

**Bestemmingsplan
‘Willem van der Veldenweg 24-24a, Leimuiden’**

Nota van beantwoording zienswijzen

juni 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Willem van der Veldenweg 24-24a, Leimuiden' heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Enkele punten van de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant stelt dat het landelijk uitzicht voor hen wordt belemmerd, waardoor er sprake zal zijn van waardevermindering van de woning. Het landelijke karakter zal verloren gaan, ook wat betreft flora en fauna.	Het uitzicht vanuit de woning van reclamant zal inderdaad beperkt worden door de vier woningen die met dit bestemmingsplan voorzien zijn tussen de drie bestaande woningen aan de Willem van der Veldenweg en de zes bestaande woningen aan de Vriezenweg. Het is echter vaste jurisprudentie dat uitzicht geen recht is, dus het behoud daarvan kan nooit worden gegarandeerd. Als reclamant van mening is dat deze bestemmingsplanwijziging een waardevermindering voor hun woning tot gevolg heeft, dan staat het reclamant vrij om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. Dit verzoek zal dan getoetst worden door een onafhankelijk adviesbureau. Mocht er inderdaad sprake blijken te zijn van planschade, dan zal de gemeente die kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is op die manier vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. In de huidige situatie is de planlocatie reeds omringd door hoofdzakelijk woningen. Met dit bestemmingsplan worden de woningen geïntegreerd in de bestaande omgeving. Doordat het feitelijk het opvullen van het bestaande lint betreft, is er sprake van een verantwoorde aanpassing die passend is binnen de context van de omgeving. De beoogde woningen zorgen ervoor dat de bestaande lintbebouwing langs de Willem van der Veldenweg en Vriezenweg wordt verbonden aan/met elkaar. In de toelichting van het bestemmingsplan is bovendien uitgebreid onderbouwd waarom er sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan heeft er een gedegen afweging plaatsgevonden ten aanzien van het beoogde initiatief en is voor het aspect ecologie met een quickscan in kaart gebracht of de beoogde ingreep mogelijk een negatief effect heeft op beschermde flora en fauna. Er dient enkel nog nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de vleermuizen en ransuil. Wanneer hieruit – ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning – blijkt dat het plangebied geen relevante functie heeft voor deze soorten, kan gesteld worden dat voldoende is gemotiveerd dat de aanwezige flora en fauna geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling en vice versa. Daarbij geldt

		dat de bomen die met de beoogde ontwikkeling verwijderd worden, één op één gecompenseerd worden. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 2		
2.1	Reclamant geeft aan dat het participatieproces onzorgvuldig is geweest. Op de informatieavond van 20 juni 2023 heeft de initiatiefnemer reclamanten en andere omwonenden geïnformeerd over de plannen. Reclamanten voelden zich toen zeer overvallen door deze plannen en hebben dit ook per brief en e-mail aan de initiatiefnemer laten weten. Hierin hebben reclamanten de initiatiefnemer tevens uitgenodigd op hun adres andere oplossingen en alternatieven voor de locatie van de grote parkeerplaats te bespreken. Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer niet in is gegaan op deze uitnodiging en enkel per brief heeft gereageerd met de toezegging dat men serieus en zorgvuldig naar de aangevoerde argumenten zou kijken. Reclamanten zijn teleurgesteld in deze gang van zaken en zijn nu genooddaakt om een formele zienswijze in te dienen.	Initiatiefnemer geeft aan in de brief van reclamant een uitnodiging gelezen te hebben om vanuit de achtertuin van reclamant de situatie te komen bekijken. Het is volgens de initiatiefnemer niet juist dat reclamant hen heeft uitgenodigd om op hun adres andere oplossingen en alternatieven voor de locatie van de parkeerplaats te bespreken. Initiatiefnemer zag bovendien geen kans in te gaan op de uitnodiging van reclamant vanwege de korte, nog resterende tijd tot aan 1 september 2023, de uiterste datum om conceptdocumenten van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente in te dienen. Alle aandacht was benodigd voor coördinatie en de afronding van de diverse onderzoeken. De zomervakantieperiode speelde daarbij bovendien een belangrijke rol. Initiatiefnemer geeft aan mede naar aanleiding van de brief van reclamant vanaf het eigen terrein van de kerk (nogmaals) serieus en zorgvuldig naar de situering van de parkeerplaats te hebben gekeken. De beoogde locatie bleek daarbij nog steeds de meest geschikte te zijn.
