



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

naar aanleiding van het Ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.)

Gemeente Alphen aan den Rijn
Team Ruimte
Versie: 31 maart 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Zienswijzen

Het Ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.) heeft van donderdag 15 oktober 2020 tot en met woensdag 25 november 2020 ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan (mondeling of schriftelijk) zienswijzen in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zijn 10 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

1.2 Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan weergegeven.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota van beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de ‘anonimiseringsverplichting’, 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) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Uitzondering hierop wordt gevormd indien een goede beantwoording van de zienswijze niet kan zonder duiding van een bepaalde locatie of het aantonen van een af te wegen belang.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.			
a.	De bewoners van de Proeftuin zijn blij met de in het plan toegekende bestemming van het sierteeltgebied tussen het Reijerskoop, de Biezen en de Goudse Rijkweg. Deze bestemming sluit goed aan op de wensen van de bewoners.	De waardering voor het plan wordt geapprecieerd.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
b.	De bewoners maken bezwaar tegen de voorgestelde brugverbinding tussen de Proeftuin en het onder sub a genoemde gebied. Daartoe wordt het volgende aangegeven: – De Proeftuin is momenteel tot aan de parkeerplaats een doodlopende weg; – Bewoners willen geen extra verkeer omwille van de veiligheid van de kinderen en die van ouders uit de buurt die gebruik maken van de ter plaatse aanwezige speelplaats. – De parkeerplaatsen zijn op sommige tijdstippen nu al overbezet.	Ondanks dat het bezwaar niet (geheel) onbegrijpelijk is, zij gemeld dat het huidige planologisch regime (bestemmingsplannen Boskoop – Dorp en Buitengebied Boskoop) zich niet verzet tegen de voorgestelde brugverbinding. De brugverbinding is dus nu ook reeds mogelijk en de voorgestane bestemmingswijziging ziet niet in een verandering daarvan.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

	Bewoners vrezen dat bezoekers van het nieuwe gebied deze plaatsen overdag en in het weekend ook gaan gebruiken; – De laad- en losplaats die aan de ingang van stoep naar de bewoners van de even nummers verdwijnt vanwege de opgang naar de nieuwe brug. – Bewoners vrezen voor inbraken.		
c.	De bewoners van de Proeftuin stellen voor om de huidige speeltuin te verplaatsen naar het nieuwe gebied, de bestaande parkeerplaats te vergroten en de betreffende brugverbinding te verschuiven	Bij de initiatiefnemer bestaat de bereidheid om medewerking aan dit voorstel de bewoners van de Proeftuin te verlenen en een stuk grond om niet aan te bieden voor de realisatie van de speeltuin is het nieuwe gebied. De gemeente staat ook niet onwelwillend tegenover dit voorstel en zal de haalbaarheid daarvan in onderzoek nemen, er vanuit gaande dat de toekomstig beheerder van het project 'Tuinen van Boskoop' bereid is aldaar een locatie voor speeltuin te faciliteren. Zodra er een haalbaar plan in het verschiet ligt, zal dit met bewoners van de Proeftuin worden afgestemd. Om aan het voorstel tegemoet te kunnen komen is evenwel geen aanpassing van het	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		plan nodig; een speeltuin past in beginsel binnen de onderhavige bestemmingswijziging en de vergroting van de parkeerplaats kan binnen de bestaande, niet te wijzigen, bestemming (bestemmingsplan Boskoop – Dorp) worden gerealiseerd.	
2.			
a.	Reclamant meldt dat op het perceel Biezen 144a een voorkeursrecht is gevestigd, waaraan in het plan voorbij wordt gegaan.	Het (mogelijke) bestaan van een contractueel voorkeursrecht is geen omstandigheid (evidente privaatrechtelijke belemmering) die aan de uitvoerbaarheid van een (wijzigings)plan in de weg kan staan. Vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 31-08-2016, ECLI:NL:RVS:2016:2373.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
b.	Reclamant stelt dat in het plan ten onrechte is gesteld dat de woning Biezen 144 een bedrijfswoning betreft en dat deze woning deel uitmaakt van het perceel Biezen 144a	Bij de eerste wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop is aan de woning Biezen 144 de aanduiding plattelandswoning toegekend. Een plattelandswoning is een agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het (voorheen) bijbehorende bedrijf. Uit de toelichting van het ontwerpplan kan voorts de indruk ontstaan dat de woning	Zienswijze leidt tot aanpassing van bijlage 1 (hoofdstuk 2 onder 9) van toelichting van het wijzigingsplan.

		Biezen 144 deel uitmaakt van het perceel Biezen 144a. Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op het perceel Biezen 144. Bijlage 1 van de toelichting van het wijzigingsplan is hierop aangepast.	
c	Reclamant is van mening dat het plan geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor wat betreft het perceel Biezen 144 betekent.	Deze mening wordt gedeeld. Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op het perceel Biezen 144. Op dit perceel vindt derhalve ook geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Bijlage 1 van de toelichting van het wijzigingsplan is hierop aangepast.	Zienswijze leidt tot aanpassing van bijlage 1 (hoofdstuk 2 onder 9) van toelichting van het wijzigingsplan.
d.	Reclamant geeft aan niet te zijn betrokken bij het (voorafgaande) participatieproces van Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop.	Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar sub h.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
e.	Reclamant vraagt zich af hoe uitvoering aan het plan gegeven gaat worden, met name in relatie tot (over)pad.	Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar sub h.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
f.	Reclamant vraagt hoe het bouwcontingent op het perceel Biezen 144a is berekend.	Voor het bepalen van het bouwcontingent wordt uitgegaan van dat deel van een perceel dat in het bestemmingsplan een agrarische (sierteelt)bestemming heeft. Het gehele perceel Biezen 144a, inclusief het daarvan deel uitmakend water, heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische (sierteelt)bestemming.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

