

Bijlage II:Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Westkanaalweg nabij 20, Alphen aan den Rijn

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 28 mei 2026 (zaaknummer 3830431)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

De eigenaar van een perceel aan de Westkanaalweg nabij 20 in Alphen aan den Rijn heeft het voornemen om hier een openbaar toegankelijk recreatie- en natuurgebied met wandelpad te realiseren en een woning met bijgebouw te bouwen. Het perceel grenst aan het bestaande landgoed Oudshoorn. Landschappelijk wordt het perceel ingericht op een manier die past bij de inrichting van het bestaande landgoed.

Op 17 juli 2025 heeft de gemeenteraad op verzoek van initiatiefnemer besloten om toepassing te geven aan de coördinatieregeling op basis van afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor de voorbereiding en bekendmaking van de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning die nodig zijn voor de ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft daarna een aanvraag ingediend tot wijziging van het omgevingsplan (in de vorm van een 'TAM-omgevingsplan'). Ook heeft zij een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning met een bijgebouw en een zwembad en het aanleggen van een uitweg.

1.2. Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben met ingang van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan –mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier– een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ontvangen. De reacties zijn schriftelijk /per e-formulier ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van 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 te 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

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	3783897		
a.	De bouw van (wederom) een grote woning met bijgebouw past niet in het open landschap en tast het agrarisch karakter van het gebied ernstig aan.	Het gaat landschappelijk gezien om de uitbreiding van een landgoedzone met o.a. een bosperceel waarin een enkele, zij het ruime, woning is opgenomen die grotendeels op zal gaan in de nieuwe beplanting. De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat de ontwikkeling gericht is op de aanleg van een landgoed waarbij natuurontwikkeling plaatsvindt. Door het realiseren van een natuurinrichting met bomen en struiken ontstaat een meer divers landschap waardoor de biodiversiteit kan toenemen. De ontwikkeling sluit landschappelijk aan bij en vormt een afronding van het bestaande landgoed Oudshoorn. Bovendien past het openstellen van het te	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		ontwikkelen natuurgebied voor wandelaars bij de (dag)recreatieve bestemming die het perceel in het huidige omgevingsplan heeft.	
b.	Extra verkeer door bouwactiviteiten en bewoning brengt de verkeersveiligheid op de smalle dijkweg in het geding.	De ontwikkeling betreft de realisatie van één woning. Volgens verkeerskengetallen van CROW genereert een vrijstaande woning gemiddeld circa 7-8 motorvoertuigbewegingen per etmaal (in- en uitrijden samen). Verder zal de beoogde ontwikkeling van het landgoed niet tot nauwelijks tot meer bezoekers leiden dan het landgoed 'Oudshoorn' al trekt. Deze beperkte toename is zeer gering ten opzichte van het bestaande verkeer op de Westkanaalweg en heeft geen merkbare invloed op de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid. Daarnaast geldt dat bouwverkeer tijdelijk is en uitsluitend tijdens de bouwfase plaatsvindt. Na afronding van de bouw vervalt dit	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		verkeer volledig. Tijdelijke bouwactiviteiten komen bij vrijwel elke bouwontwikkeling voor en worden niet gezien als structurele aantasting van de verkeersveiligheid. Gelet op het zeer beperkte aantal extra verkeersbewegingen kan niet worden gesteld dat de verkeersveiligheid van de weg hierdoor in het geding komt.	
c.	Een nieuw bouwproject tast de functie van de Westkanaalweg als rustige bestemmingsverkeerweg aan.	De Westkanaalweg functioneert als toegangsweg voor bestemmingsverkeer in het buitengebied. De toevoeging van één woning verandert deze functie niet. De verkeersgeneratie van één woning is beperkt tot circa 7-8 voertuigbewegingen per etmaal, wat verkeerskundig als verwaarloosbaar wordt beschouwd. Verder zal de beoogde ontwikkeling van het landgoed niet tot nauwelijks tot meer bezoekers leiden dan het landgoed 'Oudshoorn' al trekt. De	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		weg blijft daarmee primair een weg voor lokaal bestemmingsverkeer. Er ontstaat geen nieuwe routefunctie, geen doorgaande verkeersstroom en geen relevante toename van verkeersintensiteit. De functie van de Westkanaalweg als rustige bestemmingsverkeersweg blijft daarom behouden.	
d.	De afgelopen jaren is al een aantal woningen gebouwd, waarbij veel overlast is ervaren, o.a. door grote vrachtwagens. Verdere bebouwing betekent verlenging van de overlast.	Zie de reactie onder b.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
e.	Verdere toename van bebouwing is onwenselijk voor het uitzicht, leefklimaat en de ecologische waarde van het gebied.	De extra bebouwing is slechts een onderdeel van een landschappelijke uitbreiding. Het perceel is grotendeels ingericht als natuur en openbaar toegankelijk landgoed. Hierdoor blijft het grootste deel van het plangebied onbebouwd. De bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast met groen op de bouwkael en in het openbaar toegankelijk gebied. Het natuur-	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		en recreatiegebied zorgt voor vitale en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Het boslandschap kent daarbij een duidelijk hogere ecologische waarde dan het agrarisch gebruik van de gronden als grasland. Een en ander is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. De huidige ecologische waarde lijkt laag te zijn. In de laatste 5 jaar zijn geen noemenswaardige waarnemingen van bijzondere of beschermde soorten bekend ((weide)vogels, zoogdieren, insecten, etc). Met het beoogde ontwerp zal de ecologische kwaliteit van het te ontwikkelen perceel in combinatie met het gehele landgoed en de directe omgeving naar verwachting juist toenemen. Ook vogels die gebruik maken van de (vogel)eilandjes zullen geen negatieve invloed ondervinden van de beoogde inrichting, eerder een voordeel omdat zij nog beter beschut zitten.	
--	--	---	--

