

Bijlage II: Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 11C-D, Aarlanderveen

Gemeente Alphen aan den Rijn
Versie oktober 2022

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van, 24 november 2022 (zaaknummer 394869)

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aan Noordeinde 11C–D in Aarlanderveen bevinden zich kassen van een voormalige Rozenkwekerij. Het plan omvat de sloop van 17.000 m² aan kassen, de ontwikkeling van 5 vrijstaande woningen, een natuurcamping en de omzetting van 2 bedrijfswoningen. Er wordt al lang gewerkt aan een plan om dit perceel te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Jarenlang hebben gesprekken tussen Gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie plaatsgevonden over aantallen, 20- KE contour en andere aspecten. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een plan dat ruimtelijk- en financieel acceptabel is. Op basis van de gemaakte afspraken is vervolgens een bestemmingsplan voorbereid om de planontwikkeling mogelijk te maken. Op 20 oktober 2020 heeft de gemeente met de ontwikkelaars een anterieure- en koopovereenkomst gesloten om te komen tot een planontwikkeling voor het bouwen van vijf woningen, een natuurcamping, het omzetten van twee bedrijfswoningen aan het Noordeinde 11 C–D, Aarlanderveen. Als vervolg hierop hebben burgemeester en wethouders op 8 juni 2021 de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling door het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de zienswijzenperiode.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 17 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 28 juli 2021). Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is gedurende de periode van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en in analoge versie op het gemeentehuis.

Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp – mondeling of schriftelijk of via een e-formulier – een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zestien zienswijzen ontvangen. Er is sprake van drie en vijf identieke zienswijzen, de overige zienswijzen verschillen van elkaar. In een aantal zienswijzen worden dezelfde reacties naar voren gebracht. De zienswijzen zijn samengevat, voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen. Van dezelfde ingekomen zienswijzen is een thematische beantwoording opgesteld.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De meeste zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. Indiener zienswijze 3 heeft verzocht om verlenging van de termijn. Er is twee weken extra gegeven.

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van indieners van de zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1. Algemene thema's met reactie

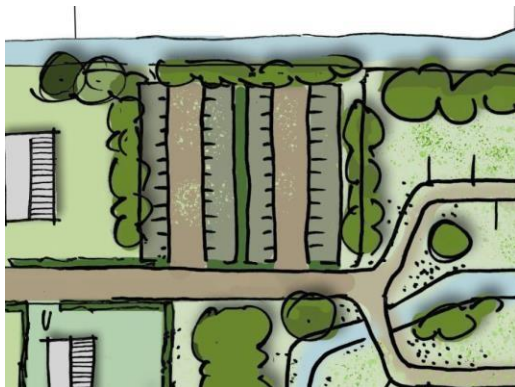
In diverse ingediende zienswijzen komen dezelfde thema's meerdere malen terug. Hieronder is een thematische weergave gegeven van deze zienswijzen en voorzien van beantwoording. Bij de behandeling van de individuele zienswijzen zal naar de thematische beantwoording worden verwezen.

A. Verkeer, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Aantal benodigd parkeerplaatsen

Door diverse reclamanten wordt gevreesd dat er onvoldoende parkeergelegenheid is voor het plan.

In de regels van het bestemmingsplan is de eis neergelegd dat een omgevingsvergunning pas wordt verleend mits er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein. Voor het parkeren in het plangebied worden de parkeernormen uit de Nota parkeervoorzieningen 2020 van de gemeente aangehouden. Voor de natuurcamping is geen normering in het gemeentelijk beleid opgenomen, daarvoor is aansluiting gezocht bij de CROW publicatie 381. Voor de natuurcamping geldt een norm van 1,2 p.p. per standplaats. In totaal zijn 48 parkeerplaatsen benodigd ($40 \times 1,2$ pp). De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgevangen in de zone ten oosten van de beoogde woningen (zie afbeelding). Dit onderdeel van de zienwijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Verkeersveiligheid en verkeersbewegingen

Door reclamanten wordt naar voren gebracht dat de camping belastend is voor de omgeving met name qua verkeersveiligheid. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een berekening met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen opgenomen. De aannames worden in twijfel getrokken. Reclamanten hebben terecht deze zienswijze naar voren gebracht. Naar aanleiding hiervan is een aanvullende notitie opgesteld. In deze notitie zijn de bestaande hoeveelheid voertuigbewegingen vergelijken met nieuwe planologische situatie. Het akoestische onderzoek is als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Uitgaande van de bestaande planologische situatie, uitgaande van een rozenkwekerij met twee bedrijfswoningen zijn er 75,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Van dit aantal bestaan 8 motorvoertuigen per etmaal uit zwaar verkeer.

In de feitelijke situatie worden de kassen als caravanstalling gebruikt en is in de bedrijfsgebouwen een hovenier en cadeaushop gevestigd. Daarnaast zijn er twee woningen aanwezig. Uit de berekening volgt dat de feitelijke situatie een verkeersgeneratie levert van 79,7 motorvoertuigen per etmaal.