g.	Reclamant vraagt waarop de in bijlage 1 van plantoelichting vermelde oppervlakte van 3.069 m2 bij het perceel Biezen 144a betrekking heeft.	De vermelde oppervlakte van 3.069 m2 betreft een omissie. Het betrokken perceel heeft, zoals in de desbetreffende tabel van bijlage 1 is weergegeven, een oppervlak van 10.050 m2. In bijlage 1 is de omissie gecorrigeerd.	Zienswijze leidt tot aanpassing van bijlage 1 (hoofdstuk 2 onder 9) van toelichting van het wijzigingsplan.
h.	Reclamant vraagt om een gesprek over (over)name van een (gedeelte) van het perceel Biezen 144a.	Er is met reclamant in overleg getreden. De eigenaar van het perceel Biezen 144a heeft aangegeven dat hij zich bewust is van het voorkeursrecht en hij daar bij eventuele verkoop naar zal handelen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
3.			
a.	Reclamanten geven aan dat zij op zich niet tegen het plan zijn maar vinden dat zij onvoldoende betrokken zijn geweest bij ontwikkeling op het naastgelegen perceel Reijerskoop, tussen 102 en 114, met name bij de aanpassingen die bij deze ontwikkeling hebben plaatsgevonden.	Er wordt betreurd dat de participatie niet geheel vlekkeloos is verlopen, met name ten aanzien van de latere aanpassingen. Deze aanpassingen zijn echter beperkt en hebben voornamelijk betrekking op de verschijningsvorm van de woning ter plaatse van de aanwezige tuinloods. Zie voorts reactie onder b.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
b.	Het is reclamanten niet duidelijk wat de aanpassingen bij de voornoemde ontwikkeling (precies) inhouden, met name voor wat betreft de situatie van de loods/ woning aan voorzijde, alsook de goot- en bouwhoogte.	Zowel diverse omwonenden, als de gemeente, hechten waarde aan de cultuurhistorie van het Reijerskoop. De tuinloods op het perceel naast nr. 102 herinnert in dat opzicht aan de sierteeltontwikkeling in de vorige eeuw en	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		tezamen met de naastgelegen woningen biedt dit ensemble-waarde. Daarom is gekozen voor zoveel mogelijk behoud van deze ensemble-waarde en worden passende beeldkwaliteitseisen aan een nieuw te bouwen woning op die locatie gesteld. Dit houdt in dat in grote lijnen de goothoogte, nokhoogte en dakhelling van het voorste gedeelte van de schuur bij het bouwen van een woning zullen worden aangehouden. Ook zal het nieuw te bouwen object een rechtstreekse relatie verkrijgen met het water aan de zijkant, mede door het behoud van de hijsbalk. Dat kan bijvoorbeeld door het realiseren van een serre en/of veranda die herinnert aan de vroegere half open laad en losplek.	
c.	Reclamanten merken op dat bij de aanpassingen bij de voornoemde ontwikkeling te weinig rekening is gehouden met hun belangen (privacy, uitzicht).	Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals heeft overwogen (zie onder meer de uitspraak d.d. 25 oktober 2017, nr. ECLI:NL:RVS:2017:2861), bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt echter niet weg dat het belang tot het behoud van uitzicht moet worden betrokken bij belangenafweging bij een bestemmingswijziging. Bij de afweging van de bij de besluitvorming betrokken belangen mag volgens vaste	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		jurisprudentie (zie onder de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 25 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2487) bovendien worden meegewogen dat negatieve gevolgen van een project ook kunnen worden veroorzaakt door de fictieve realisering van een project dat in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op grond van de huidige op het betreffende perceel rustende bestemming is reeds bebouwing toegestaan waar een vergelijkbare impact op de woning van reclamanten kan uitgaan als met de op dit perceel voorgestane ontwikkeling; ter plaatse mogen kassen (met een oppervlakte van 3.000 m2 en bouwhoogte van 8 meter) en andere gebouwen (met een oppervlakte van maximaal 3.000 m2 en bouwhoogte van 10 meter) worden gerealiseerd. In vergelijking met de maximale invulling van de huidige bestemming leidt het plan voor wat betreft uitzicht, privacy e.d. bij de woning van reclamanten niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.	
--	--	--	--

4.			
a.	Reclamant vraagt om aandacht voor de bestaande parkeerproblematiek aan het Reijerskoop.	Naar aanleiding van deze vraag is op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid en de CROW-richtlijn (Toekomstbestendig parkeren 2018) een (nadere) parkeerberekening opgesteld. Uit deze parkeerberekening blijkt dat sprake is van voldoende parkeerplaatsen voor de onderhavige bestemmingswijziging. Overigens zij opgemerkt dat op grond van vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 juni 2007, nr. 200606965/1), bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening behoort te worden gehouden met de (eventuele) toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren project. Een bestaand parkeertekort, voor zover daarvan sprake zou zijn, kan daarom buiten beschouwing worden gelaten. Desalniettemin bestaat de intentie om binnen de (toekomstige) planvorming ook aan de parkeerbehoefte van omwonenden buiten het plangebied tegemoet te komen.	Zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan. Aan de toelichting is een parkeerparagraaf (2.5) toegevoegd.

b.	Reclamant vraagt om aandacht voor de aanwezige kademuur op het Reijerskoop	In 2016/2017 heeft een reconstructie van het Reijerskoop plaatsgevonden. In dit kader is ook de kademuur geïnspecteerd. Uit de inspectie is gebleken dat de kademuur niet vervangen hoeft te worden. Wel is de kademuur plaatselijk extra verankerd waardoor deze nog jaren mee kan.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
c.	Reclamant vreest voor schade aan de bestaande woningen door trillingen vanwege extra (zwaar) verkeer en de realisatie van nieuwbouw.	Vanaf het Zuidwijk geldt voor het Reijerskoop een verbod op zwaar verkeer. Gelet op onder meer de verkeersintensiteit van de huidige in het plangebied aanwezige functies, alsmede de oppervlakte van de vervolgfunctie en de aard en omvang van de activiteiten die met het plan mogelijk worden gemaakt, zal de bestemmingswijziging daarenboven niet leiden tot onevenredige intensivering van de verkeersbewegingen op deze weg. Een nader uitgevoerde analyse naar de verkeersgeneratie bevestigt dit. Om deze redenen wordt geen onevenredige trillinghinder vanwege het verkeer verwacht. De opdrachtgever of diens aannemer/bouwer is voorts aansprakelijk voor (eventuele) schade die ontstaat tijdens en als gevolg van bouwwerkzaamheden, ook als deze schade pas na beëindiging hiervan aan het licht treedt. Reclamant kan deze partijen voor (eventuele) schade aan zijn perceel en/of de	Zienswijze leidt wel tot aanpassing. Aan de toelichting van het wijzigingsplan is een paragraaf over verkeersgeneratie (2.5) toegevoegd.