f.	De woning met bijgebouw en zwembad is buitenproportioneel groot in verhouding tot het beoogde gebruik door een eenpersoonshuishouden.	In de ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven dat het plan bestaat uit een landgoedontwikkeling waarbij één woning wordt gerealiseerd. De woning vormt een onderdeel van de landgoedontwikkeling. Voor de maximale omvang van de woning en bijgebouw is dezelfde regeling aangehouden als toegepast op landgoed Oudshoorn. Het landgoed heeft een oppervlak van 1,2 ha (12.000 m ²). 10% hiervan is privé en 90% is openbaar. De voetprint van de woning en bijgebouw mag 20% zijn, zijnde 240 m ² . Daarmee is de omvang passend bij de uitvoering van de bebouwing op landgoed Oudshoorn. Zoals bij vrijwel elke woning is er geen ondergrens voor het aantal bewoners dat zomaar kan veranderen in de tijd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
g.	Hoe verhouden de private bebouwing en publieke toegankelijkheid zich tot elkaar? Is het plan op dit punt uitvoerbaar?	De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het perceel wordt ontwikkeld tot een landgoed waarbij een wandelpad wordt aangelegd en het gebied	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		openbaar toegankelijk wordt gemaakt, terwijl slechts een beperkt deel van het perceel wordt gebruikt als huiskavel voor de woning. Het landgoed heeft een oppervlak van 1,2 ha (12.000 m²). 10% hiervan is privé en 90% is openbaar. Dit is dezelfde verdeelsleutel als toegepast bij landgoed Oudshoorn. Bezoekers mogen straks dus gebruik maken van 90% van het landgoed en hier vrij doorheen wandelen. Hierover zijn door de gemeente met de initiatiefnemer afspraken gemaakt in een overeenkomst inzake borging landgoed.	
2.	3792841		
a.	Indiener heeft grote bedragen geïnvesteerd in de aankoop van een perceel op het naburige landgoed en de bouw van een woning op dat perceel. Hij heeft dit gedaan vanuit de wens om landelijk en vrij te wonen, met uitzicht op open landschap en agrarische activiteit rondom. Het beoogde landelijke en open, agrarische karakter verandert door de ontwikkeling. Indiener verzoekt de investering mee te wegen in de besluitvorming.	In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat het voornemen bestaat om het perceel te transformeren naar een landgoed met natuur- en recreatieve functies, waarbij slechts één woning wordt gerealiseerd. Het merendeel van het perceel wordt ingericht als natuur en openbaar toegankelijk gebied. Hierdoor blijft het overgrote deel van het	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		perceel onbebouwd en wordt een natuurinrichting gerealiseerd. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot een volledige verstedelijking van het perceel, maar tot een landschappelijke transformatie waarbij natuurontwikkeling centraal staat. De ontwikkeling sluit aan bij de ontwikkeling van Landgoed Oudshoorn, waar ook woningen zijn gebouwd. Daarnaast blijft het uitzicht vanuit de woning gelijk. Tussen de woning en de ontwikkeling staan op het landgoed Oudshoorn bomen. Het uitzicht richting het stuk grond aan Westkanaalweg nabij 20 wijzigt daarmee niet en versterkt dit hooguit. Het perceel heeft verder naast agrarische grond een (dag)recreatiebestemming (Recreatie – Zegersloot), dus zekerheid over het open karakter is er daarmee nooit geweest. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de	
--	--	--	--

