

Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van <datum> (zaaknummer375945)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van 23 woningen mogelijk op de locatie Biezen 49 en 53 in Boskoop. Ook is een ontwerp beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

1.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 26 november 2020 tot en met woensdag 6 januari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan –mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier– een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 schriftelijke zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen. De ontvangen zienswijzen met nummers 3, 5, 6, 7, 8 en 9 zijn per e-mail aan de griffie gericht. Deze brieven zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar de gemeenteraad. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de ‘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 of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen 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

2.1 Algemene thema's met reactie

Bij een groot aantal ingekomen zienswijzen zijn bezwaren geuit tegen goot- en bouwhoogte van de woningen en waardevermindering percelen en verlies van vrij uitzicht. Daarom wordt eerst thematisch een algemene reactie op deze zienswijzen gegeven. Vervolgens wordt afzonderlijk op de individuele zienswijzen ingegaan. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het plan daardoor wordt gewijzigd.

2.1.1 Goot- en bouwhoogte woningen

In het plan Biezenlanden worden 23 woningen mogelijk gemaakt in een dorps woonmilieu. Hierbij wordt aangesloten bij een gebruikelijke goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m voor de nieuwe woningen. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen zijn deze hoogten goed inpasbaar in het bestaand dorpsgebied. Een goothoogte van 6 m is nodig om twee volwaardige woonlagen met een kap te maken. Een nokhoogte van 10 m is hier niet ongebruikelijk. Voor de vrijstaande woning op de kop van het park wordt een afwijkende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 11 m ruimtelijk aanvaardbaar geacht, omdat deze woning een bijzondere positie heeft als 'parkwachter' in het plan en los staat van de overige woningen.

Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat de 22 woningen en het park samen een nieuw stedenbouwkundig ensemble vormen tussen bestaande woonbebouwing. Het bebouwde gedeelte van dit ensemble ligt 25 tot 30 m van de voorgevel van de bestaande woningen aan de Houtsingel en ongeveer 80 m, van de achtergevel van de bestaande woningen aan de Rozenlaan. Een uitzondering is de 'parkwachterswoning' die op ongeveer 40 m afstand staat van de nummers 59 en 57 van de Rozenlaan. Deze afstand tussen de bestaande woningen het plan wordt vanuit stedenbouwkundige overwegingen aanvaardbaar geacht. Door toevoegingen of behoud van windakkers wordt vanuit landschappelijk oogpunt een extra afstand gecreëerd tot de bestaande bebouwing. Deze buffers aan beide zijde van het plangebied maakt een woonmilieu mogelijk met een iets hogere hoogte dan de directe omgeving.

Om te vermijden dat er bij afwijking een hogere bouwhoogte bij afwijking mogelijk wordt gemaakt zullen wij de Algemene afwijkingsregels in het bestemmingsplan zodanig aanpassen dat deze afwijking niet van toepassing is voor de bouwhoogte van de hoofdgebouwen.

Tenslotte is voor het plangebied een Beeldkwaliteitsplan (afgekort: BKP) opgesteld, waarin de kaders voor de planontwikkeling zijn vastgelegd. Dit BKP gaat uit van de historische Boskoops architectuur waarbij sprake is van veel accenten, vormen en verbijzonderingen in de kappen. Om deze vastgelegde beeldkwaliteitseisen te waarborgen is nodig dat de woningen meer ruimte krijgen in de goot-en nokhoogte.

2.1.2 Waardevermindering en verlies van vrije uitzicht

In het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (o.a. Uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545).

Voor wat betreft de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kan niet worden ontkend dat het uitzicht wordt weggenomen als gevolg van deze planologische ontwikkeling. Door veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied kan bij het verstrijken der jaren evenwel geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend. Zo ook in deze situatie. De behoefte aan woningen is aangetoond, zoals vermeld in paragraaf 4.2.2, 4.3.2 en 4.4.4 van de plantoelichting.

Vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt niet als een bezwaar gezien tegen een bestemmingsplan. Briefschrijvers hebben overigens de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer hij meent dat zijn onroerend goed minder waard is geworden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld. In elk geval blijft in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak en onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	Zienswijze 1 DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.		
a.	Briefschrijver heeft namens een omwonende een zienswijze ingediend, omdat zij het niet eens is met de voorgestelde maximale goot- en bouwhoogte (6 respectievelijk 10 m) van de vier wooneenheden aan de zuidkant van het plangebied. Er is verzuimd om deugdelijk te motiveren waarom voor deze maximale hoogten is gekozen, temeer daar in omringende bouwpercelen enkel lagere bouw- en goothoogten zijn toegestaan. Er is strijd met een goede ruimtelijke ordening, waarbij de belangen van cliënt onvoldoende in aanmerking zijn genomen. Cliënte zou graag zien dat de maximale bouw- en goothoogte naar beneden wordt aangepast, zodat zij nog enigszins het gevoel heeft in een landelijke omgeving te wonen.	De zienswijze geeft aanleiding om de Algemene afwijkingsregels zodanig aan te passen dat deze niet van toepassing is voor de bouwhoogte van de nieuwe woningen. Voor het overige verwijzen wij naar onze thematisch antwoord onder 2.1.1.	Aan artikel 10.1, lid c (Afwijken van de regels) wordt de volgende passage toegevoegd: ‘met dien verstande dat deze afwijking niet van toepassing is op de bouwhoogte van hoofdgebouwen;’. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Cliënt heeft nu uitzicht op agrarische gronden zonder bebouwing. In de nieuwe zal dit drastisch wijzigen met woonbebouwing.	Het plangebied is bestemd voor sierteelt. Bestaande bedrijfsgebouwen mogen tot maximaal 10% worden uitgebreid met behoud van de reeds bestaande hoogte. Het voortzetten van een agrarische functie tussen bestaande woningen in een	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Ook dit zal dit nadelige gevolgen hebben voor de bezonning en de privacy.	overwegend woongebied is niet wenselijk. Een vervolgfunctie naar Wonen wordt dan ook vanuit een goede ruimtelijke ordening passend geacht. Voor het overige verwijzen wij naar ons thematisch antwoord onder 2.1.1. Voor wat betreft de vermeende beperking van zonlicht is er alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan nagenoeg geen beperkingen geeft. De resultaten van de bezonningsstudie geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de plantoelichting door een nieuwe paragraaf 3.2.5 op te nemen over de alsnog uitgevoerde bezonningsstudie. Deze bezonningsstudie is als (nieuwe) bijlage 3 opgenomen in de plantoelichting.
2.	Zienswijze 2 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
a.	Briefschrijver dient namens een omwonende een zienswijze in. Er wordt een compliment uitgebracht over het vastgelegde ambitieniveau in het beeldkwaliteitsplan en de zorg voor de kenmerkende houtakkers in het gebied.	Wij bedanken briefschrijver voor het compliment.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Op de kavelpaspoorten 02 en 03 wordt geconstateerd dat de eigendomsgrens in de sloot onjuist is weergegeven. De helft van de sloot is eigendom van Houtsingel 29. Dit betekent dat de eigendomsgrens op de plankaart en in de	Naar aanleiding van de opmerking van briefschrijver hebben de kadastrale grenzen op de kavelpaspoorten 02 en 03 gecontroleerd. Deze is naar onze mening correct weergegeven, waarbij de huidige	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	betreffende kavelpaspoorten dient te worden opgeschoven tot in het midden van de sloot.	kadastrale grens van sectie B, nummer 5839 als scheidslijn is aangehouden. Een aanpassing is niet nodig.	
c.	Gevraagd wordt of houten schuttingen als erfafscheidingen in de achtertuinen aan het water van kavel 01, 02 en 03 (blz. 46 BKP) op de grens met het water worden uitgesloten. Zijn toekomstige bewoners verplicht een groene afscheiding te creëren?	Het plaatsen van erfafscheidingen kan niet worden uitgesloten voor zover kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 2, lid 12, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waarin regels zijn opgenomen over vergunningvrij bouwen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen aanleiding om dit expliciet uit te sluiten. Voor het plangebied is overigens een Beeldkwaliteitsplan vervaardigd, waarin richtlijnen zijn gegeven over onder andere erfafscheidingen in achtertuinen aan het water. Hierbij wordt uitgegaan dat een erfafscheiding van achtertuinen aan het water uit een (houten) oeverbeschoeiing bestaat in combinatie met een klein talud. Hoge en lage beplanting is toegestaan. Deze uitgangspunten worden aan kopers meegegeven.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Er is veel waardering voor het terugbrengen van de houtakker aan de westzijde van 'Biezenlanden'. Zaak is om de houtakker dan ook op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze met oog	Met briefschrijver zijn wij van mening dat zware damwanden en trekstangen langs de houtakkers en het park niet passend zijn. Deze worden dan ook niet geplaatst.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	voor het belang van biodiversiteit terug te brengen. De voorgestelde oeverbeschoeiing in het Beeldkwaliteitsplan met zware damwanden en trekstangen is in die zin niet passend. Beter is om te kiezen voor een oeverafwerking met gevlochten takken van onder andere wilgentenen, waarbij watervogels makkelijker de oever van de houtakker kunnen betreden voor rust en nestelgelegenheid. Ook zou het goed zijn om in het Beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan nadrukkelijk vast te leggen dat de huidige stobben van els, wilg en es – met bijbehorend insectenleven – gehandhaafd blijven en als groene ruggengraat gaan dienen voor het herstel van de houtsingel.	Er wordt gekozen voor het aanleggen van natuurvriendelijke oevers met hierbij passende natuurvriendelijke oeverbeschoeiingen. Overigens betreffen dit uitvoeringsaspecten, waarin het bestemmingsplan niet voorziet.	
3.	Zienswijze 3 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
	Briefschrijver vraagt om geen ‘damwand’ aan te leggen bij de windakkers. Verwezen wordt naar een document van I.V.N. (‘Houtakkers in Boskoop’ van maart 1981). Bepanting kent hier een strikte en duidelijke vorm. Beroepsbevolking en het boomkwekerijmuseum kunnen hierin meedenken.	Wij verwijzen naar onze reactie onder zienswijze 2, sub d.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	Zienswijze 4 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
a.	Deze zienswijze heeft betrekking op bouwnummer 23, de woning in het park.	De woning op de kop van het park krijgt een goot- en bouwhoogte van	De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