De toename aan verkeersgeneratie van het beoogde plan ten opzichte van bestaande planologische situatie bedraagt $92,3 - 75,9 = 16,4$ motorvoertuigbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de feitelijke situatie is er een toename van $92,3 - 79,7 = 12,6$ motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De beperkte toename aan verkeersgeneratie van het beoogde plan ten opzichte van de bestaande planologische situatie en de feitelijke situatie kan grotendeels toegeschreven worden aan (een deel van) de vijf extra woningen. De verkeersaantrekkende werking van de natuurcamping is ruimschoots kleiner dan die van zowel de caravanstalling als de rozenkwekerij. De piekbelasting van de verkeersgeneratie in de beoogde situatie (natuurcamping), de bestaande planologische situatie (rozenkwekerij) en de feitelijke situatie (caravanstelling) vindt in de zomerperiode plaats. Andere verplaatsingsmotieven, zoals woon-werkverkeer, zijn in deze periode minder present op het Noordeinde. Bovendien is een gemiddelde werkdag maatgevend voor de verkeersbelasting op het Noordeinde, terwijl een gemiddelde werkdag voor de beoogde natuurcamping niet het maatgevende moment is.

Voor wegen met onverharde bermen, wat voor een deel van het Noordeinde het geval is, is het in verband met het voorkomen van bermschade gewenst dat agrarisch- en vrachtverkeer zo min mogelijk gebruik maakt van het Noordeinde. De beperkte toename aan verkeersgeneratie wordt aanvaardbaar en proportioneel geacht, gelet op het agrarische- en vrachtverkeer dat met de herontwikkeling van de locatie definitief komt te vervallen. Er zijn daarmee geen negatieve verkeerseffecten te verwachten voor het Noordeinde.

Voor de inhoudelijke onderbouwing van de aantallen wordt verwezen naar bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan heeft op dit punt gewijzigd te worden.

B. Geluidsoverlast, o.a. stemgeluid

De zienswijzen zien op o.a. angst/ vrees voor geluidsoverlast door versterkte muziek spelende, gillende/ huilende/ enthousiaste kinderen en campinggeluiden tot in de nacht, evenementen en stemgeluid op de camping. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het akoestisch onderzoek industrielawaai aangevuld met betrekking tot stemgeluid en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De akoestische gevolgen van het in het plan mogelijk gemaakte natuurcamping is in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader onderzocht. Er is door Adviesburo van der Boom een akoestisch onderzoek opgesteld. In het onderzoek is vastgesteld of bij de nieuwe en bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en de bedrijven door de ontwikkeling niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Stemgeluid is meegenomen in het onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM 1999, methode II.2, II.3, II.7 en II.8). Met het aanvullende onderzoek zijn de geluidsgevolgen voldoende in kaart gebracht en de conclusie is dat de voorziene ontwikkeling niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe en bestaande woningen zal leiden. Tevens worden bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Een camping valt volgens de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering onder cat. 3.1. Dit betekent dat voorliggend plan voorziet in realisatie van een milieuhinder veroorzakende functie en beoordeeld moet worden of de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat van omliggende functies belemmerd. Het gaat om een ruim opgezette natuurcamping met 40 kampeerplaatsen die open zal zijn van maart tot en met oktober. Er is slechts één sanitairgebouw aanwezig.

Horeca- en speelvoorzieningen zijn in artikel 11 van de planregels van het bestemmingsplan uitgesloten. Door het begrip evenementen op te nemen in artikel 1 worden evenementen eveneens uitgesloten.

- Stemgeluid/ muziekgeluid

De camping valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In de Activiteitenbesluit zijn standaardnormen opgenomen waaraan bedrijven moeten voldoen. De standaardnorm voor de gemiddelde geluidsniveaus ter plaatse van woningen is:

- 50 dB(A) in de dagperiode (07:00 tot 19:00 uur).
- 45 dB(A) in de avondperiode (19:00 tot 23:00 uur).

- 40 dB(A) in de nachtperiode (23:00 tot 07:00 uur).

Mocht sprake zijn van overlast en de campingeigenaren niet adequaat optreden kan een verzoek tot handhaving worden ingediend. De Omgevingsdienst zal ter plaatse metingen komen doen. Mocht een overschrijding van de geluidniveaus optreden zal er handhavend worden opgetreden. Gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek industrielawaai is het niet aannemelijk dat sprake zal zijn van een overschrijding van de geluidniveaus. Het akoestische onderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

C. Behoefte onderzoek woningbouw

Door een aantal reclamanten wordt aangegeven dat de behoefte van de woningen onvoldoende is onderbouwd.

Voor wat betreft de woningbehoefte blijkt uit het recent woningmarktonderzoek dat Aarlanderveen erg in trek is bij gezinnen. Er wonen naar verhouding meer 45- tot 53- jarigen, relatief minder 25- tot 45 jarigen en er staan reeds relatief veel (vrijstaande) duurdere woningen. Het klopt dat er met name behoefte is aan betaalbare woningen voor o.a. starters en doorstromende gezinnen. Een eerder plan bestond uit meer woningen, waaronder starterswoningen, maar die stuitte tegen regelgeving van de provincie (geluidscontour). Het is daardoor niet toegestaan om meer dan vijf woningen te realiseren. Door vijf vrijstaande (duurdere) woningen te realiseren is de herstructurering financieel haalbaar. Deze vijf woningen leveren een bijdrage aan het woningaanbod voor Aarlanderveense doorstromers. De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert een afwegingskader voor woningbouwontwikkelingen. Dit afwegingskader wordt toegepast bij de beoordeling van (nieuwe) woningbouwinitiatieven en om prioriteiten te stellen tussen verschillende woningbouwprojecten. Op deze manier stemt de gemeente woningbouwplannen af op beleidsambities op de lange termijn en op de woningbehoefte. De locatie is zowel kwalitatief als kwantitatief beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan de bouw van de voorgenomen woningen. Het planvoornemen voldoet hiermee aan diverse criteria uit het afwegingskader. De kwalitatieve behoefte is ook in voldoende mate aangetoond. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is een bijlage “afwegingskader” die als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

D. Aantasting van het kroonjuweel Aarlanderveen

Diverse reclamanten geven aan dat de ontwikkeling niet past binnen het kroonjuweel van Aarlanderveen en geen ontwikkeling is in de zin van “inpassen” van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid- Holland.