		participatieavond besloten om het raam op de kopse zijde van het bijgebouw op de eerste verdieping, naar aanleiding van de bezwaren van deze bewoner te laten vervallen, zodat er vanaf het bijgebouw het dichtst bij de woning van deze bewoner geen uitzicht is in de periode dat de beplanting nog niet boven de begane grond rijkt. Bij de positionering van de woning en het bijgebouw is dit ook een overweging geweest. Het bijgebouw in de ontwikkeling wijst naar het bijgebouw van de bewoners, daardoor zijn de woningen zo ver mogelijk van elkaar verwijderd.	
b.	Waarom is de woonbestemming en de woning aan de achterkant van de kavel gesitueerd, en niet dichterbij de weg/ langs het Aarkanaal?	De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het perceel wordt ingericht als landgoed met natuurontwikkeling en een wandelpad. De situering van de woning maakt onderdeel uit van deze landschappelijke inrichting waarbij het perceel grotendeels als natuurgebied wordt ingericht. Door de situering van de woning	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		op een beperkt deel van het perceel kan het overige deel van het plangebied worden ingericht als natuur en openbaar toegankelijk gebied. Door de woning achterop het perceel te plaatsen, blijft er aan de voorzijde ruimte voor het openbare karakter van het landgoed aan de Westkanaalweg. Deze verkaveling sluit daarmee aan bij de verkaveling op het Landgoed Oudshoorn, waarbij stempelgewijs de woningen in het boslandschap zijn geplaatst. Het boslandschap wordt daarmee vanaf het landgoed Oudshoorn, via het perceel richting de Westkanaalweg daarmee afgemaakt, gelijk aan het waterlandschap en het weidelandschap op het Landgoed Oudshoorn.	
c.	De bebouwde oppervlakte geeft 230 m2 aan, de bruto vloeroppervlakte geeft 265 m2 aan. Waarom zit hier verschil in?	Het verschil tussen bebouwd oppervlak en bruto vloeroppervlak ontstaat doordat het bebouwd oppervlak de footprint van het gebouw betreft	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		(het oppervlak dat het gebouw op de grond inneemt), terwijl de bruto vloeroppervlakte het totale vloeroppervlak van alle bouwlagen betreft.	
3.	3796356		
a.	Voor de ontwikkeling wordt ruim 1 hectare kostbare natuur (mooi groen agrarisch land) opgeofferd. Behoud van dit landschap is van belang voor mensen die ervan genieten, vee dat erop verblijft en voor veenweide- en watervogels. Het gebied wordt nl. omgeven door veenweidevogelgebieden en de oevers langs het water van het Landgoed zijn rust-, fourageer- en schuilgebied voor veenweide- en watervogels. Bovendien worden de reeds bestaande vogeleilanden en rustoevers van Landgoed Oudshoorn ernstig verstoord.	De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat de ontwikkeling gericht is op de aanleg van een landgoed waarbij natuurontwikkeling plaatsvindt. Door het realiseren van een natuurinrichting met bomen en struiken ontstaat een meer divers landschap waardoor de biodiversiteit kan toenemen. De huidige ecologische waarde lijkt laag te zijn. In de laatste 5 jaar zijn geen noemenswaardige waarnemingen van bijzondere of beschermde soorten bekend ((weide)vogels, zoogdieren, insecten, etc). Met het beoogde ontwerp zal de ecologische kwaliteit van het te ontwikkelen perceel in combinatie met het gehele landgoed en de directe omgeving naar verwachting juist	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		toenemen. Ook vogels die gebruik maken van de (vogel)eilandjes zullen geen negatieve invloed ondervinden van de beoogde inrichting, eerder een voordeel omdat zij nog beter beschut zitten.	
b.	Het stuk agrarisch land ligt langs het historisch lint van Alphen aan den Rijn, dat gekenmerkt wordt door afwisseling van openheid en beslotenheid. Deze open plek moet daarom worden behouden.	Het op 25 oktober 2010 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgestelde Masterplan Wandelbos was uitgangspunt voor de ontwikkeling van Landgoed Oudshoorn. Ook de huidige ontwikkeling past hierbij. De ontwikkeling sluit landschappelijk aan bij en vormt een afronding van het bestaande landgoed Oudshoorn. Ook past een grotendeels openbaar landgoed bij de (dag)recreatieve bestemming die het perceel in het huidige omgevingsplan heeft. Bovendien past de ontwikkeling in het provinciale beleid. Het gebied is in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening aangewezen voor recreatiegebied. De ontwikkeling van natuur-/recreatiegebied met wandelpad	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		past hierbij. De landgoedzone die aldus tot stand komt kenmerkt zich overigens door een afwisseling van open landschap, waterpartijen en bospercelen wat sterk past bij het veenweidegebied.	
