



## **Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 24 november 2022 (zaaknummer 2904354)

## HOOFSTUK 1 INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop heeft betrekking op het perceel Reijerskoop 68 en de daaromheen liggende gronden (in Boskoop) en voorziet in het koesteren van het historisch kwekerijlandschap, het realiseren van enkele (ruimte-voor-ruimte) woningen en een aantrekkelijk woonmilieu en het versterken van het recreatieve profiel, waarbij ruimte is voor een combinatie van functies, zoals sortimentstuinen, collectietuinen, tiny forest, boomkwekerijmuseum en hobbykwekerij. Het plan sluit aan op de ontwikkelingen die planologisch reeds mogelijk zijn op grond van het op 6 april 2021 vastgestelde wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – 7e wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.).

### 1.2. Zienswijzen

Het voornoemde ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 maart tot en met woensdag 4 mei 2022 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan – met overige relevante stukken – is in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

### 1.3. Ontvankelijkheid zienswijzen

Twee zienswijzen (nrs. 1 en 2) zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk. Een zienswijze (nr. 3) is buiten de termijn ingekomen en dientengevolge niet-ontvankelijk.

#### **1.4. Ambtshalve aanpassingen**

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

#### **1.5. Algemene Verordening Persoonsgegevens**

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, 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.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

## HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

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.  | Reclamanten verzoeken om aan te geven waar de speeltuin gerealiseerd gaat worden. Daarbij wordt de suggestie gedaan om de speeltuin direct nabij de horeca te situeren. | Er worden verspreid over het plangebied diverse speelgelegenheden gerealiseerd, op plekken waar dat uitkomt. De plekken worden echter pas bepaald nadat definitief vast staat waar de diverse sortimenten van kwekers en collecties komen te liggen. Tijdens de voor de omgeving georganiseerde informatiebijeenkomsten van 11 en 18 mei jl. is dat inmiddels ook aangegeven. De beschrijving van de inrichting van het gebied, zoals weergegeven in paragraaf 2.2 van de plantoelichting, is hierop aangepast. | Zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van paragraaf 2.2 van de plantoelichting. |
| b.  | Reclamanten verzoeken om (meer) duidelijkheid over de horeca (categorie/parkeren/volume horecagebouw)                                                                   | In artikel 1.54 van de planregels is een definitie opgenomen, waarin de openingstijden van het restaurant zijn weergegeven (07:00 en 23:00 uur). Ook is nadrukkelijk bepaald dat nachthoreca niet is toegestaan. Deze definitie komt overeen met zogenaamde lichte horeca-                                                                                                                                                                                                                                      | Zienswijze heeft geleid tot aanpassing van artikel 2.2 van de planregels           |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>activiteiten. Hier vallen niet (standaard) feesten en partijen onder.</p> <p>De inrichting van het terrein van het restaurant is nog niet exact bekend. Wel is bij het aantal aan te leggen parkeerplaatsen (parkeerberekening) reeds rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het restaurant.</p> <p>Terecht wordt opgemerkt dat in de planregels tweemaal de wijze van meten voor goothoogte is beschreven. Abusievelijk is in artikel 2.2 “goothoogte aangegeven”, terwijl dit de wijze van meten voor “bouwhoogte” is. Het plan is hierop aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan staat ter plaatse van een restaurantgebouw toe met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Met deze hoogten is het niet mogelijk om een gebouw met drie volledige verdiepingen en een plat dak op een hoogte van 10 meter te realiseren. Tijdens de voor de omgeving georganiseerde informatiebijeenkomsten van 11 en 18 mei jl. is een nadere toelichting hierop</p> |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|    |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                          | <p>gegeven.</p> <p>In artikel 2.7 van de planregels is voorts beschreven hoe het oppervlak van een bouwwerk, zoals een restaurant, wordt berekend.</p>                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
| c. | Reclamanten verzoeken om (meer) duidelijkheid over het (tracé van het) wandelpad.                                                                                                                                        | Het tracé van het wandelpad is nog niet exact bekend, al wordt de intentie ervan wel steeds meer duidelijk. De initiatiefnemer van de planontwikkeling wenst het definitieve tracé evenwel in overleg met de omgeving (nader) te bepalen. Het is denkbaar dat mede daardoor de inrichtingsschets voor de planontwikkeling nog aangepast zal worden.                       | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |
| d. | Reclamanten verzoeken om (meer) duidelijkheid over de aansluiting van het plangebied/parkeerterrein op de Tuinstraat.                                                                                                    | In de het inrichtingsschets wordt rekening gehouden met een pad dat de Tuinstraat met het parkeerterrein verbindt. Tijdens de voor de omgeving georganiseerde informatiebijeenkomsten van 11 en 18 mei jl. is dat nader uitgelegd. Ook hierover wenst de initiatiefnemer van de planontwikkeling in overleg met de omgeving te treden (zie ook de beantwoording onder c). | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |
| e. | Reclamanten vragen om een (nadere) toelichting over: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de extra woning aan Tuinstraat / Reijerskoop</li> <li>– de woonbestemming achter Reijerskoop 66, ook in relatie</li> </ul> | Met het onderhavige bestemmingsplan worden in totaal vier woningen mogelijk gemaakt, waarvan twee ter plaatse van                                                                                                                                                                                                                                                         | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |

|  |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|--|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>met Tuinstraat waar alleen (over)tuin is toegestaan.</p> | <p>de bestaande loods op het perceel Reijerskoop 68 zijn gesitueerd.</p> <p>Het stuk grond achter Reijerskoop 66 is reeds bebouwd, ligt achter een bestaande woning en sluit direct aan op het huidige bouwperceel. Om die redenen is onder toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling met het toekennen van een woonbestemming ingestemd. Daarbij zij tevens in ogenschouw genomen dat het nieuwe bestemmingsvlak binnen de maatvoering blijft die in het van toepassing zijnde bestemmingsplan Buitengebied voor bestemmingsvlakken bij burgerwoningen wordt gehanteerd.</p> <p>De gronden achter (ten oosten van) de woningen aan de Tuinstraat die voor (over)tuin in aanmerking komen, zijn thans onbebouwd en worden doorsneden door een watergang. Om het huidige open en groene beeld vanaf het Reijerskoop en de Biezen zo veel mogelijk intact te laten, kan alleen ingestemd worden met een tuinbestemming met zeer beperkte bouwmogelijkheden. Het wordt niet wenselijk geacht om aan deze gronden</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|    |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                          | <p>een reguliere woonbestemming toe te kennen omdat daarmee allerlei (al dan niet vergunningsvrije) bouwmogelijkheden worden gecreëerd die dat beeld behoorlijk kunnen aantasten c.q. verstoren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |
| f. | <p>Reclamanten vragen zich af of het Reijerskoop (daadwerkelijk) een capaciteit van 5000 motorvoertuigen heeft en wat de gevolgen van de planontwikkeling zijn voor het Reijerskoop.</p> | <p>De capaciteit van een weg wordt aan de hand van een aantal factoren, zoals functie, snelheid en inrichting, bepaald. Het Reijerskoop heeft een breedte waarbij twee voertuigen elkaar redelijk eenvoudig kunnen passeren en er zijn enkele wegversmallingen. De vermelde capaciteit is mede hierop gebaseerd. Gezien de gebied ontsluitende functie van het Reijerskoop zou de capaciteit ervan zelfs mogelijk nog iets hoger kunnen zijn.</p> <p>De door de reclamanten geuite bezorgdheid is niet onbegrijpelijk, evenwel zal het verkeersbeeld op het Reijerskoop als gevolg van de planontwikkeling weinig veranderen omdat de verkeerstoename als gevolg van de planontwikkeling beperkt is, ook indien daarbij geen verrekening plaatsvindt met de verkeersbewegingen welke op grond van de huidige</p> | <p>Zienswijze leidt niet tot aanpassing.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>bestemmingen mogelijk zijn.</p> <p>De verkeersstromen kunnen op een veilige wijze blijven worden afgewikkeld. Daarbij zij tevens opgemerkt dat bij het bepalen van de verkeersbewegingen rekening is gehouden met een worst-case scenario. Het aantal verkeersbewegingen kan in de praktijk derhalve een stuk lager zijn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |
| g. | <p>Reclamanten verzoeken om (meer) duidelijkheid over de parkeersituatie, mede omdat zij een tekort aan parkeerplekken constateren. Daarenboven wordt de vraag gesteld of er binnen het plangebied extra parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd, ook met het oog op een mogelijke toekomstige toestroom die de capaciteit van de parkeerplekken overtreft. Ook wordt gevraagd naar het aantal en de locatie van parkeerplekken voor touringcars.</p> | <p>De plantontwikkeling ziet op de aanleg van in ieder geval 85 parkeerplaatsen. Deze bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– een parkeerterrein (71),</li> <li>– parkeerruimte bij de woningen Reijerskoop 68 (10)</li> <li>– parkeerstrook nabij de locatie van het restaurant (4).</li> </ul> <p>Daarenboven worden aan de Tuinstraat 10 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en worden bij de woningen parkeerplaatsen op eigen erf van de woningen gerealiseerd. Ten zuiden van de geplande onderwijsinstelling is parkeerruimte voor mindervalide- en bussen voorzien. Voorts kunnen bij het restaurant extra parkeerplaatsen aangelegd worden.</p> | <p>Zienswijze leidt niet tot aanpassing.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                | <p>Bij de in de plantoelichting vermelde parkeerberekening is uitgegaan van hoge parkeernormen alsook van de realisatie van een restaurant. Hierdoor is het in ieder geval op voorhand duidelijk dat de planontwikkeling ziet in voldoende parkeerplaatsen. Bovendien zijn de parkeerplaatsen uitwisselbaar (dubbelgebruik).</p> <p>In het plangebied is voorts voldoende ruimte om meer parkeerplaatsen te realiseren, mocht dat in de praktijk nodig blijken te zijn.</p> |                                       |
| h. | Reclamanten verzoeken om (meer) duidelijkheid over de parkeersituatie ten behoeve van de horeca en de wijze waarop het parkeerterrein vanuit de Tuinstraat kan worden bereikt. | <p>Bij de parkeerberekening is ook rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het restaurant. Dit is gedaan om er zeker van te zijn dat het aantal benodigde parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Ten behoeve van het restaurant hoeven in beginsel dus geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden.</p> <p>In de inrichtingsschets van de planontwikkeling is rekening gehouden met een langzame verkeersverbinding tussen het parkeerterrein en de</p>           | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |

|           |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|           |                                                                                                                                                                            | Tuinstraat. Dit is geen structurele ontsluiting voor autoverkeer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
| i.        | Reclamanten vinden dat de bewonersparticipatie gering is (geweest) en maken zich zorgen over de haalbaarheid en toekomstbestendigheid van de voorgestane planontwikkeling. | Deze opmerking wordt betreurd maar ook onderkend. Helaas heeft onder meer de coronapandemie ervoor gezorgd dat gewenste participatie over de planontwikkeling niet helemaal tot zijn recht is gekomen. Participatie blijft evenwel belangrijk en inmiddels hebben er informatiebijeenkomsten plaatsgevonden en zullen er (vervolg)bijeenkomsten worden georganiseerd. Zoals ook in deze nota weergegeven treden de initiatiefnemer en de gemeente gaarne met de omgeving in overleg over de issues die er met betrekking tot de uitwerking en uitvoering van de planontwikkeling zijn. | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |
| j.        | Reclamanten vragen om een leesbare, digitale afbeelding van de inrichtingstekening van het plangebied.                                                                     | Deze afbeelding (alook andere informatie) is te vinden op <a href="https://tuinenvanboskoop.nl">https://tuinenvanboskoop.nl</a> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |
|           |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |
| <b>2.</b> | <b>Bewoners</b> [REDACTED]                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |
| a.        | De bewoners vinden het bouwen van woningen aan de zijde van de Proeftuin (Reijerskoop 58) ongewenst.                                                                       | In verband met het behoud van het groene en open landschap en het contact met de omgeving vindt de bouw van nieuwe woningen en/of andere bebouwing zoveel mogelijk plaats in het lint en/of nabij reeds aanwezige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>(woon)bebouwing van de woonkern. De op het perceel Reijerskoop 58 geprojecteerde woningen voldoen aan dit uitgangspunt. Alleen voor functies die mogelijke (geluids)overlast en daarmee een wezenlijke inbreuk op de woon- en leefkwaliteit kunnen hebben, zoals de horeca (restaurant), is een uitzondering daarop mogelijk.</p> <p>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 het belang tot het behoud van uitzicht moet worden betrokken bij belangenafweging bij een bestemmingswijziging.</p> <p>Er wordt niet ontkend dat de bouw van de betreffende woningen enige gevolgen heeft voor het uitzicht en de leefomgeving van aangrenzende woningen aan de Proeftuin. Er wordt echter een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van de nieuwe woningen en de kwaliteitswinst die ter plaatse wordt</p> |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>behaald met het saneren van de intensieve c.q. volwaardige sierteelt. Daartoe is tevens overwogen dat op grond van het vorige planologische regime ter plaatse van de nieuwe woningen bebouwing toegestaan was waaruit een vergelijkbare beperking van het uitzicht en de leefomgeving bij deze aangrenzende woningen uitging; ten behoeve van een sierteeltbedrijf mocht ter plaatse immers bebouwing worden gerealiseerd gebouwd, waaronder kassen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 8 meter en een omvang van in ieder geval 3.000 m<sup>2</sup>. Daarenboven is in ogenschouw genomen dat het uitzicht vanuit de aangrenzende woningen reeds beperkt wordt vanwege een bestaande en als zodanig bestemde houtakker en de oriëntatie van de aangrenzende woningen voornamelijk is gericht op de aan de andere zijde van deze woningen gelegen achtertuinen. De beperking zal bovendien verder worden verzacht door de maatvoering van de woningen en de aanleg van groen tussen de nieuwe en de aangrenzende woningen.</p> |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|    |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                               | Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat de op het perceel Reijerskoop 58 geprojecteerde woningen acceptabel zijn en bij de aangrenzende woningen geen sprake is een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |
| b. | De bewoners vinden dat niet serieus onderzocht is naar alternatieven en alternatieve locaties voor eventuele woningbouw. Daartoe wordt ook verwezen naar correspondentie tussen de bewoners en de initiatiefnemer(s) van de planontwikkeling. | In samenspraak met de initiatiefnemers is uiteraard gekeken naar alternatieve locaties voor de betreffende woningen. Ook rekening houdend met de onder punt sub a genoemde beleidsmatige, stedenbouwkundige en landschappelijke overwegingen worden de alternatieve locaties niet als reële mogelijkheden voor het realiseren van deze woningen gezien.                                                                                                                     | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |
| c. | De bewoners vinden een toegangsweg via de Proeftuin naar het plangebied ongewenst; de bewoners vrezen voor overlast en gevaarlijke situaties. De bewoners pleiten voor het behoud van de bestaande toegang naar het boomkwekerijmuseum.       | Ondanks dat dit punt niet (geheel) onbegrijpelijk is, zij gemeld dat het huidige planologisch regime zich niet verzet tegen de voorgestelde toegangsweg. De toegangsweg inclusief brugverbinding is dus nu ook reeds mogelijk en de voorgestane bestemmingswijziging ziet niet in een verandering daarvan. Daarbij zij gemeld dat de toegang slechts tot een beperkt aantal extra verkeersbewegingen zal leiden (bewoners van de twee nieuwe woningen en een beperkt aantal | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |

|    |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                        | <p>vrijwilligers).</p> <p>De gemeente en de initiatiefnemer van de planontwikkeling zijn uiteraard bereid om met de bewoners over de toegangsweg in overleg te treden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |
| d. | De bewoners zijn van mening dat door de planontwikkeling waardevermindering van hun woningen zal optreden.                                                                             | <p>In de zienswijze vindt geen onderbouwing plaats van de gestelde waardevermindering van de betreffende woningen als gevolg van het verlenen van planologische medewerking aan de planontwikkeling. In een mogelijke waardevermindering wordt in redelijkheid geen aanleiding gezien om van het verlenen van dergelijke medewerking af te zien. Daarbij is tevens overwogen dat artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening hiervoor in een afzonderlijke procedure voorziet.</p> | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |
| e. | De bewoners melden dat in het verleden is aangegeven dat er op de percelen tussen de Proeftuin en de Tuinstraat nooit gebouwd zou worden en vragen waarom daar nu vanaf wordt geweken. | <p>Voor de gronden tussen de Proeftuin en de Tuinstraat is op grond van de voorheen geldende planologische regimes nimmer sprake geweest van een bouwverbod of iets dergelijks. Ten behoeve van de kwekerijen konden immers bedrijfsgebouwen, kassen en andere bouwwerken gerealiseerd worden.</p> <p>Met de onderhavige planontwikkeling</p>                                                                                                                                      | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>worden op deze gronden weliswaar enkele woningen mogelijk gemaakt maar per saldo vindt er een ruime beperking plaats van bouwmogelijkheden ten opzichte van voorheen geldende planologische regimes.</p> <p>De planontwikkeling sluit aan op het in 2018 door de gemeenteraad vastgestelde visiedocument Een Nieuwe Waarde – integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop.</p>     |                                                                                                                                  |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                  |
| <b>3.</b> | <b>Hoogheemraadschap van Rijnland</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                  |
|           | <p>Het Hoogheemraadschap geeft aan dat de waterhuishoudkundige belangen niet volledig in beeld zijn gebracht en kan niet instemmen met de aanname dat de planontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare toename van de verharding. De toename van de verharding hangt af van het landgebruik van het gebied. Het Hoogheemraadschap acht het van belang dit concreet in kaart wordt gebracht.</p> | <p>Deze zienswijze is buiten de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan ingediend (9 mei 2022).</p> <p>Desalniettemin is inhoudelijk aan de zienswijze tegemoet gekomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is nu verwezen naar regelgeving van het Hoogheemraadschap van Rijnland en is de toename van de verharding vanwege de planontwikkeling in kaart gebracht. De conclusie blijft hetzelfde.</p> | <p>Zienswijze is niet-ontvankelijk.</p> <p>Wel heeft een aanpassing plaatsgevonden van paragraaf 4.8 van de plantoelichting.</p> |