2.2	Reclamant stelt dat er onvoldoende is gemotiveerd waarom de geplande woningbouw op deze specifieke locatie moet plaatsvinden. Er is geen duidelijkheid gegeven over mogelijke alternatieve locaties binnen de gemeente waar dit project zou kunnen plaatsvinden. Reclamant stelt dat het bouwplan zich in het buitengebied bevindt en dat er binnenstedelijk onderzoek moet plaatsvinden naar geschikte locaties, omdat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar inbreidingsmogelijkheden.	De rechtvaardiging voor het toevoegen van meer woningen op deze locatie is gesteund op de initiële intentie om het schoolgebouw te transformeren tot woningen. Daaropvolgend werd het idee voor woningen in het lint en het creëren van extra parkeergelegenheid geïntroduceerd. Deze individuele voorstellen zijn geïntegreerd tot het huidige plan, dat een synergetische benadering hanteert om de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van de locatie te maximaliseren. Daarnaast wordt er zagezegd een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte van de gemeente Kaag en Braassem. Dit biedt een solide basis voor verdere ontwikkeling. Bovendien grijpt de gemeente iedere kans voor inbreiding binnen bestaand stads- en dorpsgebied aan. Met recht kan gesteld worden dat dergelijke locaties op dit moment niet voorhanden zijn in Leimuiden en Rijnsaterwoude (de meest nabijgelegen kernen t.o.v. de planlocatie) of reeds worden ontwikkeld. Ten tweede heeft de gemeente nog weinig grond in eigendom waar potentieel woningen op gerealiseerd kunnen worden. Dat maakt dat de gemeente afhankelijk is van andere

		grondeigenaren/initiatiefnemers/ontwikkelaars als het gaat om het ontwikkelen van (woningbouw)plannen. Als derde dient opgemerkt te worden dat, in het verlengde van punt twee, de initiatiefnemer geen onbebouwde gronden in eigendom heeft binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In de dorpskernen Leimuiden en Rijnsaterwoude heeft de initiatiefnemer zelfs helemaal geen grond in eigendom. Er zijn dus geen alternatieve locaties. Zie verder ook de beantwoording onder punt 2.3. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.3	Reclamant merkt op dat de gemeente Kaag en Braassem het beleid hanteert dat woningbouw in het buitengebied mogelijk is via de 'ruimte voor ruimte-regeling', waarbij gesloopte agrarische bedrijven vervangen mogen worden door woningen. In dit geval is hiervan geen sprake. Daarbij is er onvoldoende motivatie gegeven waarom deze regeling niet van toepassing is verklaard.	De ruimte voor ruimte-regeling is één van de ruimtelijke instrumenten die ingezet kan worden om woningbouw in het buitengebied te rechtvaardigen. Het is echter onjuist dat dit de enige reden is/kan zijn om medewerking te verlenen aan het toevoegen van woningen in het buitengebied. In de Omgevingsvisie is het plangebied (deels) aangemerkt als het sub-gebiedstype 'agrarische linten'. Eén van de specifieke uitgangspunten van dit gebiedstype is dat er ruimte is voor het incidenteel toevoegen van woningen. Bovendien heeft er intensieve afstemming plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland en conclusie van dat vooroverleg is dat het cluster aan bebouwing (kerk, voormalig schoolgebouw en de omliggende woningen) aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied. Zie verder ook de beantwoording onder punt 2.4. Dat betekent dat het toevoegen van woningen op basis van verschillende kaders gerechtvaardigd is, zonder beroep te doen op de 'ruimte voor ruimte' regeling. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.4	Reclamant stelt dat onduidelijk is of de provincie instemming heeft verleend voor dit bouwplan. Het voorgaande plan, uit 2021, is niet goedgekeurd. Het is voor de reclamant onduidelijk waarom het huidige bouwplan afwijkt van het voorgaande plan en met dit plan wel wordt ingestemd.	Tijdens de vergadering van het college van B&W van 12 juni 2023 is het plan besproken. Hierin wordt benadrukt dat het vorige initiatief 18 woningen betrof. In de tussentijd zijn er verschillende gesprekken (o.a. met de provincie) gevoerd. Met het terugdringen van het aantal woningen van 18 naar 10, zijn de bezwaren die er destijds vanuit de provincie Zuid-Holland op het initiatief waren weggenomen. Daarnaast is in hoofdstuk 7.2 'Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg' opgenomen dat de provincie expliciet en positief heeft gereageerd op het bestemmingsplan. In die reactie schrijft de provincie dat duidelijk zichtbaar is dat de opmerkingen die zij