	De toegestane bouwhoogte voor deze locatie is 11 meter. Bij afwijking is het mogelijk de hoogte met 10% te verhogen, zodat hier een woning van ruim 12 meter hoog gebouwd kan worden. Dit is 1 meter hoger dan wat toegestaan is voor bouwnummers 1 t/m 22 en ook hoger dan de omliggende bestaande woningen die maximaal 10 meter hoog zijn. Voor deze afwijking wordt geen motivatie gegeven. Deze hoogte werkt verstorend op de omgeving die volgens het concept bestemmingsplan Cultuurhistorie een zeer hoge historische waarde heeft. Verder geeft deze hoogte extra slagschaduw op de omringende woningen en tuinen. Gevraagd wordt daarom de toegestane bouwhoogte te beperken tot 10 meter.	respectievelijk 7m en 11 m, omdat deze woning een bijzondere positie heeft als 'parkwachter' in het plan. Wij zijn van mening dat deze hoogte passend is binnen het stedenbouwkundige ensemble en hier geen afbreuk wordt gedaan aan de woonbebouwing aan de Rozenlaan, temeer daar de afstand tot de achterzijde van deze woningen meer dan 40 m is. Om te vermijden dat er een grotere bouwhoogte ontstaat wordt in de algemene afwijkingsregels opgenomen dat de afwijking niet van toepassing is op de bouwhoogte van hoofdgebouwen. Het klopt dat in het (concept) bestemmingsplan Cultuurhistorie de Rozenlaan wordt aangewezen als ensemble met een zeer hoge cultuurhistorische waardering; de Biezen als ensemble met hoge waardering. Het ensemble van de Rozenlaan en de Biezen reikt evenwel niet zover dat het plangebied Biezenlanden daaronder valt. We zijn van mening dat privacy voldoende wordt gegarandeerd. Verder is de invloed van schaduwwerking van de hoogte van de nieuwe woning (7/11 m) op deze	– Aan artikel 10.1, lid c (Afwijken van de regels) wordt de volgende passage toegevoegd: 'met dien verstande dat deze afwijking niet van toepassing is op de bouwhoogte van hoofdgebouwen;'. – Het opnemen van een nieuwe paragraaf 3.2.5 over de alsnog uitgevoerde bezonningsstudie. – Het opnemen van de bezonningsstudie in de (nieuwe) bijlage 3 van de plantoelichting.
--	--	--	---