|  |  |                                                                                                                           |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | Bij de uitvoering van de planontwikkeling zal uiteraard rekening worden gehouden met de regels van het Hoogheemraadschap. |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## Hoofdstuk 3    Ambtshalve aanpassingen

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

| Samenvatting                                                                                                                                                                | Aanpassing                                                                                                                                                                             | Conclusie                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De verwijzing in artikel 3.1 lid d onder 3 van de planregels van het ontwerpplan is incorrect; er wordt abusievelijk verwezen naar artikel 1.45 in plaats van artikel 1.55. | Artikel 3.1 lid d onder 3 van de planregels is aangepast. Daarbij is artikel 1.45 (begrip: landschapswaarde) gewijzigd naar artikel 1.55 (begrip: sierteeltgerelateerde activiteiten). | De verwijzing in artikel 3.1 lid d onder 3 van de planregels is aangepast.                        |
| Technische vragen hebben aanleiding gegeven om de letter bij de maatvoeringsaanduiding aan de woonbestemming achterop het perceel Reijerskoop 58 aan te passen.             | Op de verbeelding is de maatvoeringsaanduiding aan de woonbestemming achterop het perceel Reijerskoop 58 veranderd van “u 500” naar “r 500”.                                           | De maatvoeringsaanduiding aan de woonbestemming achterop het perceel Reijerskoop 58 is aangepast. |