

**Rapportage inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan 'De Ligt IV' in Alphen**

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud inspraakreacties- en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente
5. Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan De Ligt IV
6. Staat van wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers en overlegpartners gegeven reacties besproken. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de lijst van insprekers en overlegpartners opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens getoetst of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Op 24 oktober 2017 is er een inspraakavond gehouden. In hoofdstuk 5 is het verslag van deze avond opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

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

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam gaf op 10 oktober 2017 het voorontwerpbestemmingsplan 'De Ligt IV' vrij voor ter inzagelegging. Publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan heeft gestaan in Onsweekblad van 20 oktober 2017 en in het gemeenteblad van 16 oktober 2017. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website van de gemeente Alphen-Chaam.

Het plan heeft ter inzage gelegen vanaf 17 oktober 2017 tot en met 27 november 2017. Het plan is ook toegezonden aan de vooroverlegpartners. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden bewoners van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie indienen.

Op 24 oktober 2017 heeft er in het gemeentehuis in Alphen een inspraakavond plaatsgevonden over het plan.

3. Lijst van insprekers en overlegpartners

In totaal zijn 3 vooroverlegreacties en 11 inspraakreacties ontvangen.

Overlegpartners:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer Midden en West-Brabant

Insprekers:

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

Ontvankelijkheid:

Enkele inspraakreacties zijn al ingediend voor de ter inzagelegging van het plan. Deze reacties zijn ook meegenomen in voorliggende nota van inspraak en vooroverleg. Alle ingekomen reacties op het plan zijn ontvankelijk.

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

4.1 Vooroverleg

Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerpbestemmingsplan “De Ligt IV”

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

Vooroverlegpartner 1: provincie Noord-Brabant Brief: 23 november 2017	<ul style="list-style-type: none"> A. Het plan moet nader onderbouwd worden op grond van de ‘lagenbenadering’. B. Het plan moet nader onderbouwd worden op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1 lid 2 sub c van de Verordening Ruimte). C. Het plan moet nader onderbouwd worden op grond van de woningbouwprogrammering. D. Er moet een stedenbouwkundige visie ontwikkeld worden voor het gehele gebied aansluitend aan de noordelijk gelegen rotonde.
Reactie	<ul style="list-style-type: none"> A. De lagenbenadering is aangepast en wordt opgenomen in de bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. B. De ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast en wordt opgenomen in de bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. C. In de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een nadere onderbouwing gegeven over de woningbouwprogrammering. In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt informatie over de regionale afstemming toegevoegd. D. Er is een Visie dorpsrand-oost Alphen opgesteld. Deze wordt opgenomen in de bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan.
Conclusie	Punt A, B, C en D van deze vooroverlegreactie leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Vooroverlegpartner 2: waterschap Brabantse Delta Brief: 2 november 2017	<ul style="list-style-type: none"> A. Op basis van literatuurgegevens is het aannemelijk dat de infiltratierolering en retentievoorziening geen problemen zal opleveren voor de wijze van afvoer van hemelwater. Er mist echter de onderbouwing ten aanzien van deze aspecten. Waterschap verzoekt om gegevens over de bodemopbouw (infiltratiecapaciteit) en gemiddelde hoogste grondwaterstanden (GHG) op te nemen in het plan. B. Onder het kopje randvoorwaarden en uitgangspunten is de waarde 780 m³ per hectare verhard oppervlak aangehouden als compensatie-eis. Deze waarde is afkomstig uit verouderd beleid. Voor zandgronden is de gehanteerde waarde 790 m³ per hectare verhard oppervlak. C. Het waterschap verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. D. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies.
Reactie	<ul style="list-style-type: none"> A. Gegevens over de bodemopbouw en gemiddelde hoogste grondwaterstanden worden opgenomen in paragraaf 4.4 Waterhuishouding onder het kopje Hemelwater. B. De gehanteerde waarde van 780 m³ per hectare verhard oppervlak blijft in de toelichting staan. Tevens wordt toegevoegd dat de benodigde compensatie

