

**Zienswijzennota**

**Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning  
'Hof van Gerla' in Alphen**

**September 2020**

# Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud ingediende zienswijzen en reactie van de Gemeente

## **1. Leeswijzer**

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

## **2. Gevolgde procedure**

Zoals in artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald, betreft het gemeentebestuur de inwoners van de gemeente en andere belanghebbende (natuurlijke en rechtspersonen) bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Het college van burgemeesters en wethouders hebben het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat 25 – 27' op 18 februari 2020 vrijgegeven voor te inzagelegging. Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft gestaan in het gemeenteblad en de staatscourant van 10 februari. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website van de gemeente Alphen – Chaam en in het weekblad.

Het plan heeft ter inzage gelegen vanaf 18 februari tot en met 30 maart 2020. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden bewoners van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbende zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

## **3. Lijst van indieners zienswijzen**

In totaal zijn er 3 zienswijzen ontvangen door de gemeente Alphen – Chaam. Van de overlegpartners heeft de gemeente Alphen – Chaam geen zienswijzen meer ontvangen. De ingediende reacties tijdens het vooroverleg zijn correct verwerkt.

### *Zienswijzen*

De gemeente Alphen – Chaam heeft 3 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat 25 – 27'. Vanwege de privacy zijn de zienswijzen geanonimiseerd. Gegevens van de indieners van een zienswijze zijn in een vertrouwelijke lijst opgenomen.

### *Ontvankelijkheid*

Alle ingekomen zienswijzen op het plan zijn ontvankelijk.

**Opmerking:** In onderstaande beantwoording wordt enkele malen naar het stedenbouwkundig plan en de verschillende woonblokken verwezen. In bijlage 1 van voorliggende zienswijzennota is het definitieve stedenbouwkundige plan toegevoegd ter verduidelijking.

**Zienswijze 1 via post**

| <b>Zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <i>Zienswijze</i>                                                                                                                                                                                                       | <i>Reactie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>Conclusie</i>                                                     |
| <b>A</b> Indiener stelt dat onduidelijk is wat het definitieve ontwerp is.                                                                                                                                              | Gedurende de planontwikkeling zijn er verschillende stedenbouwkundige ontwerpen gepresenteerd. Op basis van de ingediende reacties op het voorontwerpbestemmingsplan & de ingekomen zienswijzen is het definitieve stedenbouwkundige ontwerp tot stand gekomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Het definitieve stedenbouwkundige ontwerp is opgenomen in bijlage 1. |
| <b>B</b> Indiener stelt dat in eerder getoonde ontwerpen de seniorenwoningen verder van de erfgrens waren geplaatst dan in huidig ontwerp. Gelet op de privacy ziet indiener graag een ruimere afstand tot de erfgrens. | <p>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.</p> <p>De achtertuinen van de woningen grenzen aan de naastgelegen percelen. In de oude situatie grensde er reeds een bedrijfsperceel met bijbehorende gebruiksmogelijkheden aan deze percelen. Van een verslechtering is dan ook geen sprake.</p> <p>Deze woningen (blok 5 + 6) zijn in het laatste ontwerp 2 meter naar voren geplaatst waardoor ze verder van de achtererfgrens staan. Ten opzicht van de zijerfgrens heeft geen verschuiving plaatsgevonden.</p> | De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.     |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C</b> | <p>Indiener stelt dat de huidige erfafscheiding niet voldoende privacy geeft tegen de geplande woning.</p> <p>Indiener stelt dat het aan de ontwikkelaar is om hier een goede en onderhoudsvrije erfafscheiding te realiseren, om discussie over het onderhoud te voorkomen.</p> | <p>Wij moedigen het aan om met initiatiefnemer hier het gesprek over te voeren. Een dergelijke voorziening regelen we niet in het bestemmingsplan.</p> <p>Initiatiefnemer heeft bij de gemeente aangegeven met indiener in gesprek te gaan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</p> <p>Initiatiefnemer zal nog in gesprek gaan met indiener voor de te realiseren erfafscheiding.</p>            |
| <b>D</b> | <p>Indiener vraagt zich af of het mogelijk is of het ontwerp van hun erfafscheiding meegenomen kan worden in het plan.</p>                                                                                                                                                       | <p>Het bestemmingsplan regelt de planologische kaders van de ontwikkeling. De exacte uitvoering van het bouwplan komt bij aanvraag van de omgevingsvergunning aan bod. Wij moedigen het aan dat initiatiefnemer hier met u over in gesprek gaat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Initiatiefnemer zal nog in gesprek gaan met indiener voor de te realiseren erfafscheiding.</p> |
| <b>E</b> | <p>Indiener stelt dat wordt gevreesd voor geluidsoverlast van mogelijk luchtwarmtepompen en dat in het ontwerpbestemmingsplan niets is vermeld over de technische installaties van de seniorenwoningen.</p>                                                                      | <p>De plaatsing van de luchtwarmtepomp is onderdeel van het verlenen van de omgevingsvergunning. Indien luchtwarmtepompen geplaatst worden, moet inzichtelijk gemaakt worden dat er geen overlast ontstaat voor naastgelegen percelen.</p> <p>Er zal gebruikt worden gemaakt van de Modul-Air All Electric met een Maxtank 150 ltr. Deze lucht/warmtepomp onttrekt geen lucht van buiten, een fysiek buitendeel is derhalve niet noodzakelijk. Alhoewel lucht/warmtepompen met buitendeel wettelijk ook zijn toegestaan, is voor deze versie gekozen om de mogelijkheid tot overlast zoveel mogelijk te beperken.</p> | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p>                                                                      |