		afstanden gering, zoals aangetoond in de alsnog uitgevoerde bezonningsstudie.	
b.	De voorgevellijn van bouwnummer 23 is in het ontwerp getekend op 3 meter uit de kavelgrens. Alle direct naast bouwnummer 23 gelegen woningen aan de Rozenlaan en Biezen liggen veel verder van de kavelgrens, vaak 8 tot 10 meter. Een woning op een kavel van ruim 1.000 m ² op slechts 3 meter van de kavelgrens te plaatsen werkt verstorend en is schadelijk voor de cultuurhistorische waarde van het gebied. Ook heeft het een negatief effect op de beleving van de groene omgeving van het park. Verzocht wordt daarom deze afstand te vergroten tot minimaal 8 meter.	De woning op bouwnummer 23 is niet vergelijkbaar met de bebouwing aan de Biezen en Rozenlaan. De nieuwe woning komt in een parkachtige omgeving te liggen, terwijl de woningen aan de Biezen en Rozenlaan in een bebouwingslint staan dan wel aan woonstraat zijn gelegen. De kavel op bouwnummer 23 heeft de uitstraling van een 'parkwachter'. De voorgevellijn zorgt dat de woning de begrenzing van het park goed markeert. Het is juist om de beleving van het park te garanderen. Daarbij komt dat de afstand tussen de woning met bouwnummer 23 en de woning van briefschrijver op ruim 40 m ligt. Er is dan ook geen aanleiding om de afstand te vergroten.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	Zienswijze 5 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
	<u>Algemeen</u> Het plan heeft een aantal punten die te grote negatieve impact zal hebben op de omwonenden en de omgeving, met planschade tot gevolg. Bij de observaties zijn suggesties gegeven om de impact relatief eenvoudig te beperken welke hieronder zijn toegelicht.	Wij hebben kennisgenomen van de suggesties van briefschrijver. Hieronder geven wij puntsgewijs onze reactie hierop.	