c.	Er is een kapvergunning gevraagd voor het kappen van vier knotwilgen aan de Westkanaalweg. Een kapvergunning kan in deze fase niet aan de orde zijn.	De bomen waarvoor kapvergunning is aangevraagd bevinden zich niet direct aan de Westkanaalweg. De kapvergunning ziet niet op een locatie in directe nabijheid van deze ontwikkeling en is geen onderdeel van deze vergunningsaanvraag. Voor de ontwikkeling worden aan de Westkanaalweg geen knotwilgen gekapt.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
d.	De voorgenomen bebouwing voor een éénpersoonshuishouden helpt een eventueel woningtekort niet.	De ontwikkeling ziet op het toevoegen van een landgoed met openbaar karakter en heeft niet tot doel het terugdringen van een eventueel woningtekort. Er wordt een woning en bijgebouw ontwikkeld, welke past binnen de gegeven kaders, welke in basis	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		overeenkomen met de kaders meegegeven voor de bebouwing op landgoed Oudshoorn.	
e.	Vanwege de beperkte omvang van het openbaar toegankelijk gebied (ongeveer een voetbalveld) kan niet van een landgoed/ recreatie worden gesproken. Hier kan toch niet tegenover staan twee huizen, vier parkeerplaatsen en een zwembad gebouwd mogen worden. Het plan voegt hiermee niets toe aan de gemeenschap, biodiversiteit en/of natuur en vermindert de cultuurhistorische waarde van het lint.	Er mogen op basis van dit plan niet twee woningen gebouwd worden, maar één woning en één vrijstaand bijgebouw. Dit is ook in de regels vastgelegd. Zie verder de reacties onder a en b.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
f.	De verkeers(veiligheid)impact is onduidelijk. De veiligheid van fietsers en wandelaars, m.n. van ouderen en kinderen, op de Westkanaalweg (weg voor bestemmingsverkeer, die mede door de aangrenzende campings en het sluipverkeer al druk is) komt in het geding. Nog een op- en afrit erbij geeft ook meer verkeersonveilige situaties.	De verkeersimpact in aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing. De toevoeging van één woning leidt tot slechts een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen (circa 7–8 per etmaal). Verder zal de beoogde ontwikkeling van het landgoed niet tot nauwelijks tot meer bezoekers leiden dan het landgoed 'Oudshoorn' al trekt. Dit betekent dat de kans op conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer nauwelijks verandert. Daarnaast geldt dat: • een extra uitrit slechts een beperkt aantal in- en uitrijdende bewegingen per dag genereert;	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		• bij het realiseren van een uitrit altijd wordt gekeken naar voldoende zicht en veilige aansluiting op de weg; • de verkeersintensiteit op dergelijke buitenwegen laag blijft, waardoor gemengd gebruik met fietsers en wandelaars gebruikelijk is. Het toevoegen van één uitrit wordt verkeerskundig daarom niet beschouwd als een relevante verslechtering van de verkeersveiligheid.	
g.	Het plan beroept zich op aansluiting bij NSW-landgoed Oudshoorn, maar deze aansluiting is er niet.	Omdat de huidige eigenaars van Landgoed Oudshoorn daar niet voor open staan, is er geen sprake van een fysieke verbinding via een ontsluitingsweg en/ of wandelpad tussen de ontwikkeling en Landgoed Oudshoorn. Wel sluit de ontwikkeling landschappelijk en qua indeling en opzet aan bij Landgoed Oudshoorn.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
h.	De invulling van natuur is niet concreet uitgewerkt en niet juridisch en kwalitatief vastgelegd.	Gemeente en de initiatiefnemer hebben een Overeenkomst	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het

