



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 20 oktober 2022 (zaaknummer 2937364)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het transformeren van enkele locaties nabij de Tuinstraat te Boskoop; het sierteeltperceel ten oosten van de Tuinstraat verandert naar particuliere tuinen en openbaar gebied (met behoud van de aanwezige cultuurhistorische objecten) en enkele sierteeltrestanten aan de Tuinstraat 80 en 82 en de Biezen 111 worden aan de woonpercelen op deze locaties toegevoegd.

1.2. Zienswijzen

Het voornoemde ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 6 mei tot en met donderdag 16 juni 2022 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan – met overige relevante stukken – is in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier – een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

1.3. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. De zienswijzen zijn 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.	Reclamant geeft aan dat op bladzijde 41 van het historisch bodemonderzoek (bijlage van de plantoelichting) sprake is van een omissie voor zover daar is aangegeven dat op het perceel Biezen 129 ernstige vervuiling heeft plaatsgevonden vanuit een ondergrondse tank met minerale olie.	Het door reclamant bij haar zienswijze overgelegd historisch bodemonderzoek heeft betrekking op het perceel tussen de Biezen 139 en Reijerskoop 104. Dit onderzoek staat in het systeem van de ODMH (atlas) op het perceel Biezen 129 ingeschreven en is dientengevolge overgenomen in het historisch vooronderzoek transformatielocatie Reijerskoop te Boskoop, welke als bijlage bij de plantoelichting van de bestemmingsplanregels is gevoegd. Deze inschrijving is evenwel incorrect en het historisch vooronderzoek, alsook paragraaf 4.1 van de planregels, zijn daarop aangepast.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 4.1 van de plantoelichting en het historisch vooronderzoek waarnaar in deze paragraaf wordt verwezen.

2.	De zienswijze heeft betrekking op de gronden ten oosten van de Tuinstraat (Biezen 129/Reijerskoop 88)		
a.	Reclamanten vragen of het mogelijk is om op een (over)tuin, naast een schuur van 5 m2, een vergunningsvrije overkapping van 20 m2 te kunnen bouwen (paragraaf 2.3 van de plantoelichting).	De gronden die voor de (over)tuinen 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, wordt alleen ingestemd met een tuinbestemming met zeer beperkte bouw mogelijkheden. Het wordt niet wenselijk geacht om aan deze gronden een reguliere woonbestemming toe te kennen omdat daarmee allerlei (al dan niet vergunningsvrije) bouw mogelijkheden worden gecreëerd die dat beeld behoorlijk aantasten c.q. verstoren. Voor de (over)tuinen geldt dientengevolge dat per woning uitsluitend een schuur met een beperkte omvang is toegestaan. In artikel 4.3 van de planregels is daarbij bepaald dat de	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		(over)tuinen niet als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, worden aangemerkt. Als gevolg daarvan kunnen dus (ook) geen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.	
b.	Reclamanten verzoeken om de plaatsing van de schuurtjes op de (over)tuinen aan te passen (paragraaf 2.3 van de plantoelichting).	De tuinen waar de schuren kunnen worden gebouwd liggen aan de andere zijde van de watergang. De aanduiding waarbinnen de schuren mogen worden gerealiseerd is daarenboven ca. 14 m breed. Als gevolg daarvan kunnen de schuren niet direct achter de woningen worden geplaatst. Vanwege de beeldkwaliteit (zie ook de beantwoording onder punt sub a) is het niet wenselijk dat de schuren ter hoogte van het bestaande puinpad kunnen worden gerealiseerd.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
c.	Reclamanten vragen zich af wie verantwoordelijk is voor het behoud en het onderhoud van de bestaande loonbetaalkantoor(tje) en schoorsteen, de aanwezige bomen	De planontwikkeling gaat ervan uit dat het openbaar wandelpad gezamenlijk eigendom (mandelig	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

	en gronden (paragraaf 2.3 van de plantoelichting).	terrein) van de nieuwe eigenaren van de tuinen wordt. De schoorsteen maakt deel uit van het gedeelte dat wordt aangemerkt als openbaar wandelpad. Het loonbetaalkantoortje daarentegen is gesitueerd op een gedeelte dat niet in gezamenlijk eigendom wordt gebracht. Het behoud en onderhoud hiervan blijft/wordt de verantwoordelijkheid van de huidige/nieuwe eigenaar van dit gedeelte. Op het pad langs het loonbetaalkantoortje zal een erfdienstbaarheid gevestigd, zodat dit openbaar toegankelijk is en blijft.	
d.	Reclamanten vragen zich af welke afspraken zijn gemaakt over de gronden (groen en tuin) rondom loonbetaalkantoor(tje) en bij welk(e) tuin/perceel deze gronden worden betrokken(paragraaf 2.3 van de plantoelichting).	Zie beantwoording onder punt sub c.	Zienswijze leidt wel/niet tot aanpassing.
e.	Reclamanten vragen zich af wie eigenaar wordt van de gronden met het openbaar wandelpad (paragraaf 3.3 van de	In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 3.3 van de