a.	<i>Nokhoogte</i> De nokhoogte van bouwnummers 01 – 22 is 10m. Dat is hoger dan bestaande woningen aan de Biezen en Rozenlaan en aanzienlijk hoger dan de huizen aan de Houtsingel. De suggestie is om de nokhoogte te verlagen tot maximaal 9 meter en uitdrukkelijk te vermelden dat dit de werkelijke maximale nokhoogte is zonder gebruik te maken van de algemene afwijkingsbevoegdheid van 10%. De nokhoogte van het bouwnummer 23 mag in het plan zelfs 11 meter hoog zijn. Ook voor deze woning is er geen enkele reden om af te wijken van de norm voor de overige woningen. Voor deze woning dient dezelfde nokhoogte van 9 m te worden gehanteerd, zoals voor bouwnummers 01 – 22; of zelfs nog lager dan dat.	Wij verwijzen naar onze thematisch antwoord onder 2.1.1 en onze reactie onder zienswijze 4, sub a.	Voor wat betreft de bouwhoogte verwijzen wij naar onze conclusie bij zienswijze 4, sub a. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	<i>Gevelgrens</i> Alle woningen hebben een gevelgrens op 3 m van de rijbaan, wat niet past bij de beoogde ruime opzet en exclusieve karakter van project Biezenlanden. Ook is dit niet conform het beeld van huidige bebouwing en opzet aan de Biezen en Rozenlaan welke een ruimere voortuinen hebben. Voorgesteld wordt deze gevelgrens te vergroten naar minimaal 7 m voor alle bouwnummers 01 – 22.	De situering van de gevelgrens op 3 m van de rijbaan heeft naar onze mening een positieve ruimtelijke werking op de privacy van de woningen aan de Rozenlaan en Houtsingel. Het creëert meer afstand. De woningen aan de Rozenlaan en Houtsingel hebben een eigen karakter aan de voorgevel in relatie met het straatbeeld (zie hiervoor ook onze reactie bij	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Voor bouwnummer 23 zou deze grens sterk vergroot moeten worden, omdat deze woning een zogenaamde 'parkwachters functie' heeft. Voor deze woning zou het woondeel en de hoofdtuin aan de zuidkant moeten liggen, gericht naar het park toe om goede voeling met het park te houden.	zienswijze 4, sub b). Deze is niet vergelijkbaar met de woningen in het project Biezenlanden. De woning met bouwnummer 23 (de zogenaamde 'parkwachter') krijgt een bijzondere positie aan de rand van het park dat een eigentijds en markant punt creëert in het plangebied.	
c.	<i>Erfafscheidingen, bruggen en vlonders</i> De erfafscheiding van woningen van bouwnummers 04 – 10 loopt aan de westkant door tot aan de nieuw aan te leggen windsingel. Dit geeft de mogelijkheid om aan die kant bruggetjes aan te leggen of zelfs vlonders door te bouwen tot op de windsingel, met risico tot verandering van het karakter van die nieuwe windsingel en zelfs 'landjepik'. Dit zou nadrukkelijk uitgesloten moeten worden. De erfafscheiding is voor woning met bouwnummer 23 aan de oostkant naar bestaande achtertuinen is niet duidelijk gedefinieerd. Deze zou beschreven moeten worden.	Vlonders en steigers zijn niet toegestaan op grond van de bestemming 'Water'. Wel biedt de bestemming 'Wonen' de mogelijkheid om vlonders aan te leggen. Deze zijn op grond van de bestemmingsomschrijving alleen toegestaan binnen deze bestemming, zodat de watergang vrij blijft van steigers en vlonders. Hiermee wordt in voldoende mate tegemoet gekomen aan de opmerking van briefschrijver. Bruggen zijn over de bestemming 'Water' toegestaan om percelen te kunnen ontsluiten. Met briefschrijver zijn wij van mening dat, behoudens ontsluiting van het plangebied, bruggen moeten worden uitgesloten. De regels en verbeelding worden hierop aangepast.	De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen: • Aan artikel 5.1 wordt lid c toegevoegd, luidende als volgt: 'c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen toegestaan; In artikel 5.1 wordt geschrapt: 'waaronder begrepen bruggen en/of duikers'. • Artikel 5.2.2 Na aanhef volgt: "a. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' gelden de volgende regels:". De letters 'a' en 'b' krijgen de volgnummers 1 en 2. Letter 'c' wordt vernummerd tot 'b'. • Aan artikel 6.1, lid c wordt toegevoegd: 'en steigers';.