	<p>boven de GHG wordt aangebracht. De toevoeging wordt opgenomen in paragraaf 4.4 Waterhuishouding onder het kopje Hemelwater.</p> <p>C. In paragraaf 4.4 Waterhuishouding onder het kopje Hemelwater wordt extra aandacht geschonken aan milieuvriendelijke materialen.</p> <p>D. Wij nemen dit punt voor kennisgeving aan.</p>
Conclusie	Punt A, B en C van de reactie leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Vooroverlegpartner 3: Brandweer MWB Email: 18 oktober 2017	A. Voor het bestemmingsplan 'De Ligt IV' in Alphen-Chaam is voor wat betreft externe veiligheid het standaardadvies van toepassing.
Reactie	A. Het standaard advies met betrekking tot externe veiligheid is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.
Conclusie	Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

4.2 Inspraak

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

Inspreker 1: Telefonisch: 20 juni 2017	A. inspreker verzoekt de gemeente om extra parkeerplaatsen te creëren tegenover Eikenlaan 2 - 4 - 6.
Reactie	A. Het bestemmingsplan voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Binnen de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied', Woongebied en Groen kunnen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bij de definitieve inrichting zal te zijner tijd de exacte ligging van de parkeerplaatsen bepaald worden.
Conclusie	Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Inspreker 2: Email: 1 augustus 2017	A. Inspreker verzoekt om de monumentale boom te behouden en meer ruimte te reserveren voor wortelgroei.
Reactie	A. De boom heeft geen monumentale status. Alleen bomen met een monumentale status krijgen in bestemmingsplannen een specifieke aanduiding. Op de verbeelding wordt rondom de boom een ruime groenbestemming opgenomen, zodat behoud van de boom mogelijk is.
Conclusie	Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Inspreker 3: Email: 20 oktober 2017	<p>A. Inspreker verzoekt de gemeente rekening te houden met voldoende parkeerplaatsen aan de Beukenlaan.</p> <p>B. Inspreker wil graag dat de monumentale boom wordt behouden.</p>
Reactie	<p>A. Voor onze reactie verwijzen we naar de reactie onder 1A.</p> <p>B. Voor onze reactie verwijzen we naar de reactie onder 2A.</p>
Conclusie	Punt B van deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Inspreker 4: Email: 30 oktober 2017	A. Inspreker verzoekt ook kavels uit te geven van 400 tot 500 m ² .
---	---

Reactie	<p>A. In de geest van de Omgevingswet is gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan zal nog globaler van opzet zijn dan het voorontwerp bestemmingsplan. Concreet houdt een globaal bestemmingsplan in dat het bestemmingsplan niet op verkavelingsniveau is uitgewerkt, maar dat alleen de grote en belangrijke structuren zijn opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze opzet zorgt ervoor dat er flexibiliteit ontstaat bij de nadere invulling van de verkaveling zonder de hoofdstructuur van het plan aan te tasten. Hier is bewust voor gekozen. In beginsel is de basis voor het opstellen van een bestemmingsplan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan geeft de contouren waarbinnen kan worden gebouwd. Het is echter van belang dat we kunnen voorzien in de woningbehoefte. De gronden worden gefaseerd uitgegeven. Op moment van uitgifte van de gronden wordt bekeken aan welk woningtype behoefte is.</p>
Conclusie	Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