	plantoelichting).	abusievelijk gemeld dat de bewoners van de Tuinstraat alleen eigenaar worden van de helft van het plangebied (de tuinen). De bewoners zullen ook gezamenlijk eigenaar worden van het openbaar wandelpad. De plantoelichting is hierop aangepast.	plantoelichting.
f.	Reclamanten vragen zich af of op het perceel daadwerkelijk ernstige vervuiling heeft plaatsgevonden vanuit een ondergrondse tank met minerale olie (paragraaf 4.1 van de plantoelichting).	Zie de beantwoording van zienswijze nr. 1	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 4.1 van de plantoelichting en het rapport waarnaar in deze paragraaf wordt verwezen.
g.	Reclamanten vragen zich af of de verharding onder het puinpad, waar voorheen een watergang lag, ook moet worden verwijderd (paragraaf 4.8 van de plantoelichting).	Het betreffende puinpad is geen verharding dat verwijderd hoeft te worden. De plantoelichting is hierop aangepast.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 4.8 van de plantoelichting.
h.	Reclamanten vragen om een specificering van de mogelijkheden van ontwikkelingen die tot maximaal 0,3 meter onder het maaiveld worden toegestaan (paragraaf 4.9 van de plantoelichting).	In verband met archeologische waarden kan voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig zijn, als die werken of werkzaamheden op meer dan 0.3 meter onder het maaiveld worden uitgevoerd. Bij normaal gebruik als tuin is een vergunning doorgaans niet nodig maar voor bijvoorbeeld het planten van diepgewortelde	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		struiken en bomen kan dat wel het geval zijn. Erfafscheidingen mogen voorts uitsluitend in de vorm van een groene haag worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is daaraan verder geen maximale hoogte gekoppeld.	
i.	Reclamanten vragen of de overeenkomst, zoals aangegeven in paragraaf 6.1 van de plantoelichting, openbaar is en of hieraan rechten kunnen worden ontleend.	Op grond van artikel 6.24 van Wet ruimtelijke ordening is het aangaan van deze overeenkomst bekend gemaakt in het gemeenteblad van 8 juni 2022 en heeft een zakelijke beschrijving ervan vervolgens vanaf 9 juni 2022 voor een periode van zes weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Op de overeenkomst is daarenboven de Wet open overheid van toepassing. In de overeenkomst zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemers afspraken ter zake van de planontwikkeling vastgelegd en aan die afspraken kunnen rechten worden ontleend.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

j.	Reclamanten vragen of het mogelijk is om de bestemming Tuin te veranderen naar de bestemming Wonen (artikel 4.1 van de planregels)	Om de redenen genoemd bij de beantwoording van punt sub a, wordt het toekennen van een woonbestemming ongewenst geacht.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
k.	Reclamanten vragen om aanpassing van artikel 5.3.1 van de planregel zodat de aanleg van kabels en leidingen en daarmee verband houdende installaties of apparatuur mogelijk wordt.	De aanleg van kabels en leidingen en daarmee verband houdende installaties of apparatuur is niet verboden. In verband met de bescherming van archeologische waarden kan daarvoor wel een omgevingsvergunning benodigd zijn.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
l.	Reclamanten vragen zich af of het verbod, zoals weergegeven in paragraaf 6.3 van de planregels, wel strookt met de werkzaamheden die ten behoeve van de planontwikkeling uitgevoerd zullen worden.	In deze paragraaf is aangegeven dat in verband met de bescherming van archeologische waarden voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd kan zijn. Vergunningplichtige werkzaamheden zijn mogelijk indien en voor zover met die werken of werkzaamheden geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
m.	Reclamanten vragen of een verduidelijking van de	De (over)tuinen mogen worden	Zienswijze leidt niet tot