		In artikel 6.2.3 is de gebruikelijke regeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ook de regeling voor erf- en terreinafscheidingen. Er is vanuit een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding om voor de woning met bouwnummer 23 een afwijkende regeling op te nemen.	• Aan artikel 6.2.3 lid b wordt 2x toegevoegd na 'vlonders': "en steigers". • Op de verbeelding worden de (drie) bruggen die het plangebied ontsluiten als zodanig aangeduid.
d.	<i>Toegestane (toekomstige) veranderingen</i> Het is niet duidelijk of (toekomstige) dakkapellen of andere aan- of bij bouwen zoals opbouwen van garages toegestaan zijn. De huidige goed beschreven accenten uit het Beeldkwaliteitsplan zouden niet alleen tijdens de bouw maar ook in de jaren daarna goed en streng gehandhaafd moeten worden.	Een regeling voor dakkapellen wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening niet nodig geacht. Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voorziet hierin al.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
e.	<i>Woning bouwnummer 23</i> Deze woning wordt op het meest zuidelijke deel van het 1.010 m² grote kaveloppervlak geplaatst. Daardoor ontstaat een grote tuin aan de noordzijde en is er dus geen binding met het park. Daarmee komt de zgn. 'parkwachtersfunctie' geheel niet tot z'n recht. Dit zou omgekeerd moeten worden, met plaatsing van deze woning zo ver mogelijk naar de noordzijde, op de locatie van de huidige loods van Biezen 53.	De 'parkwachter' is een ruimtelijk element dat een duidelijk en markant ruimte creëert. In dit geval, de begrenzing van het park. Zoals de kavel is gesitueerd wordt de Parkwachter functie gegarandeerd, waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw is gericht op het park. Er is dan ook geen aanleiding om het bouwvlak in noordelijke richting te verplaatsen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f.	<i>Nieuwe park</i> Voor wat betreft het nieuw aan te leggen park aan de oostkant van het plan (tussen de bestaande windsingel en de achtertuinen van de Rozenlaan) is nog niet veel beschreven, en wordt de detaillering van de invulling pas later bepaald. Dit geeft grote zorgen voor de huidige bewoners wier achtertuinen aan het nieuwe park zullen grenzen. – Wat is er gedaan om overlast vanuit het park te beperken? – Hoe wordt sociale veiligheid in de gaten gehouden of beperkt? – Wat te doen tegen insluiping vanuit het park naar de achtertuinen. Wat voor een hekwerk gaat er komen en is er verlichting voorzien?	In het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting is aandacht besteed aan de aanleg en inrichting van het park. Tussen de gemeente en marktpartij zijn hierover afspraken gemaakt. Het openbaar gebied wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente die het beheer vervolgens op haar neemt. Vanuit landschappelijke overwegingen is er geen aanleiding om de inrichting van het groen nader vast te leggen in het bestemmingsplan. De gebruikelijke bestemming 'Groen' volstaat hier. Eventuele overlast, sociale veiligheid en insluiping zijn aspecten die niet geregeld worden in het bestemmingsplan. Hiervoor geldt andere regelgeving, zoals bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	Zienswijze 6 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
a.	In de planpresentatie wordt aangesloten bij de kaart van het Kadaster. De feitelijke situatie van de westzijde van perceel 5077 wijkt hiervan af.	De verbeelding is vergeleken met de planpresentatie. Wij hebben geconstateerd dat hierover geen afspraken bekend zijn bij de gemeente. De tuin van briefschrijver	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Na mondelinge afspraak met de gemeente, het Waterschap en de vorige eigenaren van de woning is een hoek van het perceel afgesneden ten behoeve van water en is daar een even groot stuk grond voor de plaats gekomen. Briefschrijver wenst de bestaande situatie te handhaven en verzoekt om dit aan te passen in het plan.	ligt overigens buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Bij uitwerking van het inrichtingsplan zal de marktpartij één en ander afstemmen met betrokkene. Een aanpassing is daarom niet nodig is.	
b.	De invulling van het te realiseren park is nog onduidelijk. In de planpresentatie staan sfeerideeën doch dit roept veel vragen op over de invulling van het park.	Wij nemen de opmerking ter harte. Wij zeggen hierbij toe dat de inrichting van het park in overleg zal plaatsvinden met de omgeving, waarbij wij vooralsnog het Beeldkwaliteitsplan als leidraad aanhouden, waarin is opgenomen dat het parkgebied een ontmoetingsplek moet worden voor de aangrenzende woningen en de buurt. Aangezien de aanleg en het beheer van het park uitvoeringsaspecten betreffen die niet geregeld worden in een bestemmingsplan is een aanpassing hiervan op dit onderdeel niet nodig.	Wij zullen de voorgenomen inrichting van het park in een (online) informatiebijeenkomst bespreken, zodat omwonenden hun wensen kenbaar kunnen maken. Op basis van de resultaten van deze bijeenkomst zal een besluit worden genomen over aanleg en inrichting van het parkgebied. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	In het plan wordt aangegeven dat de hoogte van de dakgoten van de realiseren huizen 6 meter mag bedragen en de nokhoogte 10 meter. Dit zijn bijzonder hoge woningen, hoger dan de gemiddelde woning die nu gebouwd wordt in	Wij verwijzen naar onze thematisch antwoord onder 2.1.1, 2.1.2 en onze reactie onder zienswijze 4, sub a.	Voor wat betreft de bouwhoogte verwijzen wij naar onze conclusie bij zienswijze 4, sub a. Voor het overige geeft de zienswijze geen