<p>Inspreker 5: Email en per brief: 1 augustus 2017, aangevuld op 24 november 2017</p>	<p>A. Inspreker pleit voor behoud van de monumentale eik op de hoek Sporekhout / Beukenlaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze boom weg bestemd. Inspreker ziet graag dat de eik een centraal punt in de wijk wordt, als ontmoetingsplek met een klein veldje. Ook moet rekening worden gehouden met de benodigde groeiruimte. Inspreker ziet graag dat de boom wordt bestemd als 'groen' of als 'te behouden boom'.</p> <p>B. Inspreker vraagt aandacht om ruimte te creëren voor het inzamelen van glas, plastic en restafval. In het voorontwerpbestemmingsplan en in het verkavelingsplan is hier geen rekening mee gehouden.</p>
Reactie	<p>A. Voor onze reactie verwijzen we naar de reactie onder 2A.</p> <p>B. Binnen het plangebied kunnen in de bestemming 'verkeer - verblijfsgebied', 'woongebied' en 'groen' voorzieningen voor afvalinzameling gerealiseerd worden. Bij de definitieve inrichting van het plangebied wordt de exacte ligging van de voorzieningen voor afvalinzameling bepaald.</p>
Conclusie	Punt A van deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen van de verbeelding van het bestemmingsplan.

<p>Inspreker 6: Mondelinge inspraakreactie: 7 november 2017</p>	<p>A. Inspreker pleit voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen aan de Beukenlaan. De vrees bestaat dat door de uitbreidingswijk een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. De Beukenlaan moet daarom worden verbreed. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor parkeerplaatsen en een groenstrook. Daarnaast is de kruising aan de Beukenlaan en Eikenlaan op dit moment verkeersonveilig. Insprekers verzoeken verkeersveilige maatregelen te treffen</p> <p>B. Inspreker verzoekt bij voorkeur de gronden uit te geven aan de vrije sector. Dit zorgt voor meer twee-kappers en vrijstaande woningen. Insprekers verzoeken de gemeente om te voorkomen dat tegenover Beukenlaan 27 een hele rits aan rijwoningen komt. Insprekers verzoeken de gemeente om te voorkomen dat er een weg uitkomt op Beukenlaan 27.</p>
Reactie	<p>A. Het bestemmingsplan voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Binnen de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied', 'woongebied' en 'groen' kunnen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bij de definitieve inrichting van de weg zal te zijner tijd de exacte ligging van de parkeerplaatsen bepaald worden. In de nota duurzaamheid, opgenomen in bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan, is de intentie uitgesproken om ook groenstroken binnen de verkeersstructuren aan te leggen. Bij de definitieve inrichting van het plangebied wordt dit uitgangspunt betrokken. Hiermee wordt niet gezegd dat alle straten voorzien worden van een groenstrook.</p>

	<p>Verkeersveiligheid is geen aspect dat we planologisch kunnen borgen in het bestemmingsplan. Bij de definitieve inrichting van de Beukenlaan is aandacht voor verkeersveiligheid.</p> <p>B. De structuren van het stedenbouwkundig- en verkavelingsplan liggen niet vast. Het bestemmingsplan is globaal van opzet. De gronden worden gefaseerd uitgegeven. Op moment van uitgifte van de gronden wordt bekeken aan welk woningtype behoefte is en welke grootte van kavels daarbij passend is. Wij zetten in op een gevarieerde wijk. Ten behoeve van het behoud van de eik in het plangebied is op de verbeelding rondom de boom een ruime groenbestemming opgenomen. Deze groenbestemming loopt door tot voor Beukenlaan 27.</p>
Conclusie	Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