Onder hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op het provinciale beleid. In hoofdstuk 3.2 onder 1, is de relatie geschetst tussen het plan en de Omgevingsvisie, kwaliteitskaart van de provincie en gebiedsprofiel “Hollands Plassengebied”. In

artikel 3.2.2 is gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening. Het perceel is in het provinciale omgevingsbeleid aangewezen als beschermingscategorie 1, kroonjuweel cultureel erfgoed.

Op grond van artikel 6.9, tiende lid kan een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, slechts een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken die valt onder de noemer inpassen en die in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 6.9f.

Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze gebiedseigen zijn, passen bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van dat gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het ondersteunt bestaande landschappelijke structuren of heeft een belangrijke functie bij het in standhouden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan de relevante richtpunten van de kwaliteitsgids. Het ruimtelijke beleid van de Provincie Zuid- Holland is in beeld gebracht op de zogenaamde Kwaliteitskaart. De Kwaliteitskaart van de Provincie Zuid Holland kent verschillende lagen. Per laag zijn middels de zogenaamde richtpunten randvoorwaarden opgenomen waaraan het nieuwe plan in het betreffende gebied moet voldoen.

De verschillende lagen op de Kwaliteitskaart

Op de laag van het cultuur- en natuurlandschappen ligt de locatie aan een polderlint binnen een stuk bovenland in een veenweidegebied. Voor zowel het polderlint als voor het bovenland zijn de volgende richtpunten opgesteld.

Polderlint

De bebouwing ligt bij een polderlint op een en hetzelfde niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Voor de linten gelden de volgende richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm voor het gebied.

In het beoogde plan wordt het voormalige kassenbedrijf, dat een forse omvang had van ca. 17.000 m² en gezien wordt als een beeldverstorend element in het lint, vervangen door een veel kleinschaligere invulling bestaande uit een aantal vrijstaande woningen en een natuurcamping, die als een weide is vormgegeven.

- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

Door de combinatie van vijf woningen aan het lint met een natuurcamping aan de achterzijde zal de camping een directe en open relatie krijgen met de Hogedijk en de polder daarachter. Dit is een grote ruimtelijke verbetering ten opzichte van het forse kassencluster nu ter plaatse. Aan de voorzijde komen de woningen richting de openbare weg te liggen met een ruime tussenruimte, waarbij de huidige dwarsgeplaatste schuur grotendeels komt te vervallen. Deze schuur blokkeert momenteel de zichtlijnen tussen lint, bovenland en ringdijk.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Met de beoogde ontwikkeling krijgt de planlocatie een fijnere korrel met vrijstaande woningen langs een weggetje dat uitloopt op de natuurcamping. De natuurcamping bestaat uit grasland met kleine bosschages. Over het weg(getje) komt er een zichtlijn op het landschap die er eerst niet was. Ook langs de naast gelegen sloten komt er meer doorzicht. Om het cultuurhistorisch waardevolle ensemble van het kroonjuweel te waarborgen, wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welk juridisch gewaarborgd wordt in de regels van het bestemmingsplan. De aanleg en instandhouding van de landschappelijk inpassing wordt op deze wijze geborgd (bijlage, SRO, Beeldkwaliteitsplan, 12 februari 2021).

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De voorste woningen komen op ruime afstand van het lint. Ook blijven twee bestaande woningen gehandhaafd. Door het vervallen van het grootste deel van de huidige dwarsgeplaatste schuur komt er een veel ruimer en groener voorterrein langs het lint dat door middel van onder andere bomen zal worden ingericht als een voorterrein aan het lint.

Binnen de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is de locatie ook onderdeel van een stuk niet-verveend bovenland. Dat is een gebied dat in de loop van de eeuwen niet afgeveend is waardoor het hoger ligt dan de omringende afgeveende gebieden. Het heeft een karakteristiek slotenpatroon dat nog rechtstreeks voortkomt uit de oorspronkelijke (middeleeuwse) ontginning. Hiervoor geldt het richtpunt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de contrasten tussen het (oude) bovenland (hooggelegen, besloten, kleinschalig karakter) en de aangrenzende droogmakerijen (laaggelegen, grootschalig, weids).

Door de combinatie van vrijstaande woningen langs een weggetje naar de natuurcamping in de vorm van een weide wordt de overgang van het lint via het stuk bovenland naar de ringdijk met polder een stuk beter zichtbaar en leesbaar. Vooral door de natuurcamping wordt er een groen en open stukje bovenland hersteld ten opzichte van de bestaande situatie met een groot kassenbedrijf.

Op de laag van de ondergrond maakt de locatie deel uit van een veencomplex. Hiervoor geldt het volgende richtpunt:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Vooral door de natuurcamping komt er een stuk groene weide terug met veen daaronder. Deze grond wordt dus niet verder afgegraven en de beplanting en oeverkanten naar de sloten ademen opnieuw de sfeer van het veenweide landschap. Dit is een grote verbetering ten opzichte van de situatie met kassen.

Op de laag van de beleving ligt de locatie binnen het cultuurhistorisch kroonjuweel Aarlanderveen. Hiervoor gelden de volgende richtpunten:

- Waarborgen van de herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, bebouwingslint Aarlanderveen, molenviergang en omgeving.