**Zienswijze 2 via post**

| <i>Zienswijze</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Reactie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <i>Conclusie</i>                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>          | <p>Indiener stelt dat onterecht wordt geconcludeerd dat het voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het bouwbesluit. Hierbij geeft indiener aan dat er geen mogelijkheid is tot het beoordelen van een omgevingsvergunning nu nog niet alle gegevens van het bouwplan zijn aangeleverd.</p> <p>Volgens de indiener is onvoldoende gemotiveerd waarom voorliggend bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.</p> | <p>In de ontwerpvergunning is geconcludeerd dat voldaan wordt aan het bouwbesluit. Aan de omgevingsvergunning zijn nadere voorwaarden gesteld, onder andere dat bepaalde constructieve gegevens voorafgaand aan de (specifieke) werkzaamheden worden aangeleverd ter goedkeuring, evenals het bouwveiligheidsplan. Alvorens aan deze voorwaarden wordt voldaan, mogen de werkzaamheden niet plaatsvinden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. De opgenomen voorwaarden in de omgevingsvergunning borgen de belangen van het bouwbesluit voldoende.</p>               |
| <b>B</b>          | <p>Indiener stelt dat bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan onderzoek moet hebben plaatsgevonden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Indiener stelt dat er geen of onvoldoende onderzoek is gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid van het bouwplan.</p> <p>Indiener vraagt hierbij nader onderzoek te verrichten naar de financiële haalbaarheid van het plan en nader te onderzoeken of het project realiseerbaar is.</p>          | <p>De uitspraak dat het plan financieel niet uitvoerbaar is en al vaststaat dat de financiële middelen niet of nauwelijks toereikend zijn wordt niet onderbouwd, dan wel correct toegelicht. De gemeente is het dan ook niet eens met het standpunt van indiener. Ontwikkelaar heeft reeds volledig voldaan aan de gevraagde plankosten via de anterieure overeenkomst.</p> <p>Indiener verwijst naar een passage die gaat over het aankopen van extra gronden door initiatiefnemer. Het wel of niet aankopen van extra gronden en de afwegingen die daarbij gemaakt zijn zeggen niets over de financiële uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Door een aankoop van extra gronden die niet ingevuld kunnen worden met uitgeefbare grond is het logisch dat dit financieel niet haalbaar is voor ontwikkelaar.</p> <p>We willen graag opmerken dat Initiatiefnemer wel degelijk een stuk grond extra aangekocht heeft aan de noordwest zijde om het</p> | <p>Initiatiefnemer heeft de financiële en economische haalbaarheid in kaart gebracht en geconcludeerd dat dit positief is. Het betreft een particulier initiatief waarbij de gemeente geen financieel risico loopt.</p> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | plangebiedruimer op te kunnen zetten en tegemoet te komen aan omwonende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>C</b> | Indiener vraagt zich af of voldoende onderzoek is verricht naar bodemkwaliteit en gevaarlijke stoffen die vrijkomen door het graven en aanleggen van de inrit, bijvoorbeeld PFAS.                                                                                                                                                                                           | <p>Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de chemische kwaliteit van de bodem geen belemmering tegen de geplande herinrichting van het terrein en de gepland bestemmingsplanwijziging zijn.</p> <p>Alle grond zal binnen het plangebied hergebruikt worden, er wordt geen grond afgevoerd naar een externe locatie. Conform het huidige landelijke beleid is een onderzoek PFAS in het kader van en bouwvergunning alleen noodzakelijk indien grond wordt afgevoerd.</p> | <p>Uit het uitgevoerde bodemonderzoek door Lycens is gebleken dat er geen milieu hygiënische beperkingen zijn in de bodem. Aanvullend onderzoek naar PFAS is niet noodzakelijk aangezien er geen grond wordt afgevoerd.