<p>Inspreker 7: Mondelinge inspraakreactie: 7 november 2017</p>	<p>A. Insprekers hebben geconstateerd dat er in het verleden een ander plan lag voor de ontwikkeling van woningbouw. Naar aanleiding van dit plan heeft de CPO groep hun woningen op de huidige locatie gebouwd en op deze manier gepositioneerd. In de verstrekte verkoopkaart door de architect ligt een groene long in de vorm van een spie tegenover de woningen van de CPO groep. Insprekers verzoeken de gemeente het verkavelingsplan aan te passen en de groene long opnieuw op te nemen in het plan.</p>
Reactie	<p>A. Het plan waar inspreker naar verwijst betreft slechts een concept verkavelingsplan. Dit concept verkavelingsplan is nooit vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden waarop De Ligt IV geprojecteerd is zijn gelegen in het bestemmingsplan "Kom Alphen" en hebben nu nog de bestemming 'Agrarisch'. Het concept verkavelingsplan heeft geen juridische status. Hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. Uitspraken van de ambtenaar zijn gedaan op basis van het beleid dat toen van toepassing was. Gewijzigde omstandigheden kunnen leiden tot aanpassing van concept plannen. Inzet op duurzaamheid, gasloos bouwen, de woningbehoefte in Alphen zijn onder andere redenen die hebben geleid tot het stedenbouwkundig plan. Er is voor De Ligt IV een notitie duurzaamheid vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In de notitie duurzaamheid, welke in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is geborgd dat er voldoende groen in het plan zit. Tussen de beoogde woonwijk en de rondweg ligt een grote groenbuffer. Aan de Beukenlaan wordt rondom de te eik een groen zone bestemd.</p>
Conclusie	Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

<p>Inspreker 8 en 9: Brief: 23 november 2017</p>	<p>A. Bij aankoop van de woning is een ander beeld voorgespiegeld. In het 'oorspronkelijke' plan uit 2011 had de woning uitzicht op een 'groene' long. In het voorliggende plan kijkt de inspreker tegen massieve bebouwing aan. Inspreker is van mening dat het plan in strijd is met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. Verzocht wordt om het plan aan te passen daarbij vast te houden aan de inrichting van het plan uit 2011.</p> <p>B. Planologische invulling van het voorontwerp bestemmingsplan gaat ver. Er is nergens bepaald hoeveel woningen er mogen komen. Dit kan leiden tot een lange muur van bebouwing voor de woning van inspreker. Inspreker begrijpt niet dat de gewenste stedenbouwkundige opzet niet is verankerd in het bestemmingsplan. Het is onmogelijk om voor elke denkbare variant te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>C. Uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte en het beoordelen van de verkeerssituatie wordt gevormd door het stedenbouwkundig plan. Inspreker betwijfelt of voldoende rekening is gehouden met de planologisch maximale invulling. Noch op de plankaart als in de regels is het maximale te</p>
---	--

	<p>bouwen aantal woningen opgenomen. Dit betekent dat ongelimiteerd gebouwd mag en kan worden. Daarom moet voor parkeren en verkeer uitgegaan worden van de maximale planologische invulling. Daarnaast vraagt de inspreker zich af of de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein vast ligt in koopcontracten en leveringsaktes. Als dit niet zo is, moet gevreesd worden voor een gebrek aan openbare parkeerplaatsen en aan een verschuiving van de parkeerdruk.</p> <p>D. Inspreker is van mening dat bij het akoestisch onderzoek ten onrechte niet uitgegaan is van de maximaal mogelijke planologische invulling van het plangebied. Inspreker vraagt zich af in hoeverre het college nog nadere voorwaarden aan een omgevingsvergunning kan stellen.</p> <p>E. Inspreker vraagt zich af in hoeverre de waterparagraaf de juiste uitgangspunten heeft. Ten aanzien van het percentage verharding wordt uitgegaan van de stedenbouwkundige opzet die niet is vastgelegd op de plankaart of in de planregels.</p> <p>F. Inspreker is van mening dat onvoldoende is onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor deze (prijs)categorie. Inspreker vreest dat leegstand ontstaat en verzoekt de gemeente onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.</p>
Reactie	<p>A. Voor onze reactie verwijzen we naar de reactie onder 7A. Het plan waar insprekers naar verwijzen betreft slechts een concept plan. Het overhandigen van een concept verkoopkaart door de architect en ambtenaar leidt nooit tot een permante status van een dergelijk plan. Er gelden bovendien strenge eisen om een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel te kunnen doen. Dit kan enkel worden gedaan als er sprake is van aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete dubbelzinnige toezeggingen die zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon en waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. Uitspraken van de ambtenaar zijn gedaan op basis van het beleid dat toen van toepassing was. Het concept plan is echter nooit vastgesteld door de gemeenteraad. Hier is geen besluit over genomen. Het plan heeft dan ook geen juridische status. Hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.</p> <p>B. Voor onze reactie verwijzen we naar de reactie onder 4A.</p> <p>C. Het bestemmingsplan voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Op 14 maart 2019 is door de gemeenteraad de Nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019 vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt in artikel 12.2 de parkeerregeling voor het plangebied vastgelegd. Door het opnemen van de parkeerregeling borgen we publiekrechtelijk dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zijn. Privaatrechtelijke borging is dan niet nodig.</p> <p>D. Bestudering van het geluidsonderzoek heeft geleid tot enkele aanpassingen binnen het onderzoek. Het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de woningen, terwijl dit de grens van het bouwvlak had moeten zijn. De exacte positionering van de woningen ligt immers niet vast. Het akoestisch onderzoek wordt hierop aangepast. Als er sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde dan kan daarvoor een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai worden verleend. Als hiervoor gekozen wordt dan wordt met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan een ontwerp besluit hogere waarde wegverkeerslawaai ter inzage gelegd.</p> <p>E. Op basis van de waterparagraaf is geconcludeerd dat van wateroverlast geen sprake zal zijn. Er zijn geen hydrologische gevolgen voor omliggende gronden te verwachten. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van de watertoets, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap merkt op dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan en dat zij een positief wateradvies geven.</p>