		daarop aanwezige bebouwing en andere werken aansprakelijk stellen en tevens verzoeken om de gezamenlijk de toestand op zijn perceel op te nemen, in een schouwrapport vast te leggen en controlemaatregelen overeen te komen. Daarenboven zij gemeld dat voor de nieuwbouw een omgevingsvergunning nodig is en dat in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning rekening zal worden gehouden met de bouwtechnische vereisten uit het Bouwbesluit voor wat betreft trillinghinder. Voorts zij opgemerkt dat trillinghinder ook kan ontstaan bij de bouw van bebouwing die ter plaatse reeds is toegestaan (zie ook de beantwoording onder e).	
d.	Reclamant vraagt om aandacht voor de verkeersveiligheid op het Reijerskoop	In het kader van de reconstructie van het Reijerskoop in 2016/2017 is deze weg een 30-km/u zone gebleven, maar is de weg wel heringericht met bijpassende snelheidsremmende maatregelen. Ook is tijdens de reconstructie aandacht besteed aan verlichting, parkeren, groen en is de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers verbeterd. Als gevolg van de reconstructie is de verkeersveiligheid op het Reijerskoop, zeker voor het gedeelte ten	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		oosten van de kruising met het Zuidwijk, verbeterd. Gelet op onder meer de verkeersintensiteit van de huidige in het plangebied aanwezige functies, alsmede de oppervlakte van de vervolgfunctie en de aard en omvang van de activiteiten die met het plan mogelijk worden gemaakt, is de verwachting dat de bestemmingswijziging niet zal leiden tot een onveiligere verkeerssituatie op het Reijerskoop.	
e.	Reclamant vreest voor aantasting van het woongenot en de privacy.	Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals heeft overwogen (zie onder meer de uitspraak d.d. 25 oktober 2017, nr. ECLI:NL:RVS:2017:2861), bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt echter niet weg dat het belang tot het behoud van uitzicht moet worden betrokken bij belangenafweging bij een bestemmingswijziging. Bij de afweging van de bij de besluitvorming betrokken belangen mag volgens vaste jurisprudentie (zie onder de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 25 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2487) bovendien worden meegewogen dat negatieve gevolgen van een project ook kunnen worden	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		veroorzaakt door de fictieve realisering van een project dat in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op grond van de huidige op de betreffende percelen rustende bestemming is reeds bebouwing toegestaan waar een vergelijkbare impact op de woning van reclamant kan uitgaan als met de op dit perceel voorgestane ontwikkeling; ter plaatse mogen bij elk sierteeltbedrijf kassen (met een oppervlakte van 3.000 m2 en bouwhoogte van 8 meter) en andere gebouwen (met een oppervlakte van maximaal 3.000 m2 en bouwhoogte van 10 meter) worden gerealiseerd. In vergelijking met de maximale invulling van de huidige bestemming leidt het plan voor wat betreft uitzicht, privacy e.d. bij de woning van reclamant niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.	
f.	Reclamant vindt dat de nieuwbouw ten koste gaat van het karakter van en de aanwezige cultuurhistorische waarden op het Reijerskoop.	De nieuwbouw wordt zo goed mogelijk ingepast in de bestaande situatie. In sommige gevallen zal er een eigentijds bouwwerk worden toegepast waarbij een nieuw element aan het bestaande wordt toegevoegd. In andere gevallen zullen bij de nieuwbouw onderdelen van het verleden terugkeren.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		De nadere (architectonische) uitwerking vindt plaats in het kader van de voor bouwen van de woningen benodigde omgevingsvergunning. De daarvoor in te dienen aanvragen worden ook welstandshalve beoordeeld aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota. Op grond van de welstandsnota geldt voor het Reijerskoop een bijzonder welstandsniveau. De welstandsnota bevat voor gebieden met een bijzonder welstandsniveau veelal een uitgebreide set criteria, die in woordkeuze en bandbreedte aanstuurt op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen in het gebied. Een plan moet een bijdrage zijn aan de kwaliteit van het straatbeeld.	
g.	Reclamant vreest voor meer verkeersproblemen vanwege de in het plan voorgestane ontwikkelingen.	Zoals hierboven onder sub c is aangegeven zullen de ontwikkelingen waarin het plan ziet niet leiden tot onevenredige toename van verkeerstromen. Om deze reden worden geen extra verkeersproblemen vanwege deze ontwikkelingen verwacht.	Zienschijze leidt niet tot aanpassing.
h.	Reclamant adviseert om de nieuwbouw te laten plaatsvinden langs de rondweg Boskoop-Oost of in/rond de nieuwe wijken in Boskoop-West.	Het onderhavige plan ziet in het realiseren van een beperkt aantal nieuwe burgerwoningen via de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling. In de gemeentelijke Visie op transformatiegebieden en het ter	Zienschijze leidt niet tot aanpassing.

		plaatsse geldende bestemmingsplan wordt daarvoor ter plaatsse ruimte geboden. Op enkele locaties langs de genoemde rondweg (nabij de Lansing en nabij de Middelburgseweg) is of wordt reeds nieuwbouw via de ruimte voor ruimte regeling gerealiseerd. Het grootste gedeelte van de rondweg ligt echter in de kernzone van het sierteeltconcentratiegebied en leent zich om die reden niet voor de ontwikkeling van nieuwe (burger)woningen via deze regeling omdat deze zone bedoeld is voor boom- en sierteeltbedrijven. Locaties in en rondom de nieuwe wijken in Boskoop-West liggen in het bestaand stads- en dorpsgebied en daarop is de realisatie van woningbouw reeds planologisch geborgd en ten volle benut. Deze locaties komen om die reden niet aanmerking voor de bouw van burgerwoningen via de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling.	
5.			
a.	Reclamanten geven aan dat er sprake is van onvolledige en onduidelijke informatie over het beeld, de omvang en hoogten van de nieuwbouwwoningen.	Op de van het plan deel uitmakende verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, waarin de nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. In combinatie met de regels gelden voor deze bouwvlakken (maximale) maatvoeringeneisen. In de toelichting van het	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		plan zijn voorts impressies opgenomen van de invulling van de diverse woonpercelen.	
b.	Reclamanten vinden dat met het rapport 'Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop Een nieuwe waarde' een foutief beeld wordt geschetst en met het plan geen recht wordt gedaan aan het behoud van cultuurhistorische relictten, bijvoorbeeld de loods naast Reijerskoop 102	Met het plan wordt beoogd om het authentieke cultuurhistorische karakter van dit gebied en de aanwezige natuurelementen, voor de toekomst te behouden. Daarbij horen de zo herkenbare aanwezigheid van het slagenlandschap met watergangen en houtakkers, die prominent aanwezig zullen blijven. De aanleg van wandelpaden maakt dat toeristen, recreanten en omwonenden het kwekerijgebied van binnenuit kunnen gaan beleven. Voor cultuurhistorische relictten worden maatwerk oplossingen nagestreefd. In sommige gevallen wordt een object behouden of verplaatst. Bij nieuwbouw worden de gebiedskarakteristieken als uitgangspunt gebruikt. Bij nieuwbouw mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden. In de toelichting van het ter inzage gelegen ontwerpplan is het vorenstaande wat onderbelicht gebleven. De toelichting van het plan en de daarvan deel uitmakende bijlage 1 zijn hierop aangepast.	Zienswijze leidt tot aanpassing. De paragrafen 2.1, 2.3 en 5.9 van de toelichting van het wijzigingsplan en de daarvan deel uitmakende bijlage 1 (hoofdstuk 2 onder 6) zijn aangevuld en aangepast.

c.	Reclamanten vinden dat niet wordt voldaan aan de uitgangspunten voor wat betreft erfgoedwaarden. Daarbij wordt specifiek gerefereerd aan de locaties Reijerskoop 64 en naast 102.	In aanvulling op sub b zij het volgende gemeld. Bij nieuwbouw wordt deze zo goed mogelijk ingepast in de bestaande situatie. In sommige gevallen zal er een eigentijds bouwwerk worden toegepast dat een nieuw element toepast aan het bestaande. Dit is mede afhankelijk van de medewerking van de betreffende eigenaar. In andere gevallen zal er een nieuwbouw komen met inpassing van de belangrijkste ruimtelijke en architectonische kenmerken. De nadere (architectonische) uitwerking vindt plaats in het kader van de voor bouwen van de woningen benodigde omgevingsvergunning. De daarvoor in te dienen aanvragen worden ook welstandshalve beoordeeld aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota. Op grond van de welstandsnota geldt voor het Reijerskoop een bijzonder welstandsniveau. De welstandsnota bevat voor gebieden met een bijzonder welstandsniveau veelal een uitgebreide set criteria, die in woordkeuze en bandbreedte aanstuurt op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen in het gebied.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
----	--	---	--