</p> <p>De zienswijze leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>D</b> | Indiener volgt het standpunt van de gemeente niet dat overschrijding van de streefwaarde van nikkel in het grondwater geen belemmering vormt voor de geplande herinrichting. Indiener geeft daarbij aan dat hij/zij niet begrijpt dat werkzaamheden op locatie en de eventueel daaruit voortvloeiende (sanerings)maatregelen moeten worden afgestemd met het bevoegd gezag. | <p>Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging zich niet verder heeft verspreid en de situatie stabiel is. Alleen binnen de interventiewaarde contour gelden gebruiksbeperkingen ten aanzien van het grondwater op basis van de provinciale beschikking van 17 september 2015.</p>                                                                                                        | <p>Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft per mail (d.d. 25 maart 2020) aan de initiatiefnemer en de gemeente bevestigd dat er geen belemmeringen bestaan indien er ter plaatse van de interventiewaardencontour geen diepe graaf – en of werkzaamheden plaatsvinden. Tevens mag er geen onttrekking van grondwater plaatsvinden. Met deze voorwaarden gaat de omgevingsdienst Midden en West-Brabant (namens het bevoegd gezag, de provincie Noord – Brabant) akkoord.</p> <p>De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Ter plaatse van de interventiewaardencontour vinden geen diepe graaf – en of werkzaamheden plaats. Derhalve vormen de gebruiksbeperkingen uit de provinciale beschikking geen belemmering voor de ontwikkeling.</p> <p>Aanvullend zal ter plaatse geen onttrekking van grondwater plaatsvinden. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan verandert de situatie niet.</p>                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>E</b> | <p>Indiener stelt dat zonder nader onderzoek de risico's van aangetroffen minerale olie en nikkel in de leefomgeving voor mens en milieu onvoldoende beheerst zullen blijven.</p>                                                                  | <p>De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat het uitgevoerde onderzoek niet conform de landelijke normen is uitgevoerd. De gemeente baseert zich daarnaast op bevindingen en het oordeel van de omgevingsdienst west Brabant. De bodemkwaliteit is naar oordeel van de gemeente dan ook afdoende onderzocht.</p>                                                                                                                                                                                                                                          | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |
| <b>F</b> | <p>Indiener stelt dat in het plan onvoldoende is ingegaan op het toenemende aantal verkeersbewegingen en de impact daarvan op de reeds bestaande verkeersintensiteit in de Nieuwstraat. Indiener vraagt daarom om nader onderzoek hieromtrent.</p> | <p>Ten opzichte van de bestaande bedrijfsbestemming is het niet de verwachting dat de verkeersintensiteit zal toenemen. Eventueel vrachtverkeer naar de bedrijfsbestemming zal niet meer plaatsvinden.</p> <p>Op basis van de planologische mogelijkheden is de verkeersgeneratie bij de (huidige) bedrijfsbestemming hoger dan voor de toekomstige woonbestemming. Deze berekening is gebaseerd op de landelijk (en in de jurisprudentie) geaccepteerde CROW – normen. In paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader verklaard.</p> | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |
| <b>G</b> | <p>Indiener geeft aan dat in de ontwerp omgevingsvergunning niks is terug te vinden over warmteluchtpompinstallaties. Indiener vraagt voorwaarden op te geven in de omgevingsvergunning.</p>                                                       | <p>Zie inspreker 1 reactie E.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H | <p>Indiener geeft aan dat sprake is van een inbreuk op privacy omdat de woningen 12 t/m 17 maximale inkijk veroorzaken in de achtertuin van indiener. Daarnaast geeft indiener aan dat de woningen 16 en 17 zeer dicht tegen de achterste perceelgrens te staan.</p> | <p>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.</p> <p>De afstand is zo'n 8 meter op kortste punt. De woningen zijn inmiddels al vier meter naar achteren geplaatst ten opzichte van eerste ontwerp. Indien indiener van mening is dat er planschade ontstaat vanwege de ontwikkeling kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning een verzoek tot planschade worden ingediend.</p> | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |
| I | <p>Indiener geeft aan dat in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niks is terug te vinden over het te plaatsen raam aan de linkerzijde van woning 18. Indiener geeft aan dat zijn privacy onevenredig wordt geschaad.</p>                                          | <p>De wet bepaald dat een raam binnen 2 meter van de erfgrans niet is toegestaan. Wanneer het raam op een grotere afstand dan 2 meter wordt gerealiseerd zijn hier geen wettelijke beperkingen voor. In voorliggend plan is geen sprake van het plaatsen van een raam binnen 2 meter van een erfgrans.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.</p>                           |
| J | <p>Indiener vreest ook inbreuk op zijn privacy door een eventuele plaatsing van een dakkapel.</p>                                                                                                                                                                    | <p>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. Ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan zijn de bouwmassa's reeds verlaagd om tegemoet te komen aan de omwonenden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>De woningen zijn zo optimaal mogelijk ontworpen om de noodzaak tot plaatsing van een dakkapel te verkleinen. Desondanks kunnen hier in het bestemmingsplan geen beperkingen opgelegd worden vanwege de landelijke wet – en regelgeving omtrent de vergunningsvrije plaatsing van dakkapellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                |
| <b>K</b> | <p>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 vervalst. Inspreker stelt dat er onvoldoende aan de behoefte van de inspreker tegemoet wordt gekomen.</p> | <p>Het alternatief van de inspreker is met de ontwikkelaar besproken. Zowel 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. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan heeft reeds een aanpassing van verbeelding en regels plaatsgevonden.</p> <p>Om toch tegemoet te komen aan de inspreker, is het woonblok nog eens 1,5 meter naar achteren geplaatst (in totaal 4 meter ten opzichte van het eerste ontwerp), waardoor op het meest ondiepe punt de woningen op 8 meter van de perceelsgrens van inspreker worden gerealiseerd.</p> <p>De gemeente is nog altijd 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 omwonenden niet onevenredig wordt aangetast. Er wordt een bedrijfsbestemming (categorie 3.1.) verwijderd en lagere bebouwing wordt aangrenzend aan het perceel gerealiseerd. De bouwmogelijkheden in de vigerende bedrijfssituatie kunnen bovendien ingrijpend zijn.</p> | <p>Het plan is op basis van de mening van inspreker al een keer gewijzigd. Een verdere wijziging van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning is niet aan de orde.</p> |
| <b>L</b> | <p>Inspreker stelt dat verschillende omwonenden bereid zijn om grond te verkopen aan de projectontwikkelaar. Hierdoor zouden de woningen in het ontwerp ruimer opgezet kunnen</p>                                                                                                                                                                           | <p>Wij zijn van mening dat het plan voldoende kwaliteit heeft. Desondanks heeft de initiatiefnemer een extra stuk grond verworven om daarmee het plan in de noordwesthoek aan te passen en meer ruimte te bieden. De gemeente is van mening dat de initiatiefnemer</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p>                                                                           |