Zoals boven reeds opgemerkt versterkt het plan de leesbaarheid van de overgang van lint via bovenland naar ringdijk die zo kenmerkend is voor dit gedeelte van het kroonjuweel. De opzet van een kleinschalig cluster woningen langs een dwarsweggetje met een groene camping daarachter past hier bij uitstek bij.

- Behouden / versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerijen.

Het contrast tussen bovenland en droogmakerij is door de nieuwe invulling beter leesbaar en is goed te beleven door het openbare karakter van de natuurcamping. Op het unieke stukje bovenland kan men heel goed ervaren wat de ontstaansgeschiedenis van dit oer- Hollandse landschap is.

Op 8 juli 2021 heeft de provincie Zuid- Holland bevestigd dat er sprake is van inpassen zoals bedoeld in artikel 6.9 van de omgevingsverordening.

E. Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 (ingetrokken) en de Omgevingsvisie 1.0 “Groene gemeente met Lef” vaststelling 27 januari 2022

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 1.0 “Groene gemeente met Lef” vastgesteld. Onder vaststelling is de structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 ingetrokken.

In de Omgevingsvisie is de focus gelegd op 5 integrale opgaven c.q. ontwikkelrichtingen, te weten: a.

Duurzaam ondernemen;

b. Landschappelijke verstedelijking;

c. Waardevol buitengebied;

d. Samen sterker;

e. Gezonde vergroening.

Aan deze integrale opgaven zijn doelen gekoppeld, waaronder het stimuleren van nieuwe verdienmodellen in het buitengebied. Het bieden van ruimte voor verbreding op het gebied van natuurbeheer, recreatie en toerisme is daar een nadere opgave/prioritering van. De realisatie van een kleinschalige natuurcamping sluit hierop aan. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 is ingetrokken met de vaststelling van de Omgevingsvisie-

Ten tijde van de indiening van het verzoek tot een bestemmingsplanwijziging was de structuurvisie de Stad van Morgen is op 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van kracht. Hierin wordt een beeld geschetst van Alphen aan den Rijn in 2031. Voor het projectgebied gold het thema 'Vitale Dorpen'. De gemeente Alphen aan den Rijn richtte zich met deze uitvoeringsstrategie op een aantal centrale opgaven:

- het versterken van de ruimtelijke identiteit van de dorpen;
- het ontwikkelen van aantrekkelijke en duurzame woonkwaliteit;
- het benutten van de aanwezige ondernemersgeest;
- het toegankelijk en bereikbaar zijn van voorzieningen.

Onderhavig plan doet een bijdrage aan de eerste twee van deze vier opgaven. Er worden namelijk vijf woningen gerealiseerd en een groot kassencomplex wordt verwijderd. Dit vergroot de woningvoorraad en helpt bij het aantrekkelijk houden van het dorp en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Hiermee sluit het plan aan op de uitvoeringsstrategie. Echter is deze visie niet van kracht.

F. Semi permanente bewoning

Bij reclamanten leeft de angst dat er (semi) permanente bewoning gaat plaatsvinden. Om permanente bewoning tegen te gaan wordt verzocht hiervoor een bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. Vooropgesteld is (semi) permanente wonen niet wenselijk. (Semi) permanente bewoning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan en is strijdig met de bestemming "recreatie". In artikel 11, lid 1 is permanente bewoning opgenomen als een vorm van strijdig gebruik. Hiermee wordt voldoende gewaarborgd dat permanente bewoning niet past binnen het bestemmingsplan. Ter aanvulling zal het woord "semi" worden opgenomen in artikel 11 onder lid 1 a.2 en c van de planregel. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan permanente bewoning uitsluit is het voorkomen en eventueel bestrijden hoofdzakelijk een taak van initiatiefnemer en Inspectie vanuit van de gemeente. Initiatiefnemer pakt dit op door het treffen van diverse maatregelen: zoals schriftelijke verklaring van campinggasten laten ondertekenen en optreden bij ongewenste situaties, daarnaast wordt een nachtregister bijgehouden van personen die gebruik maken van de toerplaatsen en voorts wordt in het huishoudelijk reglement van de camping tevens opgenomen dat permanente bewoning niet is toegestaan. Opgemerkt wordt dat de camping alleen van 1 maart tot 31 oktober geopend zal zijn.

2.2. Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
-----	-------------------------	------------------	-----------

1.			
a.	Het plan levert een verkeersonveilige situatie op.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder A.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Angst voor geluidsoverlast	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder B.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.			
a.	Het kroonjuweel Aarlanderveen heeft geen behoefte aan een camping maar aan woningen voor starters en aan een doorstroom van woningen. De vijf woningen passen niet binnen de behoefte.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder C en D.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	In de verschillende rapporten staan steeds andere ontwerpen en worden verschillende aantallen genoemd. In de raadsinformatiebrief staan nog steeds 50 plekken. Alle rapporten dienen van hetzelfde aantal uit te gaan.	In het bestemmingsplan en de daarbij anterieure exploitatie overeenkomst staat een maximum aantal van 40 kampeerplaatsen. Er kan sprake zijn van enige onduidelijkheid over de aantallen. Bij de planontwikkeling is namelijk in eerste instantie uitgegaan van 50	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		kampeerplaatsen. Echter waren tegen 50 plekken stedenbouwkundig en landschappelijke bezwaren. Tevens heeft de provincie, in het kader van wettelijk vooroverleg, schriftelijk kenbaar gemaakt dat een plan met 50 kampeerplaatsen te massaal is. Hierdoor is het aantal kampeerplaatsen verlaagd van 50 naar 40. De rapporten en overige stukken die ten grondslag liggen het bestemmingsplan zijn gebaseerd op 40 kampeerplaatsen.	
c.	De camping draagt niet bij aan de uitvoeringsstrategie van Alphen aan den Rijn, het vitale dorp.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder E.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Angst voor geluidsoverlast door spelende (gillende/ huilende/ enthousiaste kinderen en campinggeluiden tot in de nacht.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder B.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
e.	Het plan levert een verkeersonveilige situatie op.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder A.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f.	Er worden onvoldoende parkeerplaatsen aangelegd voor 50 campingplaatsen.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder A.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot
----	--	---	---