	<p>F. De gemeente is niet van plan om voor leegstand te bouwen. Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Paragraaf 4.12 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is te mager. Er is daarom een uitgebreide Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. In paragraaf 4.12 wordt een samenvatting opgenomen van de uitgevoerde ladderonderbouw. De volledige Ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Onderdeel van de ladderonderbouw is het afzetten van de woningbehoefte tegen de mogelijkheden van inbreidingslocaties. De conclusie is dat de woningbehoefte voor de kern Alphen niet in zijn geheel binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Uitbreiding is daarom nodig.</p> <p>Uit de woonvisie en de woningbouwprognose blijkt dat er nog voldoende behoefte en vraag is naar woningen. Wij verwachten dan ook niet dat leegstand dreigt. De gronden worden de komende 10 jaar gefaseerd uitgegeven, waarbij in elke fase wordt gebouwd naar behoefte.</p>
Conclusie	Punt D van deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

<p>Inspreker 10:</p> <p>Email: 9 november 2017</p>	<p>A. Inspreker wenst dat de gemeente rekening houdt met de vrijheid bij de uitgifte van de kavels. (grootte van de kavels, hoogte van de bebouwing, plaatsing dakkapellen etc.). Inspreker heeft daarnaast eerdere plannen gezien waarbij een groenstrook is ingetekend achter de percelen van de Goedentijd 48. Dit heeft de voorkeur.</p> <p>B. Inspreker maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid van de ontsluitingsweg. Weg is onveilig omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen trottoirs of groenstroken aanwezig zijn - geen verlichting geplaatst is - plaatsen glasbak op onlogische locatie - aansluiting van de weg op de Goedentijd. Gevaarlijk door voorrangregel, platenperk en hoge heg. <p>Initiatiefnemer verzoekt om maatregelen te treffen met betrekking tot verkeersveiligheid.</p>
Reactie	<p>A. Voor onze reactie verwijzen we naar de reactie onder 8B.</p> <p>B. Verkeersveiligheid is geen aspect dat we planologisch kunnen borgen in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' en woongebied kunnen trottoirs, groenstroken, voorzieningen voor afvalinzameling, straatmeubilair etc. gerealiseerd worden. De huidige weg is nog een bouwstraat. Bij de definitieve inrichting van de wegen is aandacht voor verkeersveiligheid. Bij het woonrijp maken zal tevens verlichting worden aangebracht en zal worden bekeken wat een logische locatie is voor het plaatsen van de glasbak. We nemen dit punt voor kennisgeving aan.</p>
Conclusie	Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