		borging landgoed gesloten. Daarin zijn voorwaarden opgenomen, grotendeels gelijk aan de afspraken met Landgoed Oudshoorn. Ook is de aanleg en instandhouding van het landgoed in de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting die is gekoppeld aan het gebruik voor wonen. De inrichting dient uitgewerkt te worden conform het bij de regels gevoegde voorlopig ontwerp.	TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
i.	Het bouwvlak is onjuist gesitueerd, direct aan het water van Landgoed Oudshoorn.	Het bouwvlak is gelijkelijk gesitueerd als de schuurwoningen op het landgoed Oudshoorn. Een afwijking zit in de afmeting van de kavelgrens. De kavel op zich is ca. 1.200 m2 en op landgoed Oudshoorn ca. 1.750 m2.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
j.	Ontworpen zichtlijnen van bureau Strootman binnen Landgoed Oudshoorn worden doorbroken, evenals het uitzicht van de directe burens op nr [REDACTED] (medeondertekenaars).	De zichtlijnen opgenomen door bureau Strootman voor landgoed Oudshoorn worden met de ontwikkeling niet doorbroken. Het gaat om een zichtlijn over het water en om één zichtlijn door het boslandschap van landgoed Oudshoorn. Beide zichtlijnen	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		worden niet beïnvloed door deze ontwikkeling. In het boslandschap van de ontwikkeling is door bureau Strootman ook een zichtlijn opgenomen vanaf de genoemde burenen over een gedeelte van het landgoed Oudshoorn. Deze eindigt op dezelfde bomenrij als het uitzicht nu. Het uitzicht op bomen verandert niet. Ook op het te ontwikkelen landgoed worden bomen geplaatst.	
k.	De ecologische verstoring van water en vogelpopulatie is onvoldoende onderzocht.	De gemeente houdt zich aan de wettelijke kaders van de natuurwetgeving en bekijkt en beoordeelt of ontwikkelingen hierbinnen passen. De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) adviseert de gemeente hierover. De ODMH kijkt bij voorgenomen ontwikkelingen of de ontwikkeling (significant) negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden en/of beschermde soorten. In het advies aan de gemeente is hierop getoetst en is de volgende	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		conclusie getrokken: De watergang is geen onderdeel van NNN, belangrijk weidevogelgebied en/of Natura 2000-gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling kunnen significant negatieve effecten op beschermde gebieden voldoende worden uitgesloten. Voor het onderdeel soortenbescherming zijn negatieve effecten op beschermde soorten voldoende uit te sluiten, mits tijdens de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanbevelingen in de omgevingsvergunning. Mits onder andere rekening wordt gehouden met de zorgplicht en het broedseizoen van vogels, zijn de effecten voldoende in beeld gebracht en is de ecologische onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling voldoende. De aanbevelingen van de ODMH om onder andere buiten het	
--	--	--	--