			aanpassing van het bestemmingsplan.
g.	Verlies van privacy. In sommige ontwerpen kunnen de campinggasten direct in de tuinen van de bestaande woningen kijken. Indiener van de zienswijze stelt voor om een groenstrook tussen de bestaande woningen en camping te realiseren zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan. Deze groenstrook dient gehandhaafd te worden.	In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan is de landschappelijke inpassing van het plan opgenomen. Reclamanten stellen een groenstrook voor die ook gehandhaafd kan en moet worden. De groenstrook staat ook zodanig in het beeldkwaliteitsplan. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Met de voorwaardelijke verplichting wordt gewaarborgd dat de groenstrook, binnen 3 jaar na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan moet zijn	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ingericht en vervolgens in stand worden gehouden.	
h.	Gewenst is meer woningen en geen camping. Door de bouw van meer woningen en geen camping zal de overlast aanzienlijk lager zijn.	Op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland 2019 is het niet mogelijk om meer woningen te realiseren.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Het perceel ligt in de 20 Ke contour van Schiphol. Op grond van artikel 6.14 van de Omgevingsverordening is het realiseren van woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied in beperkte mate mogelijk. Op het perceel waren in het verleden plannen met veel meer woningen, ook voor starters. Echter in 2018 is het Luchthavenindelingsbesluit in werking getreden waaruit de 20 Ke- contour is gevolgd. Het verbod op nieuwe woningbouwlocaties buiten BSD is een direct gevolg daarvan geweest.	
3.			
a.	Angst voor geluidsoverlast door o.a. evenementen.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder B.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Het plan levert een verkeersonveilige situatie op.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder A.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Het plan past niet in het (beschermwaardige) Kroonjuweel Aarlanderveen.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder D.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d.	Op de verbeelding is slechts sprake van 'recreatie'. Dat is erg ruim geformuleerd. Met enige creativiteit is dit door de initiatiefnemers veel breder dan de bovenstaande definitie van een 'natuurcamping' in te vullen. Voor het geval dat dit gaat gebeuren zijn geen voorzieningen of sancties in het plan opgenomen.	De natuurcamping op de verbeelding heeft een recreatiebestemming met een klein bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag een gebouw worden opgericht met een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter. Het gebouw zal worden gebruikt voor sanitaire doeleinden. Horeca is niet toegestaan binnen de bestemming "recreatie" en wordt in het bestemmingsplan aangegeven als strijdig gebruik. Dat geldt eveneens voor permanente of tijdelijke bewoning. De begripsomschrijving van natuurcamping is een terrein, dat gekenmerkt wordt door een natuurlijke inrichting en een extensieve manier van verblijfsrecreatie, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting, bestemd om daarop gelegenheid te geven tot	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan..
----	---	---	---

		het tijdelijk plaatsen van mobiele kampeermiddelen in de periode	
--	--	--	--

		van maart tot en met oktober. Verder is een beeldkwaliteitsplan als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen en verankerd in de regels van het bestemmingsplan.	
e.	De economische en recreatieve behoefte is niet aangetoond. De vrees is dan ook dat binnen afzienbare tijd door de initiatiefnemers een andere bestemming voor deze terreinen gevonden zal worden, waarbij het doemscenario is dat de standplaatsen als huisvesting voor arbeidsmigranten gebruikt zullen worden, zoals dat het geval is op één van de campings in Ter Aar.	Het plan is een particulier initiatief en de economische uitvoerbaarheid van het plan berust bij de aanvrager. Tussen de gemeente en initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten over o.a. de plankosten en dat de mogelijke kosten die samenhangen met de tegemoetkoming in planschade door de initiatiefnemers worden gedragen. De kosten voor het inrichten van het perceel komen volledig uit eigen rekening van initiatiefnemers. Niet is gebleken dat het project niet kan worden uitgevoerd. Volgens uitspraak van de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak, d.d. 1 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2544 is alleen op het moment dat op voorhand wordt getwijfeld of een project	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		niet uitvoerbaar is, van belang om nadere gegevens op te vragen. Indien het echter een particulier initiatief betreft en een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten dan is het in beginsel aan de initiatiefnemer om te beoordelen of het project kan worden uitgevoerd en of dit voor haar rendabel is. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het plan niet uitvoerbaar is. Daarnaast is semi permanente bewoning niet wenselijk en is uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan.	
--	--	---	--

f.	Door de komst van het plan zal de waterdruk te laag worden. Met de komst van een camping is op piekmomenten water nodig voor 100 personen. Daar voorziet het huidige systeem niet in; aan extra investeringen daarin is niet te ontkomen. Een vergelijkbaar probleem doet zich voor bij het rioolsysteem.	Deze zienswijze is van technische aard en staat los van het bestemmingsplan. Door het treffen van extra maatregelen bij het lozingspunt op de rioolpersleiding, zoals bufferen en gedoseerd wegpompen van het afvalwater, zal de capaciteit van deze leiding niet overschreden worden als gevolg van de ontwikkeling. De afvoer van andere locaties aangesloten op deze rioolpersleiding zal, met	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
----	--	--	--

