens geeft ontwikkelaar aan dat er specifieke regelgeving is voor wat betreft ramen op of nabij de erfafscheiding; dit is niet zondermeer toegestaan.
- Ontwikkelaar geeft aan dat, indien het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, omwonenden te allen tijde het recht hebben om een planschadeprocedure te starten, waarbij onafhankelijk wordt vastgesteld of de wijziging financiële compensatie behoeft.
- Een aanwezige deelt zijn standpunt dat het plan niet past op de huidige locatie. De kavels zijn te klein en de woningen zijn teveel naar buiten gedrukt om maar parkeerruimte te creëren. Bovendien zijn omwonenden niet in het plan gekend. Het traject is opgestart, er lag al een plan. Ontwikkelaar geeft aan dat het een bewuste keuze is vanuit de gemeente Alphen-Chaam, in overeenstemming met bijvoorbeeld de woonvisie, om op deze locatie kleinere woningen te creëren en een zo open mogelijk binnenterrein te houden.
- Tevens geven enkele aanwezigen aan dat zij het zoeken van oplossingen door groenvoorzieningen niet als een goede, permanente oplossing zien. Zij zien liever een andere positionering van woningen, een lagere nokhoogte (bij blok 4) of minder woningen als oplossing.
- Omwonenden uiten hun zorgen over de doelgroepen; is deze locatie wel geschikt voor senioren? En zorgen de kleine woningen niet voor veel doorstroom? Is een andere locatie in het dorp niet geschikter voor starterswoningen?
- Tevens wordt aangegeven dat er al prijzen in een lokaal nieuwsblad hebben gestaan (artikel rondom de expositie in Gerla van Fred Zoons). Ontwikkelaar geeft aan dat zij dit eveneens hebben vernomen, maar zij zijn niet gebeld door de auteur. Er ligt een anterieure grondexploitatie overeenkomst met de gemeente Alphen-Chaam, daarin worden types en bedragen genoemd. Echter maakt ontwikkelaar deze nooit bekend, aangezien dit altijd nog af kan wijken (binnen de gestelde marges). Pas als prijzen vast zijn gesteld, dan zal erover gecommuniceerd worden. Ontwikkelaar geeft wel aan dat hun haalbaarheidsberekeningen uiteraard ergens op zijn gebaseerd en dat het plan zoals het nu voorligt voor hen min of meer haalbaar is.
- Omwonenden geven ook nog aan dat de omgevingsvergunning al is ingediend (dit werd in de zomerperiode gepubliceerd door de gemeente). Ontwikkelaar geeft aan dat dit bedoeld was ter voorcontrole. Zolang het bestemmingsplan niet is vastgesteld, kan de omgevingsvergunning nog niet worden afgegeven.
- Omwonenden geven aan dat er door ontwikkelaar veel wordt gerefereerd aan gemeentelijke besluiten. Zij vragen zich af of een gesprek met de gemeente zinvol is. Ontwikkelaar geeft aan dat er diverse aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de reacties (niet alleen van de aanwezige omwonenden). De suggestie van de omwonenden wordt meegenomen.
- Tot slot geven omwonenden aan dat het geen doel is om financieel beter te worden van de situatie, echter willen zij graag dat er een goede invulling wordt gevonden voor het plangebied.