		broedseizoen te werken zijn in het TAM-omgevingsplan verwerkt.	
l.	De toegangsweg, twee parkeerplekken, wandelpad en ontsluiting zijn niet schetsmatig toegevoegd.	De toegangsweg, twee parkeerplaatsen, wandelpad en ontsluiting zijn aangegeven op de situatietekening en tekening van bureau Strootman, welke is toegevoegd aan de vergunningsstukken.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
m.	Er is sprake van ongelijke behandeling omdat Landgoed Oudshoorn zware instandhoudingsverplichtingen kent, en dit initiatief niet.	Gemeente en de initiatiefnemer hebben een Overeenkomst borging landgoed gesloten. Daarin zijn voorwaarden opgenomen, grotendeels gelijk aan de afspraken met landgoed Oudshoorn. Daarin zijn de instandhoudingsverplichting en de openingstijden geborgd. Ook is de aanleg en instandhouding van het landgoed in de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting die is gekoppeld aan het gebruik voor wonen. De inrichting dient uitgewerkt te worden conform het bij de regels gevoegde voorlopig ontwerp.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
4.	3797945		

a.	De kavel ligt in een gebied met een agrarische bestemming en zichtlijnen vanaf het Aarkanaal naar Woubrugge. Met de ontwikkeling verdwijnt de laatste zichtlijn. Dit heeft een negatief effect op de natuurbeleving van dit gebied.	Het perceel heeft de bestemming 'Recreatie – Zegersloot', met de aanduiding 'agrarisch' op de bijbehorende inventarisatiekaart. Naast het bestaande agrarische gebruik zijn de gronden ook bestemd voor dagrecreatie en behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
b.	De Westkanaalweg is in de jaren 80 vorige eeuw ter plaatse aangewezen voor uitsluitend bestemmingsverkeer. Autoverkeer is afgenomen en wandel- en fietsverkeer toegenomen. Een extra woning met uitrit past niet in verband met de verkeersveiligheid. Is er overleg geweest met buurgemeente Ter Aar over het toenemende autogebruik?	De toevoeging van één woning leidt tot slechts een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen (circa 7–8 per etmaal). Verder zal de beoogde ontwikkeling van het landgoed niet tot nauwelijks tot meer bezoekers leiden dan het landgoed 'Oudshoorn' al trekt. Dit betekent dat de kans op conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer nauwelijks verandert. Daarnaast geldt dat: • een extra uitrit slechts een beperkt aantal in- en uitrijdende bewegingen per dag genereert; • bij het realiseren van een	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		uitrit altijd wordt gekeken naar voldoende zicht en veilige aansluiting op de weg; • de verkeersintensiteit op dergelijke buitenwegen laag blijft, waardoor gemengd gebruik met fietsers en wandelaars gebruikelijk is. Het toevoegen van één uitrit wordt verkeerskundig daarom niet beschouwd als een relevante verslechtering van de verkeersveiligheid. Een concept van het TAM-omgevingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de gemeente Nieuwkoop. De gemeente zag geen ruimtelijke belangen waar zij iets van moest vinden.	
c.	Bij de omwonenden is veel weerstand tegen verdere versnippering van de steeds minder wordende open ruimte tussen Alphen en Ter Aar. Een agrarische bestemming wordt bouwkaavel. Het ruimtebeslag van 1,2 hectare dient een éénpersoons privébelang. Wat is het voordeel voor Alphen?	Met de ontwikkeling wordt openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied toegevoegd. Hier kan over een wandelpad gewandeld worden. Op het landgoed wordt één woning gerealiseerd. De woning vormt	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		een onderdeel van de landgoedontwikkeling. Voor de maximale omvang van de woning en bijgebouw is dezelfde regeling aangehouden als toegepast op landgoed Oudshoorn. Dat betekent dat van de 1,2 hectare 10% voor privégebruik is en 90% openbaar.	
5.	3798676		
a.	Er is geen reactie gekomen op de participatiereactie van indiener. Indiener is niet op de hoogte gehouden via het door hem opgegeven emailadres. In een reactie van initiatiefnemer naar het collectieve buurtoverleg is niet ingegaan op de participatiereactie van indiener. Indiener heeft nog dezelfde bezwaren, zie hieronder.	Initiatiefnemer heeft de reactie van indiener en het verzoek om op de hoogte gehouden te worden niet ontvangen. Zij zal indiener bij verdere uitwerking van de inrichting op de hoogte houden.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
b.	Indiener heeft op het naastgelegen perceel een kwekerij. Daarvoor is een aangrenzend grasland beter dan een woonperceel met een stuk natuur waarvandaan zaden kunnen overvliegen.	De toe te passen beplanting op het te ontwikkelen landgoed zal niet anders zijn dan op Landgoed Oudshoorn. Daarnaast heeft de locatie in het omgevingsplan reeds de bestemming 'Recreatie – Zegersloot', waardoor de aanleg van een boslandschap binnen de huidige bestemming reeds mogelijk is.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
c.	De afstand is kort tot de activiteiten van het sierteeltbedrijf. Bij een woning dichterbij de weg is dat minder een	De afstand van het bouwvlak is niet anders dan de afstand tot	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het