	Boskoop en omgeving en ook hoger dan een flink aantal woningen in de Rozenlaan. In het plan wordt niet toegelicht waarom hiervoor wordt gekozen. Woningen van deze hoogte zullen een forse inbreuk vormen op het uitzicht uit onze woningen.		aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	In het plan wordt aangegeven dat men beschoeiing zal creëren van hout. Briefschrijver gaat er gemakshalve van uit, dat gebruik zal worden gemaakt van tropisch hardhout. Hiermee vormt de 'natuurlijke beschoeiing' een forse aanslag op tropisch hardhout. Gevraagd wordt in het plan voor milieuvriendelijkere alternatieven te kiezen.	Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2 onder de punten c en d.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.	Zienswijze 7 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
a.	De huidige bestemming van het gebied is sierteelt. Het terrein achter de woning van briefschrijver is niet openbaar toegankelijk. Met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging zal dit veranderen in wonen en openbaar groen. Hij verwacht hier ernstige overlast en een vermindering van woongenot ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zal, direct aangrenzend aan zijn achtertuin een openbare groenvoorziening worden gecreëerd, waardoor betrokkene een	De inrichting van het park zal in overleg met gemeente en bewoners worden uitgewerkt, zoals wij hebben gesteld in onze reactie op zienswijze 6, onder b. Voor vermeende vermindering van overlast en veiligheid verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 5 onder f.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	teruggang in woongenot en veiligheidsgevoel zal ervaren. De wijziging van privéterrein in openbaar gebied zal een ernstige inbreuk op privacy betekenen. Daarnaast wordt ook de toegang tot de achtertuin en de achterzijde van zijn woning veel gemakkelijker. Dit heeft vanzelfsprekend een forse vermindering van veiligheid tot gevolg.		
b.	Het te realiseren parkje ligt aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken en zal naar alle waarschijnlijkheid een forse aantrekkingskracht op hangjongeren uitoefenen. Briefschrijver maakt zich ernstig zorgen over de toegankelijkheid van dit openbare groen tussen zonsondergang en zonsopgang en over de fysieke afscheiding tussen het plangebied en zijn achtertuin.	Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 5 onder f.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Briefschrijver verwacht dat de wijziging van de bestemming een forse waardevermindering van zijn woning tot gevolg zal hebben. De belangrijkste bron van wooncomfort aan de Rozenlaan is het vrije uitzicht en de privacy aan de achterzijde en de verbinding met het Boskoopse sierteeltgebied. Dit wooncomfort lijdt ernstig onder de voorgenomen wijziging.	Wij verwijzen naar onze thematisch antwoord onder 2.1.2.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.	Zienswijze 8 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