		hadden op het vorige plan zijn verwerkt in het huidige plan. Derhalve heeft de provincie gesteld dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen. Volledigheidshalve wordt nog gemeld dat het plan ook nog formeel is voorgelegd aan de provincie op de gebruikelijke manier d.m.v. het invullen van een e-formulier, zowel in de vooroverlegfase als in de ontwerpfase. Uit de eerdere correspondentie met de contactpersoon bij de provincie blijkt al dat er geen belemmeringen voorzien werden en dit wordt nog eens bevestigd door het feit dat er geen reactie is gekomen op het ingediende e-formulier en er geen zienswijze is ingediend door de provincie op het ontwerpbestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.5	Reclamant stelt dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de verkeersveiligheid van het plan, vooral met betrekking tot de uitrit aan de Vriezenweg, die als onveilig wordt beschouwd. Na recent onderhoud en een snelheidslimietwijziging wordt er in de praktijk harder gereden dan de toegestane 30 km/u. Reclamant vraagt om een verkeerskundig onderzoek naar de aansluiting van het bouwplan op het huidige wegennet en de verkeersveiligheid.	De weg vanuit het plangebied wordt ontsloten op de Vriezenweg. Uit een recent akoestisch onderzoek naar wegverkeer, uitgevoerd door Kragten op 29 augustus 2023, blijkt dat de verkeersintensiteit op de Vriezenweg momenteel redelijk laag is, met een gemiddelde van 2.907 voertuigbewegingen per etmaal. In het kader van het voorgenomen ontwikkelingsplan wordt verwacht dat er circa 71 extra voertuigbewegingen zullen plaatsvinden. Dit komt neer op minder dan 2,5% van de totale verkeersintensiteit op de Vriezenweg. Op basis van deze gegevens kunnen wij concluderen dat de beoogde toename van het verkeer geen significante hinder zal veroorzaken voor het voorgenomen plan. De extra ontsluitingen die ten behoeve van het plan worden gecreëerd zijn bovendien vergelijkbaar met de bestaande in-/uitritten. De verkeersveiligheid van de Vriezenweg als geheel staat los van deze bestemmingsplanwijziging. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.6	Reclamant stelt dat het college van burgemeester en wethouders alle belangen bij een besluit zoals dit zorgvuldig moet afwegen. Reclamant betoogt dat de uitgevoerde onderzoeken onvoldoende onderbouwing bieden om te concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en alleen de belangen van de initiatiefnemer dienen,	De bestemmingsplanherziening voor de beoogde ontwikkeling heeft een grondige en veelzijdige benadering door middel van diverse uitgevoerde onderzoeken. Deze onderzoeken zijn van belang geweest om de milieu-planologische inpasbaarheid van de voorgestelde ontwikkeling aan te tonen. De resultaten van deze onderzoeken hebben aangetoond dat de ontwikkeling op een verantwoorde wijze en in

