



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

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 28 november 2024 (zaaknummer 3286555)

## HOOFSTUK 1 INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van het gebied ten oosten van de N207, ter plaatse van Biezen 23 en A.P. van Neslaan 8 – 46 te Boskoop, naar sierteeltetalage en woongebied. Ook heeft het plan betrekking op de locaties Alphensenweg 1 (woning) en A.P. van Neslaan 54 (garagebedrijf).

### 1.2. Zienswijzen

Het voornoemde ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 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 10 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 en 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 is tegen het toekennen van een milieucategorie 3.1 (autospuiterij) aan het garagebedrijf op het perceel A.P. van Neslaan 54 vanwege de (negatieve) effecten daarvan om de directe omgeving. | <p>Deze en andere zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de milieucategorie van het perceel A.P. van Neslaan 54 niet te wijzigen en hier géén autospuiterij functie toe te kennen via het onderhavige bestemmingsplan.</p> <p>In overeenstemming met een reeds verleende omgevingsvergunning zijn het zuidelijke bouwvlak en de bedrijfsbestemming – ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan – iets verschoven aangepast.</p> | Zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding, alsook de planregels en plantoelichting voor zover betrekking hebbend op de milieucategorie 3.1 op het perceel A.P. van Neslaan 54. |
| 2.  |   |   |   |
| a.  | Reclamant geeft aan dat de aan het garagebedrijf op het perceel A.P. van Neslaan 54 toegekende milieucategorie 3.1  | Zie reactie op zienswijze nr. 1.  | Zie conclusie op zienswijze nr. 1.  |

|           |  |   |                                       |
|-----------|--|---|---------------------------------------|
|           | niet wordt gemeld in de van het ontwerpbestemmingsplan deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten.   |   |                                       |
| b.        | Reclamant geeft aan dat er geen deugdelijk onderzoek is gedaan naar de cumulatie van de in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel A.P. van Neslaan 54 toegekende functies/milieucategorie.   | Zie reactie op zienswijze nr. 1.  | Zie conclusie op zienswijze nr. 1.    |
| c.        | Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de gecumuleerde geluidsbelasting van het industrielawaai en toename van wegverkeer vanwege de ontwikkelingen op het perceel A.P. van Neslaan 54 ten onrechte niet is berekend.   | Zie reactie op zienswijze nr. 1.  | Zie conclusie op zienswijze nr. 1.    |
| d.        | Reclamant uit zijn zorgen over impact van de aan het perceel A.P. van Neslaan 54 toegekende functies voor zijn woon- en leefklimaat.   | Zie reactie op zienswijze nr. 1.  | Zie conclusie op zienswijze nr. 1.    |
| <b>3.</b> |  |   |                                       |
|           | Reclamant is tegen een ontsluiting van het bouwverkeer op de Biezen vanwege schade aan huizen en weg, alsmede de veiligheid van langzaam verkeer. Reclamant stelt voor om te onderzoeken of een tijdelijke ontsluiting te realiseren is ter hoogte van het Shell pompstation op de N207. | De initiatiefnemer is nog bezig met onderzoek naar de wijze waarop het transport van en naar de bouwplaats kan worden georganiseerd en heeft aangeven hierbij ook het voorstel van reclamant daarvoor te betrekken en alternatieve routes te onderzoeken. Datzelfde geldt voor de eerder reeds verkregen informatie over de status van de Biezen, de locatie van ongefundeerde en gefundeerde woningen en de gesprekken | Zienswijze leidt niet tot aanpassing. |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>daarover op de georganiseerde bewonersavond. Zodra er meer bekend is, zal dat met de omgeving worden gecommuniceerd.</p> <p>Daarenboven zij wel opgemerkt dat hinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden, geen betrekking heeft op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Volgens vaste jurisprudentie van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan; de gevolgen van werkzaamheden voor de ontwikkeling van het project en eventuele maatregelen ter beperking van (tijdelijke) hinder zelf hoeven derhalve niet in het bestemmingsplan te worden geregeld.</p> |  |
|--|--|--|--|