<p>Inspreker 11:</p> <p>Reactie op brief: Brief: 24 november 2017</p>	<p>A. Inspreker geeft aan dat in de toelichting geschreven is dat voor de afronding van de wijk is gezocht naar een optimale aansluiting en logische afronding van het dorp. Dit kan geïnterpreteerd worden als dat het perceel van inspreker niet is meegenomen bij de afronding van de wijk. Inspreker verzoekt de gemeente om te bevestigen dat deze interpretatie niet juist is en de gemeente de intentie heeft om op termijn medewerking te verlenen aan het bestemmen van het perceel voor afronding van de wijk middels woningbouw en een park. Tevens verzoekt de inspreker de tekst aan te passen, zodat deze interpretatie niet meer aan de orde is.</p> <p>B. Inspreker verzoekt de gemeente om een lage woningdichtheid te realiseren, zodat de wijk beter aansluit bij het bestaande deel van de wijk. Hiermee kan ook binnen afzienbare termijn de gehele wijk gerealiseerd worden, inclusief het perceel van de insprekers. Mocht de gemeente een lagere woningdichtheid hanteren, dan verzoekt inspreker rekening te houden met de infrastructuur op het perceel van inspreker.</p>
<p>Reactie</p>	<p>A. Met het bestemmingsplan zorgen we ervoor dat er sprake is van een goede afronding van de kern Alphen. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de woningen gerealiseerd worden binnen de periode van 10 jaar. De gronden van de inspreker vallen buiten de planperiode van 10 jaar. Om deze reden zijn de gronden van inspreker in dit bestemmingsplan niet meegenomen. In opdracht van de gemeente heeft Compositie 5 Stedenbouw de Visie dorpsrand-oost Alphen opgesteld. Deze visie wordt in het ontwerp bestemmingsplan in de bijlagen opgenomen en in de toelichting wordt hier kort aandacht aan besteed. De gronden van inspreker zijn betrokken in deze visie. Of invulling van de locatie in de toekomst daadwerkelijk mogelijk wordt is mede afhankelijk van de woningbehoefte in de toekomst. Gewijzigde inzichten kunnen leiden tot visieaanpassing. Op dit moment en op deze plaats kunnen aan insprekers geen toezeggingen gedaan worden. De gronden van inspreker maken geen onderdeel uit van het plangebied.</p> <p>B. Voor onze reactie verwijzen we naar punt 4A.</p>
<p>Conclusie</p>	<p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan</p>

5. Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan De Ligt IV

Datum: 24 oktober 2017
Locatie: Gemeentehuis Alphen
Aanwezig: Namens de gemeente, wethouder van den Heijning, ambtelijke ondersteuning de heer van der Zwaluw en mevrouw Korst.
Omwonenden rondom planlocatie de Ligt IV (28 personen)

Wat is de aanleiding voor de inspraakavond?

Aanleiding van de inspraakavond is het kenbaar maken van de (voorlopig) laatste fase van woningbouw voor de Ligt in Alphen. De gemeente Alphen-Chaam is voornemens om fase IV te realiseren. Op deze locatie zijn woningen in verschillende categorieën voorzien. Omdat woningbouw op basis van de vigerende bestemming niet is toegestaan, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Doel van de inspraakavond is om omwonenden actief te informeren en mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure.

Hoe verloopt de inspraakavond?