		Een plan moet een bijdrage zijn aan de kwaliteit van het straatbeeld.	
d.	Reclamanten zijn van mening dat ruimte voor ruimte – regeling ten onrechte wordt toegepast bij minimaal een tweetal locaties (Reijerskoop 78 en naast 102) omdat er geen sprake is van een bedrijfsbeëindiging.	De ruimte voor ruimte regeling is in eerste instantie bedoeld voor vrijkomende agrarische (sierteelt)percelen maar kan ook worden toegepast bij niet-agrarische percelen (zoals op Reijerskoop 78) en kan bovendien worden gebruikt in verband met verplaatsing van een (sierteelt)bedrijf. Dat is ook nadrukkelijk weergegeven in de door de raad vastgestelde Beleidsnotitie Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop welke aan de basis ligt van de wijzigingsbevoegdheid voor deze regeling. Voor het toepassen van de regeling is het niet van belang dat sprake is van een noodlijdend bedrijf. Wat wel van belang is of het als zodanig aanwezige bedrijf op de huidige locatie (voldoende) bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. In de regeling is bovendien nadrukkelijk aangegeven dat verplaatsing alleen aan de orde kan zijn als een bedrijf bedrijfseconomisch levensvatbaar is.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		Voor wat betreft het perceel Reijerskoop naast 102 zij daarenboven gemeld dat de bestaande bedrijfsactiviteiten zullen worden gestaakt en het achterste deel van het perceel als kweekgrond, maar zonder bebouwing(smogelijkheden), zal worden verhuurd aan een andere kweker.	
e.	Reclamanten maken zich zorgen over de logistiek en zien in het plan geen analyse voor wat betreft verkeersstromen en parkeren terug.	Naar aanleiding van deze opmerkingen heeft een nadere analyse plaatsgevonden naar de verkeer(generatie)- en parkeeraspecten. Uit deze analyse blijkt dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied geen belemmering voor deze aspecten vormen.	Zienswijze leidt wel tot aanpassing. Aan de toelichting van het wijzigingsplan is een paragraaf over verkeersgeneratie en parkeren (2.5) toegevoegd.
f.	Reclamanten hebben moeite met de omvang van de beoogde woningen en stellen dat de woningbouw niet aansluit op het gemeentelijk woningbouwbeleid.	Voor de omvang van de woningen is aangesloten bij de bouwregels die gelden voor het buitengebied van Boskoop. Daarin is bepaald dat een bedrijfs-, plattelands- of burgerwoning een inhoud van 750 m ³ mag hebben. Deze inhoudsmaat is ook aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid voor het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling. Aan enkele bouwvlakken is een inhoudsmaat van maximaal 500 m ³ gekoppeld. De redenen daarvoor zijn in de toelichting (incl. bijlage 1) vermeld. In de wijzigingsbevoegdheid voor ruimte voor ruimte regeling is aangegeven dat bij	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		woningbouw rekening dient te worden gehouden met de gemeentelijke woonvisies. Op grond van de Alphense woonagenda geldt een afwegingskader voor woningbouwontwikkeling. Met dit afwegingskader wordt beoordeeld of een woningbouwinitiatief voldoet aan de behoefte, zoals aangegeven in de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Besluit omgevingsrecht). Het plan voorziet in 11 nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijke gebied. Uit vaste jurisprudentie (zie o.a. de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) volgt dat bij een ontwikkeling van 11 woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De met het plan beoogde ontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling) is derhalve niet nodig. De Alphense woningmarktstrategie 2019–2022 gaat uit van drie lijnen: 1. Ruimte voor woningbouw creëren;	
--	--	---	--

		2. Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen; 3. Vergroten van de voorraad seniorenwoningen. Omdat de gemeente beschikt over een plancapaciteit die kleiner is dan de behoefte, worden zoeklocaties gezocht voor nieuwe woningbouw, ook buiten bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit hierop aan. Gelet op de ruimte voor ruimte regeling, de locatie en de geringe (woningbouw)omvang leent het plan zich niet voor de realisatie van goedkopere woningen. Het aantal geplande en gerealiseerde goedkopere woningbouw in Boskoop loopt bovendien redelijk in de pas met de behoefte.	
g.	Reclamanten vinden dat de gemeente met onderbrengen van het beheer van de voor maatschappelijke en openbare ruimte bedoelde gronden bij de Stichting Maatschappelijk Vastgoed belangrijke verantwoordelijkheden uit handen geeft.	De inrichting, het beheer en het gebruik van de maatschappelijke en de semi openbare ruimte ligt bij de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop. In de statuten van de stichting is evenwel aangegeven dat daarover afstemming met gemeente plaatsvindt en dat investeringen in maatschappelijke en/of landschappelijke projecten en/of – werkzaamheden in het gebied in overleg en met instemming van de gemeente geschieden. Verdere borging daarvan heeft plaatsgevonden via de met de	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		stichting afgesloten anterieure overeenkomst.	
h.	Reclamanten vinden dat een integrale visie, zowel ruimtelijk gezien als wat beheer betreft, met risicoanalyses over het toekomstperspectief van het plan, ontbreekt.	Voor Boskoop en het Greenportgebied beschikt de gemeente reeds over een integrale ruimtelijke visie. Deze visie is weergegeven in het Structuurplan Boskoop 2015 en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop. Aanvullend is de afgelopen jaren ook een aantal deelvisies en andere beleidsdocumenten ontwikkeld en vastgesteld, waaronder de Visie op transformatiegebieden. Bovendien is van gemeentewege het projectplan Reijerskoop Oost op- en vastgesteld, waarin de risico's worden en vermeld wordt welke activiteiten gedaan moeten worden naar aanleiding van een risico. De toekomstige beheerder (Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop) heeft voor het gebied ten westen van de Tuinstraat voorts een "Governance structuur Reijerskoop"-rapport opgesteld dat voorziet in het oprichten van een Coöperatieve vereniging met duidelijke taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot het beheer.	Zienschijze leidt niet tot aanpassing.
i.	Reclamanten wijzen op de financiële risico's van het plan.	Op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de	Zienschijze leidt niet tot aanpassing.