|           |   |   |   |
|-----------|---|---|---|
|           |   | Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, zal wel een zogenaamde nulmeting worden uitgevoerd om eventuele schade aan woningen en andere (bouw)werken vast te stellen.  |   |
| <b>4.</b> |   |   |   |
| a.        | Reclamant is tegen een ontsluiting van het bouwverkeer op de Biezen vanwege o.a. schade aan zijn huis.  | Zie reactie op zienswijze nr. 3.  | Zienswijze leidt niet tot aanpassing.   |
| b.        | Reclamant is tegen het toekennen van een milieucategorie 3.1 (autospuiterij) aan het garagebedrijf op het perceel A.P. van Neslaan 54.  | Zie reactie op zienswijze nr. 1.  | Zie conclusie op zienswijze nr. 1.  |
| <b>5.</b> |   |   |   |
| a.        | Reclamanten vinden dat hun woon- en leefgenot (privacy, bezonning, uitzicht en rust) door het plan onevenredig worden aangetast en het plan leidt tot waardevermindering van hun woning, met name door het in het ontwerpplan voorgestelde appartementengebouw naast hun perceel. | In overleg met reclamanten is het bouwvlak van het nieuwe woongebouw ten oosten van het perceel Alphenseweg 1 iets in noordelijke richting verschoven. Daarenboven zal dit gebouw ondoorzichtige balkonafscheidings krijgen. Daarvoor is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarenboven hebben reclamanten en de initiatiefnemer afgesproken dat op kosten van die laatste een groene buffer tussen dit gebouw en het perceel Alphenseweg 1 | Zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding voor wat betreft het bouwvlak van het nieuwe woongebouw ten oosten van het perceel Alphenseweg 1. Daarenboven is artikel 8.3.4 aan de planregels toegevoegd. |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
|    |  | <p>aangelegd zal worden</p> <p>In een mogelijke waardevermindering van de woning van reclamanten als gevolg van de voorgestane planologische ontwikkeling wordt overigens in redelijkheid geen aanleiding gezien om van het verlenen van medewerking eraan af te zien. Daarbij is tevens overwogen dat artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening jo. artikel 4.19 van de Invoeringswet Omgevingswet hiervoor in een afzonderlijke procedure voorziet.</p> |   |
| b. | <p>Reclamanten zijn niet tegen de woningbouwontwikkeling op zich en wensen serieus mee te denken over verbeterpunten ervan. Reclamanten betreuren evenwel dat zij gedurende het proces niet goed geïnformeerd zijn over de wijzigingen van het plan en hun belangen niet serieus zijn genomen.</p> | <p>Zie reactie onder a.</p>   | <p>Zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding voor wat betreft het bouwvlak van het nieuwe woongebouw ten oosten van het perceel Alphenseweg 1.</p> |
| c. | <p>Reclamanten verzoeken om aanpassing van de bestemming en het bouwvlak op het perceel Alphenseweg 1.</p>   | <p>De bestemming op het perceel Alphenseweg 1 is, in overleg met reclamanten, aangepast. Daarbij heeft de bestemming Groen op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding verkregen voor het bouwen van bijgebouwen. In de planregels zijn daarvoor</p>  | <p>Zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding ter plaatse van het perceel Alphenseweg 1 en artikel 4.2.1 van de planregels.</p>                     |



|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
|    |  | specifieke bouwregels opgenomen.   |   |
| 6. |  |  |   |
|    | Reclamant is tegen het toekennen van een milieucategorie 3.1 (autospuiterij) aan het garagebedrijf op het perceel A.P. van Neslaan 54 vanwege de (negatieve) effecten daarvan om de directe omgeving.  | Zie reactie op zienswijze nr. 1.   | Zie conclusie op zienswijze nr. 1.  |
| 7. |  |  |   |
|    | Reclamant is tegen een ontsluiting van het bouwverkeer op de Biezen vanwege o.a. schade aan zijn huis.   | Zie reactie op zienswijze nr. 3.   | Zienswijze leidt niet tot aanpassing.   |
| 8. |  |  |   |
|    | Reclamant is tegen een ontsluiting van het bouwverkeer op de Biezen vanwege o.a. schade aan zijn huis.   | Zie reactie op zienswijze nr. 3.   | Zienswijze leidt niet tot aanpassing.   |
|    |  |  |   |
| 9. |  |  |   |
| a. | Reclamanten geven aan dat het woongebouw in het zuidoostelijke deel van het plangebied (te slopen woningen A.P. van Neslaan) wordt vervangen door meerdere gebouwen die dicht bij hun woning komen te staan en ook hoger worden. Reclamanten vrezen als gevolg daarvan voor een negatieve impact op hun woongenot (uitzicht/bezonnig). | Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een aanpassing plaatsgevonden, waarbij de twee gebouwen samengevoegd zijn tot één gebouw en de vierde bouwlaag is komen te vervallen. Het volume van de bebouwing wordt hiermee verminderd en het nieuwe gebouw sluit meer aan op de huidige bebouwing, bestaande uit een woongebouw van twee lagen met een kap. Het maximaal aantal woningen is voorts verhoogd van | Zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding ten aanzien van de bouwvlakken (incl. maximale hoogte en aantal wooneenheden) in het zuidoostelijke deel van het plangebied aan de A.P. van Neslaan. |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    |  | 38 naar 40.  |  |
| b. | Reclamanten vrezen voor de leefkwaliteit in hun woning en tuin vanwege de voorgestelde ontsluiting via de A.P. van Neslaan, ter hoogte van hun perceel.  | Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse reeds een ontsluiting mogelijk. Om aan de grieven van reclamanten tegemoet te komen, zal – op kosten van de initiatiefnemer – evenwel een ondoordringbare en groen blijvende haag ter hoogte van de tuinen van de reclamanten worden aangebracht.   | Zienswijze leidt niet tot aanpassing.                    |
| c. | Reclamanten geven aan dat de in- en uitrit aan de A.P. van Neslaan uitkomt op het punt waar reeds een wegversmalling is en waar, ondanks drempels, heel hard wordt gereden. Vanwege de verkeersveiligheid pleiten reclamanten voor een gelijkwaardige kruising, te realiseren ter hoogte van A.P. van Neslaan en de Populierenhof. | De locatie van deze ontsluiting volgt uit de stedenbouwkundige opzet van de planontwikkeling. Op grond het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek blijkt dat deze ontsluiting, ook door het beperkt aantal verkeersbewegingen, veilig gerealiseerd kan worden. Een gelijkwaardige kruising bij de Populierenhof is niet mogelijk omdat de locatie van het gebouw van muziekvereniging Concordia een ontsluiting op deze wijze niet mogelijk maakt. | Zienswijze leidt niet tot aanpassing.                    |
| d. | Reclamanten geven aan dat de parkeerplaats aan de Populierenhof berekend is op de bestaande situatie, en dat   | Naar aanleiding van deze zienswijze is een nader   | Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 3.4 van de |