	zonder aandacht voor omwonenden. Reclamant stelt dat het college een actievere rol moet spelen en zelfstandig moet beoordelen of dit het geval is en niet kan volstaan met een verwijzing naar rapportages. Het huidige ontwerpbestemmingsplan zou het woon- en leefklimaat van reclamanten te veel aantasten. Nu de belangen van de omwonenden niet zijn meegewogen, kan er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.	overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan worden toegestaan op de desbetreffende locatie. Door het uitvoeren van deze onderzoeken is een solide basis gelegd voor de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Elk onderzoek heeft bijgedragen aan het verkrijgen van inzicht in specifieke milieuaspecten en mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Door deze aspecten zorgvuldig te onderzoeken en te analyseren, is een gedegen afweging mogelijk geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast is het plan getoetst aan alle beleidsstukken, van landelijk en provinciaal tot regionaal en gemeentelijk. In de toelichting is uitgebreid onderbouwd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien heeft de provincie expliciet ingestemd met dit plan; zie hiervoor de beantwoording onder punt 2.4. Als ruimtelijke plannen beoogd worden nabij bestaande woningen, is er uiteraard altijd een bepaald spanningsveld (beperking van uitzicht, privacy, woongenot, eventuele planschade, etc.). Dergelijke belangen worden bij ruimtelijke procedures te allen tijde afgewogen tegen het algemeen belang. In dit geval is geoordeeld dat het algemeen belang – in casu het toevoegen van woningen binnen een zone die aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied – zwaarder weegt dan het individuele belang van de bewoners. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.7	Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan de privacy en het uitzicht van omwonenden onevenredig aantast. Momenteel genieten omwonenden van een weids en ongestoord uitzicht, maar dit zal worden verstoord door de realisatie van het bouwplan, wat resulteert in inkijk in hun tuin en woning. Reclamant maakt tevens bezwaar tegen het realiseren van een parkeerplaats direct achter de woning, aangezien dit betekent dat de parkeerplaats 24 uur per dag kan worden gebruikt door bezoekers. Dit zal leiden tot geluidsoverlast, vooral 's nachts, door het in-	De conclusie in de toelichting dat de beoogde parkeerplaats passend is in de beoogde ontwikkeling wordt nog steeds onderschreven. Echter, omdat de motivering in de toelichting summier is zal dit hier uitgebreider worden gemotiveerd. Allereerst, het is essentieel te benadrukken dat deze parkeerplaats specifiek bedoeld is om te voorzien in de piekmomenten van de kerk, zoals bij uitvaarten, Kerst en Pasen. De parkeerplaats zal hoofdzakelijk op de dag en vroege avond worden ingezet. Het zal dus niet fungeren als een openbare parkeerplaats waar willekeurige bezoekers hun voertuigen kunnen parkeren. Immers, het betreft grondeigendom van de kerk en bijvoorbeeld geen openbare ruimte van de

en uitstappen van auto's, stationair draaien van motoren en parkeren van werkbusjes. Dit zal de nachtrust verstoren, zonder dat hier in de plantoelichting rekening mee is gehouden. Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen het gebrek aan onderzoek naar mogelijke geuroverlast van de parkeerplaats, zoals het stationair laten draaien van auto's om te verwarmen in de winter. Dit kan tot overlast leiden, waarbij uit de plantoelichting niet blijkt dat hier rekening mee is gehouden.	gemeente, dat is een wezenlijk verschil. Deze beperking kan indien nodig of gewenst effectief worden geïmplementeerd door bijvoorbeeld een slagboom of een bordje 'verboden toegang voor onbevoegden', waardoor enkel de kerkgemeenschap toegang heeft. Door deze beperkte toegang te handhaven, worden mogelijke hinderlijke gevolgen, zoals geluidsoverlast in de nacht, het stationair draaien van motoren en het parkeren van werkbusjes, voorkomen. Immers, de parkeerplaats zal uitsluitend gebruikt worden door bezoekers van de kerk bij piekmomenten, waardoor de frequentie van voertuigbewegingen en de duur van stilstaan minimaal zijn. Daarnaast, door de beperkte toegang en het specifieke gebruik van de parkeerplaats, wordt het aantal voertuigen dat de parkeerplaats zal bezoeken aanzienlijk beperkt (extensief gebruik). Dit minimaliseert niet alleen het risico op geluidsoverlast en geuroverlast, maar draagt ook