		toelichting op het wijzigingsplan ingegaan worden op de uitvoerbaarheid van het plan. Daaronder wordt ook de economische uitvoerbaarheid begrepen. Met de eigenaren van de van het wijzigingsplan deel uit makende gronden is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin is bepaald dat de realisering van de in het wijzigingsplan beoogde ontwikkelingen en de daarmee samenhangende kosten geheel en al voor risico van hen is. Het is voorts aan de eigenaren om te beoordelen of de desbetreffende ontwikkeling kan worden uitgevoerd en of dit rendabel is.	
6.			
a.	Reclamant meent dat een integrale visie voor Boskoop Oost ontbreekt en dat als gevolg daarvan niet het optimale resultaat wordt gehaald. Reclamant biedt een integrale visie aan met als doel hier nader over te discussiëren en beslissingen te nemen.	Voor Boskoop en het Greenportgebied beschikt de gemeente reeds over een integrale visie. Deze integrale visie is weergegeven in het Structuurplan Boskoop 2015 en de Intergemeentelijke Structuurvisie Regio Boskoop. Aanvullend is de afgelopen jaren ook een aantal deelvisies en andere beleidsdocumenten ontwikkeld en vastgesteld, waaronder de Visie op transformatiegebieden. Momenteel is de omgevingswet in voorbereiding. Deze nieuwe wet treedt naar verwachting in 2022 in werking.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		In de omgevingswet wordt het instrument ‘structuurvisie’ vervangen door de ‘omgevingsvisie’, waarin bijvoorbeeld ook het beleid voor water, milieu, verkeer en vervoer en sociaal-maatschappelijke aspecten wordt opgenomen. De omgevingsvisie is een integrale visie, die de lange termijn-keuzes voor de leefomgeving vastlegt en een beleidsmatige basis biedt voor de uitwerking in het omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan) en eventueel een of meerdere programma('s). De Omgevingswet verplicht elke gemeente één omgevingsvisie op te stellen voor het gehele eigen grondgebied. Elke gemeente moet uiterlijk in 2024 haar omgevingsvisie hebben vastgesteld. De voorbereidingen voor het op- en vaststellen van een gemeentelijke omgevingsvisie zijn inmiddels gestart. Daarbij zal echter niet op nul worden begonnen. Met de gemeentelijke omgevingsvisie wordt verder gebouwd op eerder opgestelde visies en beleidsstukken. De door reclamant aangeboden integrale visie wordt gewaardeerd en zal worden betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisie.	
--	--	--	--

7.			
a.	De zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze onder 5.	Zie de beantwoording bij de zienswijze onder 5.	Zie de conclusies bij de zienswijze onder 5.
b.	Er wordt verzocht om een gelegenheid voor mondelinge toelichting van de zienswijze. Op 13 januari 2021 zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten. Samengevat is het volgende aangegeven: I. Onduidelijke informatie over de wat het initiatief nou precies behelst. II. Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeersbewegingen; III. Er is geen onderzoek gedaan naar de parkeerdruk; IV. Er is geen onderzoek gedaan naar de aantallen bezoekers voor het museum en de sortimentstuin; V. Er is geen Milieu Effect Rapportage gedaan; VI. Geen deugdelijk geluidsonderzoek; VII. De economische onderbouwing van de realisatie en de instandhouding van het gebied is heel wankel, om niet te zeggen afwezig; VIII. Het ruimte voor ruimte principe wordt niet correct toegepast;	Puntsgewijs zij het volgende gemeld: I. Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op de percelen Reijerskoop 58–60, 64, 68, 78, ten noorden van 68/78 en tussen 102–114, Biezen 116 en 144a en Goudse Rijweg 130 te Boskoop. In paragraaf 2.2 van het wijzigingsplan is aangegeven dat het plan ziet op de bouw van 11 nieuwe woningen (ter compensatie voor de sanering van bedrijven en bedrijfsbebouwing), het omzetten van drie bedrijfswoningen naar een reguliere woonbestemming en het mogelijk maken van sierteelt gerelateerde activiteiten. In bijlage 1 van de toelichting van het wijzigingsplan is een nadere beschrijving van de ontwikkeling per perceel weergegeven. Voor het in procedure van het wijzigingsplan brengen is door de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop, namens de desbetreffende perceeleigenaren, een aanvraag ingediend. Daarnaast is in opdracht van de toekomstige beheerder (Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop) de inrichtingsvisie Tuinen van Boskoop	Zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen: – Aan de toelichting van het wijzigingsplan is een paragraaf over verkeersgeneratie en parkeren (2.5) toegevoegd; – Aan de toelichting van het wijzigingsplan is een paragraaf over bezoekers opgenomen (2.4); – Paragraaf 2.2 van de toelichting van het wijzigingsplan en de daarvan deel uitmakende bijlage 1 (hoofdstuk 2) zijn aangepast; – Paragraaf 4.4.2 onder b van de toelichting van het wijzigingsplan is aangevuld; – Paragraaf 5.5 van de toelichting van het wijzigingsplan is aangevuld.

	IX. Landschappelijke waarden worden ernstig aangetast (nieuwe dwarsslotsen); X. De vraag is of er wel of niet horeca komt, zo ja hoeveel en hoe groot en wat betekent dat voor de verkeersoverlast/parkeren; XI. Meer verkeer betekent aantasting van de luchtkwaliteit, fijnstof; XII. Het mogelijk maken van zwaar verkeer door bussen die bij Gebr. Boer parkeren is in strijd met alle plannen ten aanzien van het verkeersluw maken van het Reijerskoop; XIII. De cultuurhistorische waarden (loods Reijerskoop naast 102). Er staat in alle plannen beschreven dat het gebouw van dermate grote waarde is dat het behouden moet blijven en vervolgens wordt het t.b.v. de nieuw te bouwen woningen afgebroken omdat dat makkelijker is. Dat is een beetje volksverlakkerij.	opgesteld. Deze inrichtingsvisie heeft betrekking op het gebied tussen het Reijerskoop, de Tuinstraat, de Biezen en de Proeftuin. De percelen Reijerskoop 58–60, 64, 68, 78, ten noorden van 68/78 maken onderdeel uit van het plangebied van deze visie. De visie ziet echter ook op percelen (of delen daarvan) die in verband met onder meer fasering niet zijn meegenomen in het onderhavige wijzigingsplan, waaronder een perceel(sgedeelte) waarop in de visie een horeca voorziening is voorzien. Het is de bedoeling dat voor deze laatstgenoemde percelen een aparte planologische procedure voor een bestemmingswijziging wordt doorlopen. II. Zie de beantwoording bij de zienswijze onder 5, punt e; III. Zie de beantwoording bij de zienswijze onder 5, punt e; IV. De verwachting is dat het museum en de sortimentstuin zo'n 20.000 bezoekers per jaar zullen trekken. Dit bezoekersaantal betreft de som van het aantal bezoekers dat de deelnemende partijen thans generen; V. Voor het plan heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Deze beoordeling is opgenomen onder paragraaf 5.1 van de toelichting van het (ontwerp)wijzigingsplan;	
--	--	--	--