	(bouw)mogelijkheden op de tuinen.	ingericht als tuin met bijbehorende verhardingen, bruggen en water. Om de redenen genoemd bij de beantwoording van punt sub a, zijn de (vergunningsvrije) (bouw)mogelijkheden beperkt. Op de (over)tuinen zijn alleen schuren en loopbruggen toegestaan.	aanpassing.
3.			
a.	Reclamanten zijn het er niet mee eens dat de ontwikkeling en instandhouding van de openbare voorziening ten laste wordt gebracht van eigenaren van de (over)tuinen.	De initiatiefnemers hebben de keuze voor meerdere scenario's gehad en na afweging voor deze aanpak gekozen. Bij gemeentelijk beheer en onderhoud gelden bepaalde inrichtingseisen, waarmee de gewenste landschappelijke uitstraling niet zou worden bereikt. Bovendien is een openbare voorziening van en voor de inwoners en geeft inhoud en betekenis aan de samenleving en woonomgeving. De gemeente ziet de ontwikkeling en het zelfbeheer van openbare voorzieningen niet	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		als een doel op zich. Ook wordt het niet primair gezien als een oplossing om bezuinigingen op te vangen. De ontwikkeling en het (zelf)beheer van de openbare voorziening is in lijn met de volgende participatiedoelen: 1. Versterken bewustzijn: de openbare ruimte is van ons en voor ons; 2. Ruimte voor burgerkracht: inbreng bewoners als grondslag voor gebiedsgericht werken; a. bewoners betrokken en verantwoordelijk voor kwaliteit van de directe leefomgeving; b. inzet van bewoners als experts van eigen leefomgeving; c. bevordering sociale samenhang door samen vorm te geven aan de eigen leefomgeving 3. Veranderd inzicht over rol overheid: van zorgen voor naar zorgen dat (minder overnemen, meer faciliteren).	
b.	Reclamanten zijn van mening dat de nieuw aan te leggen hout- annex windakker een wezensvreemd en cultuurhistorisch onjuist element in dit landschap is.	Het Boskoopse boom- en sierteeltgebied bestaat uit kweek- en andere velden omringd door watergangen en	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		heeft een typische veenweideverkaveling met kenmerkende smalle lange percelen en lengtesloten, waarbij ook landschappelijke elementen, zoals wind- en houtakkers, voorkomen. In het verleden zijn vele sloten gedempt en wind- en houtakkers verdwenen om in het kader van schaalvergroting bredere sierteeltepercelen te creëren. De planontwikkeling ziet mede op het realiseren van een openbaar wandelpad. Er wordt daartoe een extra watergang gerealiseerd die aan de kant van de Biezen direct verbonden wordt met de bestaande watergang. Aan de kant van de Reijerskoop wordt een duiker geplaatst. Het openbare deel wordt daardoor als een lang smal perceel uitgevoerd, wat visueel wordt versterkt door de lengtesloten aan weerszijden en de aanwezigheid van enkele elzenbosjes. Dit kan mogelijk de indruk wekken dat het om een	
--	--	--	--

		houtakker gaat, maar dat is niet een doel op zich. Met de planontwikkeling vindt daarmee geen onevenredige aantasting van het landschap plaats. Met het wandelpad wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de beleving van het landschap. Tevens zij gemeld dat het huidige planologisch regime zich in beginsel ook niet verzet tegen de aanleg van een nieuwe wind- of houtakker ter plaatse.	
c.	Reclamanten vinden het risicovol en niet acceptabel om een openbaar wandelpad vlak om het bestaande loonkantoor heen te laten lopen en pleiten voor een aansluiting op het meer westelijk gelegen voetgangersbrugje, ter hoogte van het bestaande middenpad.	Het standpunt van reclamanten wordt niet gedeeld omdat: – voor de aansluiting van het te realiseren wandelpad op het Reijerskoop gebruik zal worden gemaakt van de bestaande brugfundering van de voormalige brug, en; –het wandelpad op het perceel met een ruime boog om het bestaande loonkantoor zal worden gelegd waarbij het wandelpad aan de westelijke zijde van het kantoor gedeeltelijk de loop volgt van het huidige	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		middenpad. Daarbij zij tevens overwogen dat het huidige planologisch regime zich in beginsel ook niet verzet tegen de aanleg van een pad of eigen weg met een zelfde verloop.	
--	--	---	--

Hoofdstuk 3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Samenvatting	Aanpassing	Conclusie
In artikel 2.2 van de planregels is abusievelijk “goothoogte” aangegeven terwijl de beschrijving betrekking heeft “bouwhoogte”.	Artikel 2.2 van de planregels is aangepast. Daarbij is het woord goothoogte vervangen door het woord bouwhoogte.	Artikel 2.2 van de planregels is aangepast.
Technische vragen hebben aanleiding gegeven om de voorwaardelijke verplichting inzake groene erfafscheidingen (artikel 4.2.2 van de planregels) te veranderen naar een gebruiksbepaling.	Artikel 4.3 van de planregels is aangepast waarbij onder 4.3.2 is bepaald dat ter behoud van de groene uitstraling van de tuinen alleen niet-gebouwde groene erfafscheidingen zijn toegestaan. Artikel 4.2.2 van de planregels is daarbij komen te vervallen.	Artikelen 4.2 en 4.3 van de planregels zijn aangepast.
Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in de raadscommissie Ruimtelijk en economisch domein d.d. 29 september 2022 is toegezegd om de maximale oppervlakte van de schuren op de (over)tuinen aan te passen van 5 m2 naar 7,5 m2.	Artikel 4.2.1 onder a van de planregels is aangepast. De maximale oppervlakte van 5 m2 voor een bijgebouw is gewijzigd naar 7,5 m2. Ook op enkele plekken in de plantoelichting is deze oppervlakte maat aangepast.	Artikel 4.2.1 onder a van de planregels is aangepast.