bij aan het behoud van de esthetische waarde van de omringende woningen. Het uitzicht en de privacy van de omwonenden blijven grotendeels onaangetast, aangezien de parkeervoorziening voornamelijk gebruikt zal worden tijdens specifieke evenementen en plechtigheden van de kerk en niet als een openbare parkeerplaats. Daarnaast wordt het parkeerterrein zoveel mogelijk geïntegreerd in het bestaande landschap. Dat betekent dat er gebruik wordt gemaakt van 'gewapend gras'. Dit levert nagenoeg hetzelfde landschappelijke beeld op als in de huidige situatie. De beperkte toegang en het specifieke gebruik van de parkeervoorziening zorgen ervoor dat mogelijke overlast tot een minimum wordt beperkt en dat het karakter van de omgeving behouden blijft. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. - Paragraaf 4.10.2 Parkeren is aangevuld met een nadere toelichting op het beoogde gebruik van de extra parkeervoorziening (alleen bij piekmomenten van de kerk) en het feit dat de impact op de omgeving daarmee beperkt blijft. - Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen in de regels onder het bestemmingsartikel Maatschappelijk omtrent het parkeerterrein. Enerzijds om het zoveel mogelijk integreren van de parkeerplaats in het bestaande landschap te waarborgen door het gebruik van 'gewapend gras'
--	--

		en anderzijds voor het zekerstellen dat er geen sprake is van een openbare parkeerplaats (bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van een bordje).
2.8	Reclamant stelt dat het toestaan van lichtmasten tot 6 meter hoog tegenover hun woning zal leiden tot lichthinder (<i>art. 4.4 Afwijken van de bouwregels</i>). Dit dwingt bewoners om gordijnen te sluiten en belemmert het buiten zitten tijdens warme avonden. Bovendien zal het licht ook dieren van omwonenden hinderen. Dit wordt gezien als een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, gezien het huidige vrije uitzicht van reclamant.	Initiatiefnemer geeft aan dat lichtmasten vooralsnog niet zijn opgenomen in het plan. Mochten lichtmasten noodzakelijk/vereist zijn, dan zullen deze zeker geen 6 meter hoog worden. Bovendien zullen deze, onder meer vanuit het oogpunt van energiebesparing, niet de gehele avond/nacht branden. Voorts zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met aanwonenden om eventuele hinder te beperken, waarbij te denken valt aan verlichting met gebruik van kappen en/of een timer om eventuele lichtmasten 's avonds laat uit te schakelen. Artikel 4.4 Afwijken van de bouwregels waar naar wordt verwezen is van toepassing op de bestemming Wonen. De parkeerplaats heeft de bestemming Maatschappelijk, dus dit artikel om af te wijken is niet van toepassing op de (eventuele lichtmasten bij de) parkeerplaats. Artikel 3.2 onder b van de regels staat een maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde toe van 2 meter. Initiatiefnemer geeft aan dat mochten zij verlichting toe willen passen op het terrein, zij prima uit de voeten kunnen met lichtmasten van maximaal 2 meter hoog. Tezamen met de wens om eventuele hinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken, maakt dat er sprake is van een verantwoorde impact op de bestaande omgeving. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.9	Reclamant betoogt dat er meerdere alternatieve locaties zijn voor de parkeerplaats achter de woning van de reclamanten, aangezien de initiatiefnemer over meerdere percelen beschikt. De initiatiefnemer veroorzaakt volgens reclamant zelf een parkeerprobleem door haar huidige parkeerplaatsen te verwijderen voor de bouw van een twee-onder-één kapwoning. Bewoners die hun voertuigen momenteel op het kerkterrein parkeren zullen elders moeten parkeren, wat kan leiden tot parkeerproblemen langs de Willem van der Veldenweg. Als alternatief stelt de initiatiefnemer voor dat bewoners, bezoekers en werknemers hun voertuigen op de nieuwe	Reclamant stelt dat de initiatiefnemer zelf parkeerplaatsen weghaalt voor de