Aan de hand van een presentatie wordt het bestemmingsplan, verkavelingsplan en stedenbouwkundig plan voor de Ligt IV gepresenteerd. Ook wordt ingegaan op het verkavelingsplan uit 2006. Tot slot is kort ingegaan op de vervolgpcedure. Naar aanleiding van de presentatie zijn verschillende vragen gesteld:

- Het is onduidelijk wat de verhouding is tussen het verkavelingsplan uit 2006 en het nu voorliggende verkavelingsplan. Er is in het verleden een ander beeld voorgespiegeld.
- Meerdere bewoners vragen zich af waarom er gekozen is voor parkeerhavens en welke parkeernorm is gehanteerd. Is het niet makkelijker om parkeerplaatsen te realiseren langs de weg (langs parkeren)? Vanwege de huidige parkeerdruk vreest men dat met de realisatie van nieuwe woningen de parkeerdruk nog groter wordt. Daarnaast wordt de vraag gesteld of de toekomstige parkeernota hier nog verandering in kan brengen?
- Ook wordt aangegeven dat de Beukenlaan (ontsluitingsweg) als onveilig wordt ervaren. De weg is onveilig, omdat trottoirs en verlichting ontbreken. Waarom is er niet gekozen voor een ontsluitingsweg direct aan de rotonde? Daarmee gaat niet al het verkeer over de Beukenlaan. Tot slot wordt verzocht om niet te werken met bloembakken, zoals op de Goedentijd. Dit leidt niet tot een verbetering van de verkeersveiligheid.
- Enkele bewoners vragen zich nog af of er nog specifieke aandacht wordt gegeven aan duurzaamheid. Wordt de Ligt IV een gasloze wijk? Denkt de gemeente dit op te kunnen lossen met het plaatsen van collectieve zonnecollectoren?
- Verzocht wordt of de Eik op de hoek van de Beukenlaan/Eikenlaan kan worden behouden. In voorliggend plan wordt de Eik wegbestemd. Daarnaast worden er vragen gesteld voor de realisatie van speelplekken. Speelplekken zijn niet benoemd in het bestemmingsplan en zijn niet ingetekend in het stedenbouwkundig plan. Bewoners willen liever geen speelplekken bij de rondweg. Dit is onveilig voor spelende kinderen. Tot slot wordt nog de opmerking geplaatst dat er geen rekening is gehouden met ondergrondse containers. Men vraagt zich af of deze er wel kunnen komen op basis van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoe gaan we nu verder?

- De opmerkingen nemen we mee en we gaan bekijken of deze opmerkingen leiden tot aanpassing van het plan.
- Daarnaast is afgesproken om separaat een overleg in te plannen met de CPO-groep van de Ligt II.
- De gemeente geeft nog aan dat de aanwezigen op de hoogte worden gehouden via de nieuwsbrief.
- Tot slot wordt aangegeven dat tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan inspraakreacties ingediend kunnen worden. Na afloop van de ter inzage termijn worden de inspraakreacties gebundeld en beantwoordt. Naar aanleiding van de inspraakreacties bestaat de mogelijkheid dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

6. Staat van wijzigingen

6.1 Wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties/vooroverlegreacties

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast

- De lagenbenadering is aangepast en wordt opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. In de toelichting in paragraaf 3.2.2 is een korte samenvatting van de lagenbenadering opgenomen.
- De ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast en wordt als bijlage 9 opgenomen bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. In paragraaf 4.12 worden de bevindingen opgenomen.
- In de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een nadere onderbouwing gegeven over de woningbouwprogrammering. In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt informatie over de regionale afstemming toegevoegd.
- Er is een Visie dorpsrand-oost Alphen opgesteld. Deze wordt opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. In paragraaf 2.3 onder het kopje 'groen' wordt hiernaar verwezen.
- Paragraaf 4.4 'Waterhuishouding' wordt op diverse punten aangepast.
- Het akoestisch onderzoek (bijlage 3) wordt aangepast waarbij uitgegaan wordt van de grens van het bouwvlak. Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangepast.

De verbeelding wordt op de volgende punten aangepast.

- Op de verbeelding wordt rondom de boom (er staat 1 boom in het plangebied) een ruime groenbestemming opgenomen.

6.2 Ambtshalve wijzigingen

Globale planopzet

In de geest van de Omgevingswet is gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan zal nog globaler van opzet zijn dan het voorontwerp bestemmingsplan. Concreet houdt een globaal bestemmingsplan in dat het bestemmingsplan niet op verkavelingsniveau is uitgewerkt, maar dat alleen de grote en belangrijke structuren zijn opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze opzet zorgt ervoor dat er flexibiliteit ontstaat bij de nadere invulling van de verkaveling zonder de hoofdstructuur van het plan aan te tasten.