		VI. In paragraaf 4.2.2 onder b van de plantoelichting zijn de milieuhygiënische consequenties (o.a. geluid) van de ontwikkelingen op de omliggende (woon) percelen onderzocht. In de paragraaf heeft nog wel een nadere verduidelijking daarvan plaatsgevonden. De ontwikkelingen zijn milieuhygiënisch inpasbaar; VII. Zie de beantwoording bij de zienswijze onder 5, punt i; VIII. Zie de beantwoording bij de zienswijze onder 5, punt d; IX. Brede dwarssloten zijn niet perse een aantasting van het slagenlandschap. In het slagenlandschap komen ook onder meer dwarssloten voor als afsluiting van de voorzijde van een kavel ten opzichte van het meer agrarische deel; X. De horeca voorziening maakt geen deel uit van het onderhavige wijzigingsplan en de daarvoor ingediende aanvraag. Zie voorts de reactie onder I; XI. In paragraaf 5.5 van de plantoelichting wordt het aspect luchtkwaliteit behandeld. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om nog specifiek te kijken naar verkeer. De conclusie blijft echter hetzelfde; de ontwikkelingen in het wijzigingsplan dragen niet in	
--	--	--	--

		betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit; XII. Het voor het Reijerskoop genomen verkeersbesluit ziet enkel op het weren van vracht- en landbouwverkeer op het oostelijk deel van het Reijerskoop. Het verkeersbesluit ziet niet op het weren van autobussen; XIII. Het doel van het plan is het behouden van de cultuurhistorische waarden van het gebied. De waarden zijn geïnventariseerd en verankerd in de cultuurhistorische waardenkaart. Hierbij zijn de verschillende aanwezige gebouwde typologieën binnen dit gebied essentieel voor de beleving. De aanwezigheid van een dergelijke houten loods heeft cultuurhistorische waarden. Dit specifieke object bleek tijdens een schouw evenwel onvoldoende waardevol voor een bescherming als gemeentelijk monument. Doordat het object stedenbouwkundige ensemble-waarde voor het beeld van het Reijerskoop heeft, zal deze typologie in verschijningsvorm en materialisatie in de nieuwbouw terugkomen. Het behouden van cultuurhistorische waarden is maatwerk dat bij iedere opgave wordt meegewogen.	
8.			
a.	Reclamanten reageren specifiek op de ontwikkeling op het perceel Reijerskoop	Puntsgewijs zij het volgende gemeld: • de brede dwarssloot is niet perse een	Zienswijze leidt tot aanpassing. Paragraaf 2.3 van de toelichting van het

	naast 102 en hebben daartegen bezwaar omdat: • een aantasting van het slagenlandschap door het aanleggen van een brede dwarssloot plaatsvindt; • er sloop van een cultureel-historisch waardevolle kwekerijloods, plaatsvindt; • er 2 of 3 woningen met een groot volume (circa 750 m3) worden gebouwd; • er sprake is van een ontoelaatbare aantasting van hun uitzicht en privacy; • een niet oorspronkelijk breed water, ontstaan door afgraving van een smal perceel, in stand wordt gehouden.	aantasting van het slagenlandschap. In het slagenlandschap komen ook dwarssloten voor als afsluiting van de voorzijde van een kavel ten opzichte van het meer agrarische deel; • er is uitgebreid onderzocht of behoud van de betreffende loods mogelijk is. De bouwkundige staat ervan is echter dusdanig dat dit niet haalbaar wordt gedacht; • op de plek van de huidige loods zal het bouwvolume niet wezenlijk toenemen • bij de inpassing van de woning wordt zo goed mogelijk rekening gehouden met het behoud van privacy. Niettemin is de komst van woningen wezenlijk iets anders dan het huidige gebruik als sierteeltkavel. Zie voorts de reactie onder sub d; • het brede water is inderdaad niet historisch. Het versmallen heeft evenwel ook weer nadelen voor bijvoorbeeld privacy en behoud van voldoende waterbergend vermogen. De zienswijze geeft wel aanleiding voor enkele kleine aanpassingen aan de toelichting van het plan en de daarvan deel uitmakende bijlage 1.	wijzigingsplan en de daarvan deel uitmakende bijlage 1 (hoofdstuk 2 onder 6) zijn aangepast.
b.	Reclamanten geven aan dat de verstrekte informatie over de voornoemde	Over deze ontwikkeling is meermaals uitgebreid met reclamanten gesproken en	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

	ontwikkeling op het perceel Reijerskoop naast 102 onvoldoende/onnauwkeurig is en geen/ onvoldoende terugkoppeling heeft plaatsgevonden op vragen die zij hebben gesteld.	(per e-mail) gecommuniceerd. Niet altijd duidelijk was vanuit welke rol (persoonlijk of als vertegenwoordiger van omwonenden of als vertegenwoordiger van ORBO) reclamanten met de gemeente spraken. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de verantwoordelijk wethouder, met de stedenbouwkundige, met de beleidsmedewerker Erfgoed, met de adviseur Democratisch Akkoord en met de projectleider. Ook zijn drie inrichtingsvarianten voor het perceel Reijerskoop naast 102 vanuit reclamanten of een van de daaraan gelieerde groepen of adviseurs, ter hand gesteld, waarvan één variant grotendeels door gemeente is overgenomen om reclamanten tegemoet te komen. Aangezien dit een substantiële aanpassing van het plan betrof, heeft gemeente deze variant vervolgens ook met de huidige eigenaar afgestemd om hier tussen de burens het onderlinge geschil op te lossen. De uitkomst van deze afstemming is met reclamanten gedeeld.	
c.	Reclamanten vinden dat de ruimte voor ruimte –regeling ten onrechte op de voornoemde perceel wordt toegepast omdat:	Puntsgewijs zij het volgende gemeld: • voor het toepassen van de ruimte voor ruimte – regeling is het niet van belang dat sprake is van een noodlijdend bedrijf. Wat wel van belang is of het als zodanig	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

	• geen sprake is van een noodlijdende kweker, van bedrijfsbeëindiging en van bedrijfsverplaatsing; • er sprake is van een wijziging op structuurniveau omdat dwars op het slagenlandschap een sloot wordt aangebracht en positionering van de nieuwe woonbebouwing in het groene landschap niet past binnen de reguliere bouw- en landschapsstructuur; • er sprake is van de relatief grote bebouwing welke niet past binnen de aard en schaal van het gebied en onvoldoende zorgvuldig in de landschappelijke omgeving is ingebed; • de ruimteontwikkeling niet past bij de gebiedsidentiteit; namaak van te slopen loodsvolume en uiterlijk draagt niet bij aan de authenticiteit van het gebied; • er geen sprake van behoud is van erfgoedwaarden en cultuur historische elementen; • gebruik gemaakt wordt van compensatierechten van elders.	aanwezige bedrijf op de huidige locatie (voldoende) bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Daarenboven zij gemeld dat de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse zullen worden gestaakt en het achterste deel van het perceel als kweekgrond, maar zonder bebouwing(smogelijkheden), zal worden verhuurd aan een andere kweker. • de brede dwarssloot is niet perse een aantasting van het slagenlandschap. In het slagenlandschap komen ook dwarssloten voor als afsluiting van de voorzijde van een kavel ten opzichte van het meer agrarische deel. Het aanbrengen van een dwarssloot is onder het huidig bestemmingsplan bovendien ook reeds mogelijk. In die zin betreft dit geen substantiële afwijking van het huidig planologisch regime. Daarnaast heeft een extra water(gang) in het kader van klimaatadaptatie een gunstig effect op het kunnen opvangen van piekbuien, die door klimaatverandering steeds vaker voorkomen. De beoogde bebouwing op en achter de plek van de loods zijn voorts zorgvuldig ingepast. Op de plek van de loods komt min of meer het huidige volume terug. Schuin er achter komt een woning met een schuurachtig uiterlijk. Deze heeft een kap richting	
--	---	---	--