bouw van twee woningen. Dat is niet geheel juist. Het parkeren voor de kerk vindt hoofdzakelijk plaats op het voorterrein tussen de kerk en de parochie en dat blijft zo. Daarmee voorziet de kerk in voldoende plaatsen bij reguliere diensten en activiteiten. De geparkeerde auto's op de bedoelde strook zijn voornamelijk van omwonenden. Daarin hoeft de kerk niet te voorzien. Deze kunnen straks in openbaar gebied parkeren. Bijvoorbeeld langs de Willem van der Veldenweg waar openbare parkeerplaatsen zijn gelegen. Tevens wordt gesteld dat bewoners, bezoekers en werknemers op de nieuwe parkeerplaats achter de woningen van reclamanten mogen parkeren. Dat is

	parkeerplaats achter de woning van de reclamanten mogen parkeren. Het is onevenredig om dit in de achtertuin van de reclamanten op te lossen, terwijl zij zelf hun voortuin zo ingericht hebben dat er vier auto's kunnen staan.	onjuist. De parkeerplaats is alleen bedoeld voor kerkbezoekers bij piekmomenten waarbij de kerk nadrukkelijk het parkeren reguleert. Het is dus geen openbare parkeerplaats die voor iedereen toegankelijk is. Bovendien wordt de voorziene parkeerplaats volledig groen ingericht (met 'gewapend gras'). Dit betekent dat wanneer er geen auto's staan – het overgrote deel van het jaar – het landschappelijk beeld niet significant anders zal zijn dan in de huidige situatie. Voor de beantwoording over de alternatieve locaties wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.10 t/m 2.13. Conclusie is dat de beoogde locatie de meest geschikte locatie voor de extra parkeervoorziening blijft. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.10	<i>Alternatieve locatie 1</i> De beste locatie voor een parkeerplaats ten behoeve van de kerk is achter Willem van der Veldenweg nr. 65 en nr. 67 op het weiland, perceel A 362 en 3048, beide percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Ook uitbreiding van de parkeerplaats indien gewenst is daar veel gemakkelijker. Deze locatie ligt dichtbij, schuin tegenover de kerk. Een parkeerbord kan bovenaan de weg duidelijk zichtbaar neergezet worden, zodat ook onbekende bezoekers van de kerk komen, de weg richting de parkeerplaats gemakkelijk kunnen vinden. De Willem van der Veldenweg is met openbare parkeerplaatsen en wegversmallingen ingericht als 30 km/u-weg en daarom aanzienlijk veiliger dan de Vriezenweg. Bezoekers die slecht ter been zijn kunnen bij de kerk uitstappen, waarna de auto dichtbij geparkeerd kan worden. Een uitrit via perceel A 3048 is veel veiliger dan de geplande uitrit naar de racebaan die de Vriezenweg geworden is. De woningen van de bewoners van de Willem van der Veldenweg nr. 65 en nr. 67 staan op een dijk. De bewoners kijken daardoor aan de achterzijde van hun woning niet tegen geparkeerde voertuigen aan op een parkeerplaats, maar kijken er overheen. Tevens kunnen de bewoners van de Willem van der Veldenweg, hun bezoek en	De door reclamant aangedragen alternatieve locaties zijn geen goed alternatief voor de nu in beeld zijnde locatie. Hierna wordt per aangegeven locatie gemotiveerd aangegeven waarom niet. <i>Locatie 1</i> Belangrijkste bezwaar aan deze locatie is dat bezoekers de Willem van der Veldenweg moeten oversteken, wat mogelijk kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Dit in tegenstelling tot de beoogde locatie. Auto's kunnen vanaf de Willem van der Veldenweg via de brug het terrein van de kerk oprijden, aldaar nabij de kerk bezoekers afzetten en vervolgens voor de pastorie of op de nieuwe parkeervoorziening parkeren. Dit maakt het tot een veiligere en meer gewenste situatie. Wat betreft de beschikbaarheid van deze locatie dient bovendien vermeld te worden dat deze gronden zijn verpacht, terwijl het perceel voor de beoogde parkeerplaats niet verpacht is. Daarmee is deze locatie geen goed alternatief. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	werknemers hun voertuigen dan dichtbij parkeren en zelf een oogje in het zeil houden.	