|  |   |  |                         |
|--|---|--|-------------------------|
|  | <p>die af en toe al niet toereikend is bij activiteiten van de omliggende scholen en kerk. Reclamanten vrezen voor meer verkeersdruk door de extra appartementen, de reeds bestaande bezittingsgraad en de gehanteerde parkeernorm.</p> | <p>parkeeronderzoek uitgevoerd.</p> <p>In dit onderzoek is de bestaande bezettingsgraad van openbare parkeergelegenheden in de omgeving onderzocht en geconcludeerd dat de voor de ontwikkeling benodigde parkeerbehoefte kan worden voorzien met de te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied en de bestaande parkeergelegenheden in het openbaar gebied rondom het plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De normatieve parkeerbehoefte voor auto's, conform het gemeentelijk beleid, bedraagt in totaal 116 parkeerplaatsen en de maatgevende parkeerbehoefte bedraagt 103 parkeerplaatsen.</li> <li>- Voor de maatgevende parkeerbehoefte van 103 parkeerplaatsen worden 72 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd. De resterende behoefte aan 31 parkeerplaatsen wordt ingevuld door gebruik te maken</li> </ul> | <p>plantoelichting.</p> |
|--|---|--|-------------------------|

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>van parkeerplaatsen in het openbare gebied. Het aantal van 31 parkeerplaatsen dat gebruikmaakt van de parkeerplaatsen in het openbare gebied, dient te worden verminderd door het wegvallen van de huidige parkeervraag van de 20 huurappartementen van 50-80 m<sup>2</sup> (salderen). In de huidige situatie bedraagt de normatieve parkeerbehoefte 22 parkeerplaatsen en de maatgevende parkeerbehoefte 19 parkeerplaatsen.</p> <p>De toename van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte op het maatgevende moment bedraagt daarmee 12 parkeerplaatsen (nieuwe situatie 31, huidige situatie 19).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De tellingen wijzen uit dat er binnen een straal van 150 meter in totaal 208 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De gemiddelde bezettingsgraad van deze parkeerplaatsen bedraagt 67,14%.</li> <li>- De maximale bezetting van de</li> </ul> |  |
|--|--|---|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>parkeerplaatsen mag, op basis van een bezetting van 85%, 177 plaatsen bedragen. Het gemiddeld aantal bezette parkeerplaatsen wordt berekend als <math>208 \times 67,14\% = 140</math>. Dit betekent dat er gemiddeld 37 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voordat de grens van 85% bezetting wordt bereikt.</p> <p>– Op het meest kritische moment is er een toename van de parkeerbehoefte in het openbare gebied van 31 parkeerplaatsen. Echter, door het salderen en het wegvallen van de parkeerbehoefte vanuit de huidige functie op het meest kritische moment, blijft er een netto parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen over. Wanneer deze parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen op het meest kritische moment in het openbare gebied wordt voorzien, zijn er nog 38 parkeerplaatsen vrij voordat de bezettingsgraad van 85% wordt bereikt. Dit zorgt ervoor dat er geen zoekverkeer</p> |  |
|--|--|--|--|