|          |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>worden. Het ontwerp krijgt hierdoor een minder geforceerde opzet.</p>                                                                                       | <p>daarmee voldoende tegemoet is gekomen aan de wensen.</p> <p>Daarnaast kan het aankopen van extra gronden in sommige gevallen ook een negatieve invloed hebben op de financiële en economische haalbaarheid van het plan. Het is een verkeerde aanname dat aankoop van extra gronden automatisch leidt tot meer ruimte in het plan. Het zal eerder leiden tot de noodzaak extra woningen op de locatie te realiseren om de kosten voor de aankoop van de gronden te financieren. De gemeente wil geen uitbreiding van het aantal woningen wat nu in het plan zit.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>M</b> | <p>Indiener geeft aan dat uit de nota inspraakreacties ten onrechte volgt dat de woningen 12 t/m 17 dezelfde maatvoering hebben als de woningen 18 t/m 21.</p> | <p>De gemeente erkent dat de maatvoering van de woningen 12 t/m 17 en 18 t/m 21 verschillen. De bouwhoogte van de woningen 18 t/ 21 bedraagt maximaal 8 meter, de bouwhoogte van woningen 12 t/m 17 bedraagt 11 meter. Bij het voorontwerp waren deze bouwhoogtes gelijk (allemaal 11 meter). Blok 5 en 6 zijn naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp verlaagd en aangepast aan de situatie. Daarnaast is er nog een differentiatie in de hoofdbouw en achterbouw aangebracht.</p> <p>De bouwhoogte van woningen 18 t/m 21 is lager omdat deze als seniorenwoningen gerealiseerd worden. Ook draagt dit bij aan het privacy/woongenot van de woningen aan de Stationsstraat.</p> <p>De woningen 12 t/m 17 worden gebouwd als ééngezinswoningen, de bouwhoogte is nodig om voldoende ruimte te creëren en te voldoen aan de woonvisie en -behoeftes van de gemeente Alphen-Chaam. Die 11 meter sluit ook aan bij de omliggende bebouwing.</p> <p>Eéngezinswoningen met een bouwhoogte van 8 meter bieden onvoldoende ruimte en zijn daarmee geen waardevolle duurzame aanvulling op het woningbestand van de kern Alphen.</p> <p>Door de vergrote afstand tot de perceelsgrens van inspreker is er voldoende afstand om deze bouwhoogte toe te staan. Bovendien is het geen</p> | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                      |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | afwijkende bouwhoogte (in negatieve zin) ten opzichte van de bestaande bebouwing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                      |
| <b>N</b> | Indiener stelt dat het passend zou zijn om het aantal woningen terug te brengen en te kiezen voor een veel ruimere opzet. Indiener stelt dat hiermee beter aansluiting gevonden wordt met de bestaande omgeving. Indiener geeft de voorkeur aan grotere percelen.                                                     | 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. De gemeente is ten opzichte van het voorontwerp niet van gedachten veranderd op dit onderwerp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.                                                                                                        |
| <b>O</b> | Indiener 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. Indiener 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 gesprekken met omwonenden aan de noordwestzijde van het plan een strook grond kunnen verwerven. Ten opzichte van het eerdere ontwerp en het voorontwerpbestemmingsplan is initiatiefnemer tegemoet gekomen aan de wensen door de woningen in blok 4 1,5 meter extra naar achteren te verplaatsen (in totaal nu 4 meter ten opzichte van eerste ontwerp). De gemeente is van mening dat de initiatiefnemer voldoende heeft gedaan om de boom op het perceel van inspreker voldoende ruimte te bieden.<br><br>Desalniettemin is initiatiefnemer bereidt om, voordat de werkzaamheden aanvangen, samen met een deskundige de boom te schouwen en beschermende maatregelen te treffen tijdens de bouw. Het gedeelte grenzend aan de tuin van inspreker en liggend onder/om de boom is aangemerkt als ‘Groen’ en zal dus ook na oplevering van het plan (planologisch) zorg dragen voor bescherming van de boom. | De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal initiatiefnemer met een deskundige de boom ter plaats beschouwen. |
| <b>P</b> | Indiener stelt dat onvoldoende is onderzocht hoe schade aan de boom voorkomen kan worden. Hierbij geeft de indiener aan dat door andere positionering van de woningen 12 t/m 17                                                                                                                                       | Zie onder ‘O’.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                      |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|          | de oorspronkelijke status van de boom gegarandeerd blijft.                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |
| <b>Q</b> | <p>Indiener stelt dat een goede ruimtelijke ordening vraagt om het nadeel voor omwonenden waar mogelijk te beperken, en dit een reden is om te zoeken naar andere locaties waar geen of minder planschade te verwachten is.</p>                      | <p>De gemeente is van mening dat de huidige bedrijfsbestemming met een categorie 3.1 in combinatie met de bouwmogelijkheden niet passend is binnen een bestaande woonwijk. Met het bestemmingsplan en de daarin mogelijk gemaakte ontwikkeling wordt de leef kwaliteit juist vergroot. Het ontwikkelen van een binnenstedelijke locatie zorgt er bovendien voor dat het waardevolle groen en landschap van de gemeente niet hoeft plaats te maken voor (noodzakelijk) nieuwe woningbouw. Deze locatie is reeds in 2009 genoemd als gewenste inbreidingslocatie in de notitie inbreidingslocaties. De gemeente wil nogmaals benadrukken dat een bedrijfscategorie tot maximaal 3.1 planologisch gezien een veel grotere impact heeft op de leef kwaliteit ter plaatse. Op basis van jurisprudentie van de Raad van State kan bovendien geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van een woonbestemming een positief effect heeft op de woon – en leef kwaliteit t.o.v. een bedrijfsbestemming en de daarbij behorende bouw – en gebruiksmogelijkheden.</p> <p>Indien indiener van mening is dat er planschade ontstaat vanwege de ontwikkeling kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning een verzoek tot planschade worden ingediend.</p> <p>Aanvullend dient gesteld te worden dat een eventueel risico op planschade geen ruimtelijk relevant argument is.</p> | De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. |
| <b>R</b> | <p>Indiener 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.</p> | Zie reactie onder 'M'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |



**Zienswijze 3 via post**

| <b>Zienswijze 3 via post</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zienswijze</i>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <i>Reactie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>Conclusie</i>                                                                                                                                                                            |
| <b>A</b>                     | <p>Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet past bij de uitgangspunten van Cittaslow. Inspreker benoemt hierbij de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verbouwing van leerlooierij was beter in de lijn met Cittaslow nu de leerlooierij onderdeel is van de identiteit en authenticiteit van Alphen-Chaam</li><li>• Er is weinig ruimte voor (publieke) groenvoorzieningen</li></ul> | <p>De gemeente blijft van mening dat 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.</p> <p>De gemeente is afhankelijk van marktpartijen om ontwikkelingen mogelijk te maken. De leerlooierij heeft sinds enkele jaren leeggestaan, er zijn geen initiatieven naar voren gekomen om de door indiener gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente is van mening dat de huidige ontwikkeling passend is op de locatie.</p> <p>De leerlooierij heeft geen monumentale status en op basis van het erfgoedbeleid geen behoudenswaardige status.</p> <p>Op de verbeelding is bovendien een gedeelte aangewezen voor 'Groen', dat is ten opzichte van de bestaande bestemming 'Bedrijf' een vooruitgang.</p> <p>Naast de publieke groenvoorzieningen wordt er ook ruimte gecreëerd voor particuliere tuinen, waardoor de uitstraling van het gebied</p> | <p>De gemeente is van mening dat de ontwikkeling passend is binnen de Cittaslow gedachte, de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                               |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | als geheel 'vergroent' en ook daarmee past binnen de gedachten van Cittaslow. De gemeente zou altijd zoveel mogelijk groen willen realiseren, maar er dient ook voldaan te worden aan de parkeernorm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                               |
| <b>B</b> | <p>Indiener stelt dat het gebrek aan groen en beplanting (en tevens verstening) een probleem oplevert voor het grondwaterpeil. Er is een wadi opgenomen, maar indiener vraagt zich af of dit wenselijk is. Met een ruimer opgezet plan, dus met meer groen en het probleem van verstening, zal het grondwaterpeil geen probleem zijn.</p> | <p>In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. Zoals opgenomen in de waterparagraaf (4.11.3) neemt het verharde oppervalk door de ontwikkeling af van circa 3,580 m<sup>2</sup> naar 3,065 m<sup>2</sup>. Dit is per definitie een verbetering van de waterhuishouding ter plaatse. De gemeente is dan ook van mening dat er geen verdere verstening plaatsvindt en dat de waterhuishouding in het plangebied door de ontwikkeling juist verbeterd.</p> <p>Er is tevens door initiatiefnemer en de gemeente gekeken in hoeverre de huidige systemen in/om de Nieuwstraat toereikend zijn om de huidige plannen op te vangen. Mede door de afname van het versteend gebied, blijkt er voldoende capaciteit te zijn om de waterhuishouding op peil te houden.</p> <p>In tegenstelling tot wat indiener stelt is er geen wadi opgenomen in het plangebied. Dit was namelijk niet nodig en/of geadviseerd door het waterschap.</p> | De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                         |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C</b> | <p>Indiener stelt dat de motivering bij de ladder voor duurzame verstedelijking gebrekkig dan wel niet is gemotiveerd.</p>                                                                                                                                                             | <p>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 zoals meerdere malen in jurisprudentie is bepaald. Een uitgebreide motivering van de ladder is met name relevant bij uitbreiding in landelijk gebied en niet in bestaand stedelijk gebied. De provincie is akkoord met de argumentatie blijkens de reactie die ze hebben gegeven op het VOBP.</p> | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p>                                                                    |