	probleem.	aan de bouwvlakken op landgoed Oudshoorn. Volgens de ruimtelijke onderbouwing is de afstand van de gronden die in gebruik zijn voor sierteelt tot aan de beoogde woning ca. 50 meter. Bovendien zijn er op het te ontwikkelen landgoed diverse bomen, hagen en beplanting voorzien, welke als een zogenaamde windhaag kunnen worden gezien, waardoor een aanzienlijk deel van de bestrijdingsmiddelen uit de sierteelt worden tegenhouden als deze tussen het teeltperceel en een woning staan. Ze werken als een fysieke barrière voor de nevel die door de wind naar het te ontwikkelen landgoed wordt geblazen. Plaatsing van de woning aan de Westkanaalweg past niet binnen de gewenste stedenbouwkundige verkaveling.	TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
d.	Er verdwijnt een karakteristiek stuk polderland.	De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat de ontwikkeling gericht is op de aanleg van een landgoed waarbij	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		natuurontwikkeling plaatsvindt. Door het realiseren van een natuurinrichting met bomen en struiken ontstaat een meer divers landschap waardoor de biodiversiteit kan toenemen. De ontwikkeling sluit landschappelijk aan bij en vormt een afronding van het bestaande landgoed Oudshoorn. Bovendien past het openstellen van het te ontwikkelen natuurgebied voor wandelaars bij de (dag)recreatieve bestemming die het perceel in het huidige omgevingsplan heeft.	
e.	Het gaat niet om uitbreiding van het bestaande landgoed, maar een op zichzelf staande ontwikkeling met minimaal natuurlijke inrichting en niet uitnodigend wandelpad. Eigenaren van het landgoed willen geen verbinding, dus uitbreiding van het bestaande landgoed is niet mogelijk.	Ondanks dat er geen fysieke verbinding is tussen het te ontwikkelen landgoed en landgoed Oudshoorn, wordt wel bij de opzet aangesloten. De uitbreiding is dus vooral een landschappelijke aansluiting. Een aansluiting met het landgoed Oudshoorn wordt door de ontwikkeling van dit landgoed door positie van de wandelpaden in de toekomst niet onmogelijk gemaakt.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
f.	Door de uitwerking met een los wandelpad (heen- en	Tegen een padenstructuur die	De zienswijze geeft geen