2.11	<i>Alternatieve locatie 2</i> De op één na beste locatie is direct achter de kerk. Er moeten dan wel enkele bomen gekapt worden, maar deze staan zonder de benodigde vergunning en in strijd met het bestemmingsplan op agrarische grond. In de toekomst kunnen, indien gewenst, altijd nieuwe bomen aangeplant worden.	<i>Locatie 2</i> Deze locatie is niet in beeld vanwege de vele bomen die hier aanwezig zijn zoals reclamant zelf al constateert. Deze bomen maken inmiddels onderdeel uit van het landschappelijke 'groene raamwerk' rondom de kerk. Daarbij is onder andere door de provincie aangegeven dit raamwerk te respecteren en te behouden. Daarmee komt deze ruimte niet in aanmerking als alternatieve locatie. Bovendien wordt deze 'tuin' als buitenruimte door de kerk gebruikt voor buitenactiviteiten. Ook ligt de locatie wat betreft de ontsluiting direct vanaf het perceel van de kerk minder gunstig in verband met de beperkt aanwezige en beschikbare ruimte. Ook hiermee ligt deze locatie niet voor de hand om hier het parkeren te realiseren. Daarmee is deze locatie geen goed alternatief. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.12	<i>Alternatieve locatie 3</i> De op twee na beste locatie is een parkeerplaats direct achter de twee nieuw geplande vrijstaande woningen.	Deze locatie ligt direct naast de bestaande woningen aan de Vriezenweg. Gezien de gewenste omvang van het aantal parkeerplaatsen tijdens piekmomenten biedt deze locatie te weinig ruimte, omdat hier ook parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen zijn voorzien. Daarmee zou er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan die ruimtelijk niet op een andere logisch plek ingepast kunnen worden. Ook wat betreft de inpassing in het bestaande landschap is deze locatie minder passend aangezien de woningen in het voormalige schoolgebouw via deze zijde hun entree hebben. Een parkeerplaats bestaande uit gewapend gras is daarbij minder praktisch en ongewenst. Daarmee is deze locatie geen goed alternatief. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.13	<i>Alternatieve locatie 4</i> Eventueel kan de parkeerplaats onder locatie 2 nog opgeschoven worden richting het noorden. Resumerend heeft initiatiefnemer de mogelijkheid om de parkeerplaats te verplaatsen naar de alternatieven 1 t/m 4, aangezien deze gronden in haar bezit en eigendom zijn. Deze vier alternatieven zijn stuk voor stuk betere locaties dan de huidige,	De vierde locatie welke reclamant hier aandraagt kan lastig ontsloten worden vanaf het terrein van de kerk. Bovendien is de locatie niet logisch gezien aan de noordzijde van de kerk de begraafplaats is gelegen en hier geen nieuwe ontsluiting gemaakt kan worden. Een ontsluiting via de zuidzijde zou weer betekenen dat er onevenredig veel (lengte) verharding noodzakelijk is.

	gewenste locatie. Met een verplaatsing van de parkeerplaats wordt tegemoet gekomen aan de wensen van reclamanten en wordt de onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opgeheven.	Daarnaast zou ook hier een aantal bomen moeten verdwijnen welke onderdeel uitmaken van het 'groene raamwerk' rondom de kerk. Dit is voor de provincie niet bespreekbaar. Wat betreft de beschikbaarheid van deze locatie dient bovendien vermeld te worden dat deze gronden zijn verpacht, terwijl het perceel voor de beoogde parkeerplaats niet verpacht is. Daarmee is deze locatie geen goed alternatief. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.14	Reclamant verwacht een fikse waardevermindering van hun woning als deze bestemmingsplanwijziging wordt vastgesteld. Met dit aspect is volgens reclamant ten onrechte geen rekening gehouden. Reclamanten zullen dan ook zeker niet nalaten planschade te verhalen.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1 en 2.6.