	Briefschrijver stelt dat het aanleggen van een wandelgebied mooi is, maar dit gaat voor overlast zorgen voor de bewoners bij de houten brug die perceel met Rozenlaan verbindt. Een alternatieve oplossing kan tegen geringe kosten worden uitgevoerd.	Uit eerdere mailwisseling is gebleken dat briefschrijver een verplaatsing van de (buiten het plangebied gelegen) brug voorstaat. Wij merken hierover op dat de huidige brug pas in 2014 is geplaatst. Deze heeft een levensduur van 40 jaar. Het verplaatsen van de brug is dan ook niet noodzakelijk. Er zou hierbij sprake zijn van kapitaalvernietiging. Bovendien is hiervoor geen budget beschikbaar. Daarnaast spelen er nog andere zaken mee zoals de bereikbaarheid van de kavel tussen het Populierenhof en de Rozenlaan. Na de oplevering van het project Biezenlanden zijn er meerdere routes voor voetgangers beschikbaar in het gebied, zodat de langzaam verkeersverbindingen worden verbeterd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.	Zienswijze 9 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
a.	De zienswijze van briefschrijver heeft betrekking op kavel 23. Dit bouwvlak bevindt zich precies tegenover de achtertuin van zijn woning. Betrokkene vindt de maximum goothoogte (7 m) en de maximum bouwhoogte (11 m) te hoog. Met de positie van het bouwvlak en de hoogte van de woning is totaal geen rekening gehouden met	Voor de woning met bouwnummer 23 is bewust gekozen voor een grotere goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 11 m. Dit omdat deze woning een bijzondere positie heeft als 'parkwachter' in het plan. Het totale plan vormt een nieuw stedenbouwkundig ensemble	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	de bestaande bebouwing en de daarnaast gelegen woningen. Voorgesteld wordt aan de randen van de nieuwe wijk lagere woningen te bouwen. Omdat Kavel 23 één van de grootste kavels is zou er ook een bungalow op gebouwd kunnen worden waarmee aan veel bezwaren tegemoet wordt gekomen wordt.	waarin de hoogtes uniform zijn (6/10m), met uitzondering van de kavel “parkwachter”. Het gehele ensemble past naar onze mening vanuit een goede ruimtelijke ordening in de omgeving, Door toevoegingen of behoud van windakkers wordt een extra afstand gecreëerd tot de bestaande bebouwing. Deze buffers aan beide zijde van het plangebied creëren ruimte voor een woonmilieu dat iets hoger ligt dan de omgeving. Voor het overige verwijzen wij naar de thematische beantwoording in 2.1.1.	
b.	Een woning van deze afmetingen die bovendien dicht bij de erfgrans van bestaande bebouwing staat is heel dominant aanwezig en geeft ‘s-middags in voor- en najaar veel schaduw in de tuinen aan oostzijde. Eventuele ramen op de 1e en 2e verdieping ontnemen veel van de privacy.	De afstand tussen het bouwvlak van de ‘Parkwachter’ woning en de woning van briefschrijver is circa 45 m. Dit maakt dat de hoogte van de woning niet dominant overkomt ten opzichte van de aldaar gelegen woningen aan de Rozenlaan, omdat er voldoende open ruimte is tussen beide woningen. Voor wat betreft de vermeende beperking van zonlicht is er alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan nagenoeg geen beperkingen geeft.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de plantoelichting door een nieuwe paragraaf 3.2.5 op te nemen over de alsnog uitgevoerde bezonningsstudie. Deze bezonningsstudie is als (nieuwe) bijlage 3 opgenomen in de plantoelichting. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve aanpassingen

Nr.	Samenvatting	Voorstel aanpassing	Conclusie
	De AERIUS Calculator is op 15 oktober 2020 geactualiseerd, zodat er een nieuwe berekening is uitgevoerd.	In de geactualiseerde AERIUS-berekeningen is aangetoond dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen toename is van stikstofdepositie. De nieuwe berekeningen komen in de plaats van de eerder uitgevoerde berekeningen.	Bijlage 11 (AERIUS-berekening) wordt vervangen door de nieuw uitgevoerde berekeningen van 28 april 2021.