In paragraaf 2.4 van de toelichting wordt voorgaande opgenomen.

De verbeelding en de regels zijn aangepast aan deze planvorm. De bestemming 'Woongebied' is toegevoegd.

Woonvisie

In februari 2018 heeft de gemeenteraad van Alphen-Chaam de Woonvisie 2018-2023 vastgesteld. Paragraaf 3.3.2 van de toelichting is geactualiseerd op dit punt.

GGD Milieuonderzoek en bijbehorende gezondheidsimpact

Door de GGD en de Omgevingsdienst MWB is een milieuonderzoek voor de Ligt IV te Alphen uitgevoerd naar de bijbehorende gezondheidsimpact. Dit onderzoek wordt in de bijlagen bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. De bevindingen uit het onderzoek worden samengevat in hoofdstuk 4 van de toelichting opgenomen.

Parkeerregeling

Op 14 maart 2019 is door de gemeenteraad de Nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019 vastgesteld. In artikel 12.2 is een parkeerregeling opgenomen waar de nota parkeernormen de basis voor vormt. Het betreft hier een dynamische parkeerregeling. Hiermee wordt bedoeld dat als er in de toekomst een nieuwe Nota parkeernormen in de plaats van deze Nota parkeernormen treedt, de nieuwe nota gaat gelden voor het plangebied.

Paragraaf 4.8 onder het kopje 'parkeren' in de toelichting wordt hierop aangepast.

Archeologie

Naar aanleiding van veldonderzoek is in het plangebied een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit proefsleuvenonderzoek gaf aanleiding tot het doen van een vervolgonderzoek in de vorm van opgravingen. De conclusies van de opgravingen zijn opgenomen in paragraaf 4.10 onder het kopje 'nader onderzoek' van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting.

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De bevindingen zijn opgenomen in paragraaf 4.11 onder het kopje 'nader onderzoek' van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting.

Duurzaamheid

Voor De Ligt IV is een Nota Duurzaamheid opgesteld. Deze nota is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. In paragraaf 4.14 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan dit aspect. De Nota Duurzaamheid wordt in bijlage 11 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Vergroten plangebied

Het plangebied is in zuidoostelijke hoek vergroot door toevoeging van het perceel Weegbree 24. Dit perceel is toegevoegd aan het plangebied om ervoor te zorgen dat het perceel in 1 bestemmingsplan is gelegen en niet zoals dat momenteel het geval is in 2 bestemmingsplannen. Voor dit perceel wordt met de bestemming 'Wonen 2' in de regels aangesloten bij de bestemming zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Herverkaveling De Ligt II".

Bestemming Wonen 1

In het voorontwerp bestemmingsplan was er alleen een bestemming Wonen. De twee bouwvlakjes in het groen langs de rondweg hadden daarbij een specifieke aanduiding – patio. In deze bestemming konden alleen patiowoningen worden gerealiseerd.

In het ontwerp bestemmingsplan krijgen deze bouwvlakken de bestemming 'Wonen 1'. In deze bestemming zijn naast grondgebonden patiowoningen nu ook gestapelde woningen mogelijk. Het toevoegen van een bijzondere woonvorm in Alphen in de vorm van kleine kamers, kleine kavels, wonen met zorg, beschermde appartementen enzovoorts is een beleidsdoel. Het is relevant om deze ruimte te creëren in het bestemmingsplan zodat we samen met Leystromen een ruime pilot kunnen doen in De Ligt IV. Elders hebben we geen initiatieven die hierbij aansluiten. We zien een gigantische druk ontstaan op de sociale voorraad vanwege de extra doelgroepen en het ontbreken van een bijzondere (kleine) woonvorm.