Zienswijze 3		
3.1	Reclamant stelt niet positief tegenover het bebouwen van het naastgelegen agrarische perceel te staan. Het weghalen van dit unieke stukje natuur zal het woongenot, het uitzicht en de aantrekkelijkheid van de woning verminderen.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
3.2	Reclamant stelt dat het bouwen van woningen en het verwijderen van hoge bomen nadelig zal zijn voor de vogels en andere dieren die hier wonen. Reclamant geeft aan kennisgenomen te hebben van de uitgevoerde quickscan flora en fauna en vraagt tijdens het aanvullend onderzoek goed te letten op de aanwezigheid en nesten van andere vogels.	In het kader van ecologie is middels een quickscan onderzocht of er mogelijk een negatief effect is op beschermde soorten of gebieden. Op basis van de uitgevoerde quickscan kan worden geconcludeerd dat het noodzakelijk is om nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen en de ransuil; andere (beschermde) soorten zijn hierbij uitgesloten. Voor deze rapportage kan worden vertrouwd op de deskundigheid en ervaring van het uitvoerende bureau. Derhalve zal tijdens het aanvullende onderzoek uitsluitend de aanwezigheid van vleermuizen en ransuil worden onderzocht. Te allen tijde geldt natuurlijk de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming/ Omgevingswet. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.3	Reclamant stelt dat het ambitieus is om op agrarisch perceel vier woningen met gedeeltelijke opgang vanaf de Vriezenweg én nog een oprit naar de parkeerplaats te bouwen. Langs de Vriezenweg is reeds een	In de toelichting is de beoogde situatie gedetailleerd weergegeven, waaruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor de realisatie van vier woningen. Het bouwvlak dat voor deze woningen is aangewezen beslaat een oppervlakte van ruim 1.300 m². In de regels is opgenomen dat de woningen een maximale inhoud van

	parkeerplaats aanwezig en reclamant is van mening dat het te vol wordt in de omgeving.	750 m³ mogen bedragen, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Vanuit een stedenbouwkundig perspectief is de ontwikkeling van vier woningen en een ontsluitingsweg binnen dit kader haalbaar. Bovendien is bij het ontwerp rekening gehouden met de parkeervoorziening aan de Vriezenweg. De geplande ontsluitingsweg bevindt zich op korte afstand van de parkeerfaciliteit en zal geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.4	Reclamant stelt dat de locatie voor dit nieuwbouwproject wellicht niet aantrekkelijk is voor potentiële kopers kijkend naar andere nieuwbouwprojecten in de nabije omgeving waarbij woningen al langere tijd te koop staan. Reclamant is bovendien van mening dat het plan niet bijdraagt aan meer aanbod van betaalbare woningen. Tegelijkertijd gaat reclamant er wel vanuit dat, als er toch gebouwd gaat worden, er rekening gehouden wordt met de ligging in het buitengebied en de stijl van de reeds bestaande huizen.	Het totale plan bestaat uit het toevoegen van tien woningen: vier appartementen in het voormalige schoolgebouw op Willem van der Veldenweg 24a, vier twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Dat betekent dat er sprake is van een verscheidenheid aan woningtypes en dat er dus wel degelijk ook betaalbare woningen worden toegevoegd met dit plan. Daarnaast staat iedere (nieuwbouw)locatie op zichzelf en zal er ook altijd een bepaalde behoefte zijn op de woningmarkt voor woningen in het hogere segment. Deze zullen op hun beurt de doorstroming in het dorp/de regio (verder) op gang brengen, waardoor er elders weer betaalbaardere woningen op de markt komen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 4		
4.1	Reclamant stelt dat, met de realisatie van het parkeerterrein, zijn/haar privacy en uitzicht ernstig aangetast worden. Het parkeerterrein zal tevens geluidsoverlast veroorzaken. Dit resulteert in waardevermindering van de woning. Reclamant stelt dat de parkeerplaats ook aan het kerkhof zou kunnen liggen.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1 en 2.7.