		deze maatregelen, niet gehinderd worden door deze ontwikkeling. Verder is onderzoek gedaan naar de restcapaciteit van het drukriool. Mocht hier kosten uitkomen dan is met de ontwikkelaar privaatrechtelijk afgesproken dat zij voor mogelijke uitbreiding riool een kostenbijdrage doet. Voor wat betreft het drinkwater is contact gezocht met Oasen. Oasen heeft op 27 augustus 2021 het volgende laten weten <i>“Structurele problemen zijn aldaar niet bekend, aldus het drinkwaterbedrijf. Situaties kunnen te zijner tijd vanzelfsprekend geïnventariseerd worden door het drinkwaterbedrijf na rechtstreeks contact. Indien er te zijner tijd drukklachten zijn, dan verneemt het drinkwaterbedrijf dat graag, wordt dit opgepakt en de mogelijkheden bekeken”</i>.	
g.	Indiener stelt een alternatief plan voor bv. Weidegrond met zonnepanelen of een recreatieve invulling.	De ontwikkeling tot zonneweide past niet binnen de identiteit van het gebied. Landschappelijk	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot

		leveren ze geen extra meerwaarde op en dragen niet noemenswaardig mee aan de inpassing van het perceel in het veenweide landschap. Het realiseren van zonnepanelen valt niet meer onder de noemer van inpassen zoals bedoeld in het provinciale Omgevingsbeleid. Tevens is er geen reden om aan te nemen dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn. Gezien het voorgaande is er geen aanleiding om alternatieven te overwegen.	aanpassing van het bestemmingsplan.
4, 5 en 16			

a	De natuurcamping heeft zoals besproken in de bijeenkomst steun van de indiener van de zienswijze. Echter door de ontwikkeling kunnen negatieve effecten ontstaan voor het woongenot en de omgeving: – Geluidsoverlast door versterkte muziek; – Geluidsoverlast door (groeps)evenementen en/of "camping animatie"; – Algehele overlast door horeca- voorzieningen; – Risico op (semi)permanente bewoning; –Verhoogde parkeerdruk en verkeersdruk. Verzoek is tot uitsluiten van situaties die negatieve effecten mogelijk maken. Het woord "natuurcamping" voorziet hier niet in. Voorstel is om beperkende maatregelen in het	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder A, B en F. Horeca wordt uitgesloten door artikel 11 lid 1 onder b van de planregels. Evenementen vallen hier ook onder.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
---	--	---	---

	bestemmingsplan op te nemen, die geluidsoverlast en de algehele overlast die doorgaans gepaard gaat met horeca uitgesloten worden. Het verbieden van versterkte muziek, (groeps)evenementen en horeca op deze bestemming ligt voor de hand.		
6, 8,9,10 en 12			
a	Het beoogde plan bevat voor het Kroonjuweel Aarlanderveen een gebiedsvreemde ontwikkeling en is om die reden niet van het type 'inpassen'.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder D.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b	Het beoogde plan voorziet grotendeels niet in behoefte.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder C. Op het punt met betrekking tot de behoefte is verzoeker niet te volgen. In het door Platform Recreatie en Toerisme Alphen aan den Rijn opgestelde en door het college omarmde visie "Naar toerisme van betekenis" staat duidelijk dat wordt ingezet op meer overnachtingen en overnachtingsmogelijkheden. De cijfermatige onderbouwing daarvan staat in de visie. Er is een grote behoefte/marktruimte in de	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		regio Rijn en Veenstreek en daarmee in Alphen aan den Rijn is om ook de overnachtingsmogelijkheden voor tenten, caravans en campers te vergroten. Naast de ruimte voor meer hotelbedden, kleinschalige B&B's en recreatiewoningen/bungalows.	

		De visie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.	
c	De prognose/ uitgangspunten m.b.t. verkeerscapaciteit zijn niet correct in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder A.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d	Het is onvermijdelijk dat een camping met op hoogtijdagen 100 tot 150 gasten geluid produceert, BBQ's organiseert en verkeer genereert. Dat komt niet ten goede voor de leefbaarheid en is geen inpassen.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder A, B en F.	
e	Het plan legt een fors beslag op de gelimiteerde capaciteit van het huidige drukrioolsysteem van het Noordeinde. In de toelichting van het bestemmingsplan is geen capaciteitsberekening opgenomen.	Er wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 3f.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
f	De verbeelding mist de bestemmingsvlakken voor 'bedrijf', 'verkeer' en 'water'. Ook zou men voor een natuurcamping een bestemming 'natuur' verwachten. De beoogde verbeelding met de missende bestemmingsvlakken maken een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk die ver voorbijgaat aan de intentie in de toelichting. De tekst suggereert bijvoorbeeld	'Water' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' komen voor op de verbeelding. De watergangen bij de natuurcamping zijn binnen de bestemming 'recreatie' voorzien. Met een verwijzing in	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	een 'stille' natuurcamping, maar het bestemmingsvlak 'recreatie' waarop het bedrijfsgebouw staat, biedt mogelijkheden voor het realiseren van een campingkantine of andere recreatieruimten. Dat zal een geheel ander karakter aan de camping geven.	de regels naar het beeldkwaliteitsplan is de inrichting geborgd. Het hoveniersbedrijf is aangeduid binnen het bestemmingsvlak 'recreatie'. De inrit heeft de bestemming verkeer, overige verkeersfuncties (zoals parkeren of een inrit) zijn ondergeschikt aan de hoofdbestemming. De gegeven bestemming 'verkeer' is correct. De grote watergangen hebben de bestemming 'water'. Deze bestemming heeft als doel om het water te beschermen. Het overige water is ondergeschikt aan de hoofdbestemming en niet specifiek beschermt. De opgelegde waterbestemming is correct. Een natuurcamping heeft de bestemming 'recreatie', en geen bestemming 'natuur'. De bestemming 'natuur' is bedoeld voor natuur. Voorbeelden hiervan zijn de elvenbaan (tussen de N11 en het spoor), rondom het Rietveld (HD) en het natuurgebied bij de spoorlijn naar Boskoop (bij de N11). Omdat dit een (natuur)	
--	---	--	--