		evenwijdig aan het slotenpatroon. Dit is extra bebouwing maar de openheid en zicht op het open middengedeelte blijven zoveel mogelijk intact; • De maat en de schaal van de bebouwing passen daarbij binnen de bouwmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk is. Zie voorts sub d; • Het doel van het plan is het behouden van de cultuurhistorische waarden van het gebied. De waarden zijn geïnventariseerd en verankerd in de cultuurhistorische waardenkaart. Hierbij zijn de verschillende aanwezige gebouwde typologieën binnen dit gebied essentieel voor de beleving. De aanwezigheid van een dergelijke houten loods heeft cultuurhistorische waarden. Dit specifieke object bleek tijdens een schouw evenwel onvoldoende waardevol voor een bescherming als gemeentelijk monument. De cultuurhistorische waarden van deze typologie vormen het uitgangspunt voor nieuwbouw op deze locatie; • in de door de raad vastgestelde Beleidsnotitie Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop en de wijzigingsbevoegdheid voor	
--	--	---	--

		deze regeling is voorts nadrukkelijk weergegeven dat het verkrijgen van bouwrechten via saldering toegestaan is.	
d.	Reclamanten vrezen vanwege de voornoemde ontwikkeling voor negatieve effecten van hun woongenot en toekomstperspectief van de activiteiten op hun perceel.	Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals heeft overwogen (zie onder meer de uitspraak d.d. 25 oktober 2017, nr. ECLI:NL:RVS:2017:2861), bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt echter niet weg dat het belang tot het behoud van uitzicht moet worden betrokken bij belangenafweging bij een bestemmingswijziging. Bij de afweging van de bij de besluitvorming betrokken belangen mag volgens vaste jurisprudentie (zie onder de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 25 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2487) bovendien worden meegewogen dat negatieve gevolgen van een project ook kunnen worden veroorzaakt door de fictieve realisering van een project dat in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op grond van de huidige op het betreffende perceel rustende bestemming is reeds bebouwing toegestaan waar een vergelijkbare impact op de woning van reclamanten kan uitgaan als met de op dit perceel voorgestane ontwikkeling; ter plaatse mogen bij een	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		sierteeltbedrijf kassen (met een oppervlakte van 3.000 m² en bouwhoogte van 8 meter) en andere gebouwen (met een oppervlakte van maximaal 3.000 m² en bouwhoogte van 10 meter) worden gerealiseerd. In vergelijking met de maximale invulling van de huidige bestemming leidt het plan voor wat betreft uitzicht, privacy e.d. bij het perceel van reclamanten niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.	
e.	Reclamanten vragen de voornoemde ontwikkeling op de volgende punten aan te passen: • behoud van de loods door aankoop ten behoeve van herstel en herbestemming en/of de loods tot gemeentelijk monument aan te wijzen; • geen dwarssloot aanleggen; • de woning uit het zicht te plaatsen door aanleg van een smalle windsingel en de woning duidelijk minder noordelijk te positioneren; • een maximale goot- en nokhoogte van 3 meter respectievelijk 6 meter, met een dakhelling die niet steiler is dan 50 graden en tenminste 10 meter van slootkant af.	Puntsgewijs zij het volgende gemeld: • de wens van omwonenden voor het behoud of de eventuele verplaatsing en de herbouw van de tuinloodsen naast Reijerskoop 102 en achter Reijerskoop 68 in aanmerking nemend, heeft de gemeente gepoogd dit mogelijk te maken via een Erfgoed Deal. Derhalve zijn er geen middelen beschikbaar om deze loodsen te verwerven; • De aanleg van een dwarssloot is onder het huidige bestemmingsplanregime reeds mogelijk. Daaraan wordt met het nieuwe plan niet getornd. Zie voorts a en c; • In overleg met de reclamanten is gekozen voor de huidige opzet, waarbij de inrichting juist gericht is op het mogelijk maken van bebouwing in de eerste lijn die qua	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		vormgeving vergelijkbaar is met de huidige tuinoords. De achterste woning is daarnaast op verzoek van reclamanten nog wat verder van hun perceel gepositioneerd. Het geheel kan worden afgeschermd met een rietkraag, afwisselend langs beide oevers aangebracht. Dit voorkomt dat de aanwezige 'zichtsloot' verdwijnt. Het staat reclamanten uiteraard vrij om desgewenst op eigen perceel nog extra beplanting aan te brengen. • De maatvoering van de bebouwing is afgestemd op de op grond van het huidige planologisch regime geldende bouwregels voor woningen. Er wordt geen aanleiding gezien om daarvan af te wijken.	
9.			
a	Reclamant ziet het uitgangspunt dat de vrijkomende gronden en bebouwing voor maatschappelijke doeleinden wordt ingezet niet op alle percelen in het plangebied terug.	De Visie op transformatiegebieden ziet op verschillende sierteeltgerelateerde functies, en deze functies zijn niet uitsluitend maatschappelijk. Ook extensieve sierteelt blijft bijvoorbeeld mogelijk en dit komt het karakteristiek van het gebied ten goede. Een groot gedeelte van het plan – het gebied ten westen van de Tuinstraat – verkrijgt een maatschappelijk functie en verwordt een semi openbaar/recreatief gebied. De alhier gevestigde eigenaren leggen delen van hun	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		percelen in en leveren daarmee een bijdrage aan deze functie. Het plan heeft ook betrekking op enkele, daarvan losstaande, locaties en deze locaties lenen zich, in ieder geval op dit moment, niet om fysiek voor zo'n functie te worden ingezet. De (maatschappelijke) bijdrage vanuit deze locaties vindt plaats via een financiële afdracht aan de ontwikkelingen in het voornoemde gebied.	
b.	Reclamant ziet de ambitie voor het versterken van de Greenport (versterken centrumfunctie, versterken van de identiteit en het waarborgen van goede bereikbaarheid) niet terug in het plan. Reclamant acht het ongewenst dat vrijkomende percelen braak liggen, worden overgenomen door sierteeltvreemde activiteiten of door grote handelsbedrijven met alle logistieke belasting op de woonomgeving van dien.	Het gebied Reijerskoop e.a. is een van de gebieden rondom de woonkern Boskoop waarbij de huidige sierteeltfunctie niet meer volledig past bij de fysieke omstandigheden, en de daaruit voortvloeiende beperkingen voor intensieve sierteeltbedrijvigheid. De gevolgen hiervan zijn hier en daar al zichtbaar. Investerings blijven achterwege en er ontstaat verrommeling. Samen met Stichting belangenbehartiging Greenport Boskoop is een inventarisatie uitgevoerd en daaruit is gebleken dat bedrijven in deze gebieden problemen ondervinden door onder meer: • de gevolgen van de groeiende woonkern, bijv. aanpassing van infrastructuur naar 30 km woonstraten;	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		• vorm of ligging van sierteeltpercelen en beperkingen ten aanzien van de schaalgrootte. Als gevolg hiervan zijn de bedrijven minder goed bereikbaar en/of kunnen niet uitbreiden, waardoor niet alleen de huidige bedrijfsvoering, maar ook de opvolging in het geding komt. De gemeenteraad heeft in december 2018 de Visie op transformatiegebieden vastgesteld. Met deze visie wordt nieuw perspectief aan de voornoemde gebieden geboden waarmee tevens voorkomen kan worden dat de bedrijven in deze gebieden langzaam wegwijnen. Via de daaropvolgende bestemmingsplanherziening is de mogelijkheid geboden aan een breder palet aan neven- en sierteeltgerelateerde c.q. – ondersteunende vervolgfuncties en het inzetten van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Dit biedt ruimte voor het verplaatsen van bedrijven die willen groeien en om percelen te transformeren; de percelen kunnen na sanering van bebouwing(smogelijkheden) en/of verplaatsing van het bedrijf voor andere sierteeltgerelateerde of – ondersteunende functies worden ingezet, zoals bijv. extensieve teelt, waterberging,	
--	--	---	--