| <b>D</b> | <p>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.</p> | <p>De uitspraken van inspreker zijn voornamelijk gebaseerd op aannames. Een starter of senior is niet perse iemand die een klein budget heeft. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor rijwoningen en twee onder een kapwoningen. Mede door de kleine percelen en volume is het mogelijk om een kleiner woningtype aan te bieden.</p> <p>De gemeente heeft met initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de woningtypes.</p>                                     | <p>Het woningbouwprogramma is privaatrechtelijk geregeld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Dit regelen we niet in het (publiekrechtelijke) bestemmingsplan.</p> |
| <b>E</b> | <p>Indiener geeft aan dat de woningen vermoedelijk te duur zijn voor starters en senioren, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet juist is toegepast.</p>                                                                                                               | <p>Zie onder 'D'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                         |
| <b>F</b> | <p>Indiener stelt dat er een onjuiste vergelijking is gemaakt van de verkeersgeneratie. Indiener geeft hierbij aan dat de maximaal mogelijke verkeersgeneratie met elkaar vergeleken moet worden. Daarom dient volgens indiener</p>                                                    | <p>In paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan is de verkeersgeneratie voor het stedenbouwkundige plan in kaart gebracht. In deze onderbouwing is uitgegaan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p>                                                                    |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                      |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>geen onderscheid tussen huur en koop gemaakt te worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>van het toekomstige woningbouwprogramma. Er bestaat geen verschil tussen de maximale verkeersgeneratie tussen de categorie 'Huurhuis vrije sector' en 'Koop: Tussen/hoek'. Voor de twee – onder – één kap woningen wordt bovendien al uitgegaan van de hoogste parkeernorm. De conclusie is dat de maximale verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande bedrijfsbestemming zal afnemen.</p>                                  |                                                                                                      |
| <b>G</b> | <p>Indiener stelt dat uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet volgt dat 40 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Indiener geeft aan dat het niet de bedoeling is dat de vereiste parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden, en daarbij geeft de indiener aan dat het college, gelet op de 'Nota Parkeernormen Alphen – Chaam 2019', verplicht is de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.</p> | <p>Alle noodzakelijke parkeerplaatsen worden op eigen grond van de initiatiefnemer gerealiseerd. De grond die grenst aan de Nieuwstraat is namelijk ook eigendom van de initiatiefnemer. Ter plaatse zijn 6 parkeerplaatsen gepland.</p> <p>De gemeente vermoedt dat inspreker doelt op de parkeerplaatsen die gepland zijn parallel aan de Nieuwstraat. De gemeente hoopt met deze informatie verwarring te hebben weggenomen.</p> | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |
| <b>H</b> | <p>Indiener geeft aan dat de redenering van het college dat bezoekers geen permanente gebruiker zijn van parkeerplaatsen krom is.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>De parkeernormen van de CROW zijn gesplitst in 'bewoners' en 'bezoekers'. Het plan voorziet in de realisatie van 40 parkeerplaatsen.</p> <p>Dit is genoeg voor dagelijks gebruik voor de bewoners. Zoals gesteld in de toelichting van het bestemmingsplan kan het voorkomen dat er op het maatgevende moment één (afgeronde) parkeerplaats te weinig is.</p>                                                                    | <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.</p> |

|   |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                               |
|---|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                          | Mocht deze situatie zich voordoen, dan kan er gebruikgemaakt worden van de openbare parkeerplaatsen aan de Nieuwstraat. Hier is nog voldoende ruimte om de noodzakelijk parkeervraag op te vangen.                                           |                                                                                               |
| I | Indiener geeft aan dat er zes parkeerplaatsen ontbreken. | Het is de gemeente niet duidelijk op basis waarvan indiener stelt dat er zes parkeerplaatsen ontbreken. Het plan voorziet in de realisatie van 40 parkeerplaatsen, waarmee het plan aan de parkeernorm van de gemeente Alphen-Chaam voldoet. | De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. |

## Bijlage 1: Definitief stedenbouwkundig plan