		camping is, de bestemming 'natuur' hier niet op zijn plaats. De bestemming 'recreatie' komt overeen met hetgeen dat wordt gerealiseerd (een camping). Om het onderscheid tussen hoveniersbedrijf en camping beter zichtbaar te maken, heeft deze loods een bedrijvenbestemming gekregen. Hierdoor wordt uitgesloten dat er recreatie, m.u.v. een kleinschalige receptie omdat de gasten de mogelijkheid moeten hebben om zich ergens te melden, in de bestaande bebouwing kan komen. De verbeelding, regels en toelichting worden hierop aangepast.	
g	Reclamanten stellen een alternatief plan voor conform de sanering van het naburig vergelijkbaar kassencomplex 9 b-d, dat in 2016 is afgerond. Eventueel aangevuld met een door omringende begroeiing aan het oog onttrokken, zonneweide voor zonnepanelen.	Er wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 3g.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7			

a	Door de aanleg van de camping komen de in het water gelande schapen op de camping eruit. Hetgeen onwenselijk is.	Een sloot is nooit een veilige afrastering. De eigenaar heeft gesproken met de indiener van de	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot
---	--	--	---

		zienswijze en beide zijn overeengekomen dat er een afschermende (groen) voorziening wordt aangebracht.	aanpassing van het bestemmingsplan.
b	De kans dat er honden op de camping zijn is aannemelijk. Voor de schapen is dat vreselijk. Schapen zijn verschrikkelijk bang voor honden.	Het is een terechte opmerking dat een evt loslopende hond de schapen kan opjagen. Hiertoe heeft de eigenaar aangegeven in de huisregels vast te leggen dat honden moeten zijn aangelijnd op de camping. Dit soort zaken kunnen niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c	Gezien de smalle sloot kunnen campinggasten op het terrein komen.	Er wordt verwezen naar de beantwoording onder 7a.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d	Er zal door campinggasten geluidsoverlast ontstaan.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder B.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e	Wat betreft het groen langs de sloot van de drie bouwlocaties wilt indiener beslist dat dat groen blijft en eigendom van de van de huidige eigenaar blijft (dus niet doorverkocht wordt aan de nieuwe bewoners). De angst is dat de groen-zone zal veranderen tot steigerzone.	Het beeldkwaliteitsplan is verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Eigendommen van percelen kunnen niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. De bestemmingsplanregels blijven van kracht op toekomstige	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		kopers. Het realiseren van steigers passen niet binnen de bestemming water en op de bestemming wonen sluit het beeldkwaliteitsplan deze uit.	
11			

a	Allereest spreekt de indiener van de zienswijze zijn waardering uit voor de initiatiefnemers die er veel energie in hebben gestoken en ook de investering hebben willen doen in de ontwikkeling van een woningbouwplan. De indiener van de zienswijze stelt voor liever 30–40 woningen i.p.v. een natuurcamping. Wellicht met een wijzigingsbevoegdheid.	Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is niet wenselijk. Een wijzigingsbevoegdheid dient goed gemotiveerd te worden in een bestemmingsplan. Dat wil zeggen op basis van een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het verzoek, zoals de indiener van de zienswijze aangeeft, voorziet evenmin in een motivatie gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening. Overigens is in de planperiode geen enkel zicht op het feit dat de natuurcamping eindigt met de bedrijfsvoering. Tot slot onder Omgevingswet verdwijnt de wijzigingsbevoegdheid uit de Wet ruimtelijke ordening. Tevens is vanwege de 20 KE contour meer woningbouw niet mogelijk.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		Verder wordt verwezen naar de beantwoording zienswijze 2h.	