		ruimte voor ruimte-kavels en beperkte activiteiten op het gebied van recreatie/toerisme. Bedrijven die in deze gebieden gevestigd willen blijven, wordt hiermee een betere mogelijkheid geboden om nieuwe verdienmodellen uit te werken. Zo wordt zowel op economisch als op ruimtelijk en sociaal-maatschappelijk vlak een duurzaam toekomstperspectief geboden. De Visie op transformatiegebieden heeft tot doel de bestaande kwaliteiten in de betreffende gebieden te behouden en aan deze gebieden een toekomstwaarde te bieden binnen de Greenport regio Boskoop. Daarmee wordt gestalte gegeven aan de ambitie voor het versterken van de Greenport.	
c.	Reclamant vindt dat het aspect leefbaarheid in het plan te veel naar de achtergrond is gedreven; aan manifeste collectieve opgaven en –belangen (zoals verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, compensatie groen Koopse Glorie, Plan recreatie en toerisme en proactieve aandacht voor flora en fauna wordt in het plan voorbij gegaan.	Een belangrijk uitgangspunt in de Visie op transformatiegebieden is een leefbare omgeving. Daarbij is aangegeven dat bij het toevoegen van woningen, via ruimte voor ruimte, overwegend sprake dient te zijn van de toevoeging van een woonmilieu met een meerwaarde voor de woonkern, bijvoorbeeld in de vorm van recreatief medegebruik, zoals een wandelpad met groene beleving of een landschapstuin. Belangrijke structuurdragers als watergangen, bestaande houtakkers of	Zienswijze leidt tot aanpassing. Hoofdstuk 3 van de toelichting van het wijzigingsplan is aangevuld.

		bomenrijen blijven daarbij gehandhaafd of worden nieuw aangelegd. Bij de in het plan beoogde ontwikkelingen speelt ook het aspect leefbaarheid een belangrijke rol, zeker voor wat betreft het gebied ten westen van de Tuinstraat. De beoogde planontwikkeling in dit gebied ziet op het realiseren van semi openbaar/recreatief gebied met voorzieningen waarvan ook omwonenden van dit gebied profiteren en gebruik kunnen maken. Bestaande structuurdragers en natuurwaarden blijven daarbij behouden. Daarenboven zal een bijdrage geleverd worden aan een oplossing van de parkeerproblematiek in de Tuinstraat door de aanleg van openbare parkeerplekken. In het ter inzage gelegen ontwerpplan is het aspect leefbaarheid in de toelichting wat onderbelicht gebleven. De toelichting van het plan is hierop aangepast.	
d.	Reclamant vraagt om aandacht voor de verkeersveiligheid in gebied rond de Biezen, de Goudse Rijweg en het Rijnveld	Gelet op onder meer de verkeersintensiteit van de huidige in het plangebied aanwezige functies, alsmede de oppervlakte van de vervolgfunctie en de aard en omvang van de activiteiten die met het plan mogelijk worden gemaakt, is de verwachting dat de	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		bestemmingswijziging niet zal leiden tot een onveiligere verkeerssituatie rond de Biezen, de Goudse Rijweg en het Rijnveld. Uiteraard bestaat de bereidheid om met reclamant in overleg te treden over de wijze waarop de verkeersveiligheid op deze wegen (verder) kan worden verbeterd.	
e.	Reclamant vraagt om de bestaande – natuur/cultuurhistorische/sociale waarden te koesteren en respecteren	Met het plan wordt beoogd om het authentieke cultuurhistorische karakter van dit gebied en de aanwezige natuurelementen, voor de toekomst te behouden. Daarbij horen de zo herkenbare markering van het slagenlandschap met watergangen en houtakkers, die prominent aanwezig zullen blijven. De aanleg van wandelpaden maakt dat toeristen, recreanten en omwonenden het kwekerijgebied van binnenuit kunnen gaan beleven. In de toelichting van het ter inzage gelegen ontwerpplan is het vorenstaande wat onderbelicht gebleven. De toelichting van het plan is hierop aangepast.	Zienswijze leidt tot aanpassing. De paragrafen 2.1 en 5.9 van de toelichting van het wijzigingsplan zijn aangevuld.
10.			
a.	Reclamant heeft geen bezwaar tegen het plan omdat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve aanpassingen

Hieronder zijn de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan weergegeven.

Samenvatting	Voorstel aanpassing	Conclusie
De bouwvlakken op de locatie Biezen 116 zijn abusievelijk niet goed gesitueerd en geproportioneerd.	Op de verbeelding zijn de bouwvlakken aangepast. Daarbij is rekening gehouden met het in het verlengende van elkaar liggen van de bouwkavels en de omvang van de bouwvlakken op de andere locaties van het wijzigingsplan.	De verbeelding van het wijzigingsplan is voor wat betreft de locatie Biezen 116 aangepast.
De eigenaar van het perceel Reijerskoop 68 geeft de voorkeur aan een bestemmingsplanherziening voor het gehele perceel. Het achterste deel van het perceel maakt dientengevolge geen onderdeel meer uit van het wijzigingsplan.	De bestemmingswijziging voor het achterste deel van het perceel Reijerskoop 68 maakt geen onderdeel meer uit van het wijzigingsplan.	Op de verbeelding en in de toelichting (incl. bijlage) van het wijzigingsplan is de bestemmingswijziging van het achterste deel van het perceel Reijerskoop 68 komen te vervallen.