	terugweg) is de praktisch openbare toegankelijkheid van het gebied nog kleiner dan voorgesteld. Doordat het perceel zo klein is en het wandelpad een heen- en terugweg betreft, is het praktisch gebruik onlogisch en onvoldoende uitgedacht.	aansluit op de paden in het naastgelegen landgoed is verzet gerezen van de betreffende eigenaren die tevens bezwaarmakers zijn. Er is vanuit initiatiefnemer nog steeds bereidheid een doorverbinding te maken en zolang hier geen animo voor is wordt door de voorgestelde padenaanleg een klein rondje mogelijk gemaakt door het nieuwe landgoedperceel dat landschappelijk prima aansluit op het bestaande landgoed.	aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
g.	Dat er sprake is van een visuele aansluiting op het landgoed is te weinig om een forse woning met bijgebouwen mogelijk te maken.	Met de ontwikkeling wordt openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied toegevoegd. Hier kan over een wandelpad gewandeld worden. Op het landgoed wordt één woning gerealiseerd. De woning vormt een onderdeel van de landgoedontwikkeling. Voor de maximale omvang van de woning en bijgebouw is dezelfde regeling aangehouden als toegepast op landgoed Oudshoorn. Dat betekent dat van de 1,2 hectare	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		10% voor privégebruik is en 90% openbaar. De voetprint van de woning en bijgebouw mag 20% zijn, zijnde 240 m2. Daarmee is de omvang passend bij de uitvoering van de bebouwing op landgoed Oudshoorn.	
h.	De ontwikkeling staat op zichzelf en had net zo goed ergens anders kunnen liggen.	Het te ontwikkelen landgoed sluit aan bij landgoed Oudshoorn, als het gaat om natuur en ruimtelijke invulling. Daarmee staat dit landgoed niet op zichzelf en was het niet passend geweest op een andere locatie.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
i.	Om aansluiting met het bestaande landgoed te maken stelt indiener van de zienswijze voor om op dit perceel een parkeerterrein aan te leggen voor 10 à 20 auto's voor wandelaars die over het landgoed (en eventueel Windepad) willen wandelen.	Bij de entree van het Landgoed Oudshoorn is al in de benodigde parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken voorzien. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing wordt voor de ontwikkeling op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen voorzien.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.
j.	Niet duidelijk is op basis van welk beleid deze ontwikkeling kan. De provinciale Landgoedregeling is niet meer van toepassing.	Dit is in de ruimtelijke onderbouwing voldoende onderbouwd. De ontwikkeling past in het provinciale beleid. Het gebied is in de Zuid-Hollandse	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

		Omgevingsverordening aangewezen voor recreatiegebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een nieuw recreatiegebied met wandelpad. Het nieuwe landgoed past qua stijl en karakter bij het naastgelegen bestaande landgoed. De beoogde ontwikkeling wordt ook als passend binnen de gemeentelijke omgevingsvisie geacht. Het bestaande landgoed Oudshoorn is hierin aangegeven als ontwikkelgebied. De ontwikkeling wordt direct naast het bestaande landgoed gesitueerd, en past ook qua stijl en karakter bij het reeds bestaande landgoed. Daarnaast sluit de beoogde ontwikkeling goed aan op de keuzes en doelen voor gemeente Alphen aan den Rijn. Er wordt een kwalitatief aantrekkelijk woon- en leefgebied gecreëerd waarbij de landschappelijke en natuurwaarden behouden en	
--	--	---	--

		versterkt worden. Hierbij wordt een levendig en groen gebied gerealiseerd dat ook voor recreatieve doeleinden gebruikt kan worden. Hierdoor nodigt het gebied ook uit om buiten te zijn, en elkaar te ontmoeten. Verder sluit de beoogde ontwikkeling ook aan op de uitgangspunten die in het op 25 oktober 2010 door de raad vastgestelde Masterplan Wandelbos zijn opgenomen voor het landgoed Oudshoorn.	
--	--	---	--