b	De natuurcamping kan op de steun van de indiener van de zienswijze rekenen. Echter is de natuurcamping niet voldoende afgebakend in het bestemmingsplan. Daarnaast volgt de 100% garantie op geen (semi) permanente bewoning, in de toekomst, niet duidelijk genoeg uit het bestemmingsplan.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder F.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
13			
a	Er is geen sprake van inpassen. Volgens de provinciale regelgeving mag er geen camping komen. Een 'inpassende vorm' van een recreatieve functie is wel het 'Bed & Breakfast'-concept dat incidenteel in de bestaande cultuurhistorische bebouwing voorkomt.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder D.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b	Een verwachte toename in verkeersbeweging (met campers, auto met caravans en andere bezoekers van de camping) kan leiden tot gevaarlijke situaties voor de meest kwetsbare verkeersdeelnemers (Voetgangers/Fietsers).	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder A.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14			
a	Er wordt gevreesd voor een verdubbeling van geluidsoverlast; komend vanaf beide kanten van de woning. Er is nu al veel overlast van de groepsaccommodatie het Zwaluwnest. Hierdoor treedt vermindering van het woongenot op.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder B.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b	Er is reeds voldoende aanbod aan (natuur)campings in Alphen aan den Rijn.	Er wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 6b.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c	Waarden als duisternis en stilte zullen sterk negatief beïnvloed worden als het beoogde campingterrein wordt voorzien van verlichting.	Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat er een kassencomplex aanwezig is die ook is voorzien van verlichting. Om de reclamant tegemoet te komen zal in de regels van het bestemmingsplan onder 11 een bepaling worden opgenomen dat buitenverlichting is verboden is tussen 23 uur en 7 uur.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d	Door de toename van bebouwing wordt gevreesd voor de mogelijkheid tot teruglevering van energie aan het netwerk.	Uit de kaarten van Stedin, de netwerkbeheerder, blijkt niet dat er ter plaatse sprake is van overbelasting van het netwerk. Deze zienswijze betreft een uitvoeringsonderwerp voor de netwerkbeheerder Stedin.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e	Bij een indicatieve berekening van de huidige hoeveelheid kassen op Noordeinde 11c-d, ongeveer 20.000m², blijkt dat er hooguit 4 compensatiewoningen gerealiseerd mogen worden. Zoals bij de Nieuwkoopseweg 7.	In het verleden was de regeling dat voor een x m² sloop van bebouwing een woning contingent teruggebouwd mocht worden. Al jaren is de ruimte- voor- ruimte regeling losgelaten en is voor elk gebied een kwaliteitskaart opgesteld en vertaald in een gebiedsprofiel. Per gebied kan dat verschillen. Nieuwkoopseweg 7 ligt midden in de polder en is van alle kanten zichtbaar. Dit	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
---	--	--	--

		betreft een heel ander stukje landschap. Jaren geleden was de onderhavige locatie aangewezen als transformatiegebied en was er een plan van circa 15 woningen voor starters. De provincie stond hier positief tegenover. Echter door o.a. de 20 KE contour was het bouwen van 15 woningen niet meer mogelijk en is een compromis bereikt voor het bouwen van vijf woningen met een natuurcamping. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit. Voor de verdere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 h en de thematische beantwoording onder D.	
f	Met de toename van de woningen zal de waterdruk lager worden.	Er wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 3f.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
15			

a	De plannen om naast de huidige twee woonhuizen nog 5 vrijstaande woningen te realiseren, een hoveniersbedrijf en een 'natuur'camping en afdoende parkeergelegenheid voor dit alles is veel te veel voor het perceel maar zeker ook voor het dorp en Noordeinde, de omliggende woningen en niet	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder D.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
---	--	---	--

	passend in het karakter van het kroonjuweel. Het landelijk karakter wordt aangetast.		
b	Camping is belastend voor de omgeving met name qua geluidsoverlast en infrastructuur. De verkeersveiligheid komt in het geding. Tevens wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Parkeren op het Noordeinde is onwenselijk. Doordat het aantal verkeersbeweging significant toe neemt zal dit leiden tot meer dode en gewonde dieren en aantasting van flora en fauna.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder A.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c	De huisartsenpraktijk Aarlanderveen is niet ingericht op een dergelijke uitbreiding in de hoogseizoen periode. In het geval van calamiteiten halen ambulance en brandweer het maar net wel of niet rond de gestelde normen en de locatie en de dichtstbijzijnde SEH is in Leiderdorp dus ook qua medische acute zorg in de regio is deze niet berekend (capaciteit en afstand) op deze uitbreiding.	In het kader van het wettelijke vooroverleg is advies gevraagd aan de veiligheidsregio. De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt acht minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van circa één minuut. Deze overschrijding is acceptabel, mede gezien de realisatie van bouwkundige installatietechnische voorzieningen welke voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit. Mocht de brandweer voor de camping moeten uitrijden wordt de norm niet overschreden	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		De wettelijke norm is voor de camping 10 minuten (artikel 3.2.1 Besluit Veiligheidsregio's).	

d	Het plan heeft een negatieve invloed op de woonrust en woonomgeving en doet ernstig afbreuk aan het natuurlijke rustige karakter van ons mooie kroonjuweel. Hierdoor zal waardevermindering van de woning optreden.	Indien de reclamant van mening is dat er door toedoen van onderhavig plan sprake is van een waardevermindering, dan staat het men vrij om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
e	Het is immers ook niet uit te sluiten dat de camping semi permanente bewoning zal bieden voor mensen uit binnen en buitenland of tijdelijke werknemers of migranten in (sta/seizoen) caravans.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder F.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
f	Precedentwerking kan ontstaan voor andere plannen in het dorp	Gezien de kenmerken van dit plan is de kans op gelijke situaties niet zo groot. Het voorliggend plan levert op het gebied van landschap een verbetering op ten opzichte van de (huidige) planologische situatie.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
g	Het plan levert een negatieve bijdrage op de uitvoeringsstrategie van de Alphen aan den Rijn, het Vitale Dorp.	Er wordt verwezen naar de thematische beantwoording, onder E.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
h.	Er is niet te zien wat de aard van een natuurcamping verschilt van elke andere camping. Er zijn geen concrete afspraken of maatregelen te zien waaraan de eigenaren gehouden kunnen	Het opnemen van de doelgroep is ruimtelijk niet relevant en strijdig met artikel 3.1 Wro. De	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot

	worden, zeker indien besloten wordt om bv om commercieel redenen af te wijken van de geplande doelgroep.	verschillen tussen een gewone camping en natuurcamping is o.a. de faciliteiten ter plaatse, er is geen horeca, geen animatie, bingoavonden of zwembaden aanwezig. Er is zelfs geen kampwinkel aanwezig. De plekken zijn ruim en speelster van opzet t.o.v. een reguliere camping.	aanpassing van het bestemmingsplan.
--	--	---	-------------------------------------