|    |  |   |  |
|----|--|---|--|
|    |  | <p>ontstaat of een overschrijding van de beschikbare parkeercapaciteit.</p> <p>Paragraaf 3.4 van de plantoelichting is aangepast en het parkeeronderzoek is als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.</p>  |  |
| e. | <p>Reclamanten hebben daarenboven twee vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wordt de bouw nat gehouden, om stofoverlast te voorkomen?</li> <li>- Wordt de parkeerplaats aan de Populierenhof gebruikt voor opslag van bouwmaterialen?</li> </ul> | <p>De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de bouw nat zal worden gehouden bij te droog weer. Daarbij zullen de kraanmachinisten, slopers etc. worden geïnstrueerd om de bouw nat te houden wanneer nodig, maar niet te veel water te gebruiken in verband met moddervorming en het vies worden van de straat.</p> <p>De initiatiefnemer beoogt de genoemde parkeerplaats te ontzien voor de opslag van materialen door zo veel als mogelijk gebruik te maken van de verschillende plandelen; vanwege de gefaseerde bouw, zal in het plangebied zelf voor de meeste</p> | <p>Zienswijze leidt niet tot aanpassing.</p> |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>situaties voldoende ruimte voor opslag aanwezig zijn. Het exacte logistieke plan ervoor volgt nog en zal te zijner tijd dat met de omgeving worden gecommuniceerd.</p> <p>Daarenboven zij wel opgemerkt dat hinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden, geen betrekking heeft op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Volgens vaste jurisprudentie van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan; de gevolgen van werkzaamheden voor de ontwikkeling van het project en eventuele maatregelen ter beperking van (tijdelijke) hinder zelf hoeven derhalve niet in het bestemmingsplan te worden geregeld.</p> |  |
|--|--|--|--|

|     |  |                                 |                                    |
|-----|--|---------------------------------|------------------------------------|
| 10. |  |                                 |                                    |
|     | Deze zienswijze van reclamant is gelijkloidend aan de zienswijze onder nr. 9 | Zie reactie op zienswijze nr. 9 | Zie conclusie op zienswijze nr. 9. |



### Hoofdstuk 3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

| Samenvatting   | Aanpassing   | Conclusie   |
|--|--|---|
| De onderbouwing van de externe veiligheid in paragraaf 5.6 van plantoelichting van het ontwerpplan is nog niet volledig.   | In paragraaf 5.6 van de plantoelichting is de beperkte verantwoording van het groepsrisico aangevuld en het advies van de Veiligheidsregio verwerkt. | Paragrafen 5.6 en 9.3 van de plantoelichting zijn aangepast.                                |
| Bij de ecologische onderbouwing in paragraaf 5.7 van plantoelichting (incl. bijlagen) van het ontwerpplan is voor de stikstofberekening nog gebruik gemaakt van een eerdere versie van de AERIUS Calculator. | Paragraaf 5.7 van de plantoelichting (incl. bijlagen) is aangevuld met de resultaten van de laatste versie van de AERIUS Calculator.                 | Paragraaf 5.7 van de plantoelichting en de daarvan deel uitmakende bijlagen zijn gewijzigd. |
| In onderbouwing van duurzaamheid in paragraaf 5.10 van de plantoelichting van het ontwerpplan wordt verwezen naar oud, niet vigerend, beleid.  | In paragraaf 5.10 van de plantoelichting is een eenduidig en actuele verwijzing naar het beleid opgenomen.   | Paragraaf 5.10 van de plantoelichting is aangepast.   |
| De onderbouwing van de watertoets in paragraaf 6.2 van plantoelichting van het ontwerpplan is nog niet volledig.   | In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is aangevuld en een voorzien van een aangepaste waterbalans.   | Paragraaf 6 van de plantoelichting is aangepast.  |
| Op de verbeelding is de langzaam verkeer (en calamiteiten) ontsluiting aan de Biezen niet als zodanig aangeduid.   | Aan de ontsluiting aan de Biezen is een specifieke aanduiding toegekend. Artikel 6.1 van de planregels is hierop aangepast.                          | De verbeelding en artikel 6.1 van de planregels zijn aangepast.                             |
| Door de aanpassingen aan de woongebouwen aan de A.P. van Neslaan en  | Het akoestisch onderzoek (bijlage 2 van de plantoelichting) is aangepast. Naar   | Bijlage 2 van de plantoelichting is aangepast. Artikel 8 van de planregels is               |

|  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| ten oosten van het perceel Alphenseweg 1 is een aanpassing van het uitgevoerde akoestisch onderzoek nodig. | aanleiding van de beoordeling van dit onderzoek door de Omgevingsdienst Midden-Holland is in de regels ook opgenomen dat de woningen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB moeten beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. | aangevuld met een voorwaarde. |
|--|---|-------------------------------|