

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

“Ontwerpbestemmingsplan Oosteinde 4 en Prinses Beatrixstraat 3 te Berkenwoude”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Mede naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Die heeft van 12 juni 2019 tot en met 23 juli 2019 ter inzage gelegen. Zowel op het ontwerp bestemmingsplan als op het beeldkwaliteitsplan zijn zienswijzen ingediend die in deze nota van beantwoording worden behandeld.

Naast de behandeling van de zienswijzen is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd op onderdelen. Deze wijzigingen worden ook in deze nota toegelicht.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan:

1. Bewoner 1
2. Bewoner 2
3. Bewoner 3

1. Bewoner 1	
Samenvatting	a. Bezwaar tegen de parkeerplaats gesitueerd op het perceel Oosteinde 4. Er wordt voorgesteld het parkeerterrein aan de open zijde te voorzien van een in alle seizoenen groenblijvende aaneengesloten beplantingsstrook. Voldoende hoog, zodat het parkeerterrein aan het zicht wordt onttrokken vanuit de woonbebouwing aan de oostzijde van het plangebied.
Beantwoording	a. De beplantingsstrook wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Ter aanvulling op het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerp daarvan heeft van 12 juli tot en met 23 juli 2019 ter inzage gelegen. Hierin worden eisen gesteld op het gebied van beeldkwaliteit. Zo is daarin opgenomen dat de parkeervakken worden omzoomd door (blok)hagen.
Aanpassingen	a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2. Bewoner 2	
Samenvatting	a. Bezwaar tegen bestaande ontsluiting, aangezien indiener van mening is dat de bouw nadelig is op de verkeersveiligheid in verband met een toename van (bouw)verkeer in de vorm van vrachtverkeer. Vrachtverkeer zou niet op een veilige manier via de huidige ontsluiting het perceel kunnen bereiken.

	b. De bouw heeft een nadelige invloed op de omgeving in de vorm van geluid, stof, drukte. c. Bezwaarmaker stelt dat zijn woning in waarde verminderd. d. Bezwaarmaker stelt voor een ontsluiting op De Dreef te maken.
Beantwoording	a. De mogelijkheid bestaat om een tijdelijke ontsluiting te realiseren in het verlengde van De Dreef. Deze ontsluiting is bedoeld voor het vrachtverkeer tijdens de bouw en kan via een omgevingsvergunning worden aangevraagd. b. Bouwwerkzaamheden kunnen een bepaalde mate van nadelige invloed op de omgeving met zich meebrengen. Dit is onoverkomelijk, maar tijdelijk. c. Wanneer indiener van mening is dat de waarde van de woning vermindert, heeft indiener de mogelijkheid om tot 5 jaar na onherroepelijk worden van een bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. d. Deze mogelijkheid is onderzocht bij de planvorming. Een blijvende aansluiting op de Dreef is een aansluiting op een kruising. Dit vergt een behoorlijke reconstructie en bijbehorende kosten. Daarnaast heeft een kruising nadelige invloed op de verkeersveiligheid.
Aanpassingen	a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. b. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. c. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. d. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3. Bewoner 3	
Samenvatting	a. Er bestaat een onduidelijkheid over de maximale hoogte van het te realiseren gebouw. b. Indiener is van mening dat er niet voldoende motivatie is gegeven omtrent verkeersveiligheid. Indiener maakt zich zorgen over de piekmomenten bij aanvang en beëindigen van de kerkdienst. Indiener maakt zich zorgen dat er geen relatie is gelegd met de ander kerken in het Berkenwoude.
Beantwoording	a. In het ontwerp bestemmingsplan is inderdaad niet inzichtelijk gemaakt wat de toegestane hoogte is voor de kerklocatie. In het bestemmingsplan is voor de locatie Oosteinde 4 aangesloten bij de bij de plansystematiek van de voorgaande bestemmingsplannen. Voor de locatie prinses Beatrixstraat betreft dat het bestemmingsplan 'dorpsgebied' en voor de locatie Oosteinde 4 betreft dat bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Voor de locatie aan de Prinses Beatrixstraat is een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen. In aansluiting op de systematiek uit bestemmingsplan 'dorpsgebied' geldt dat de maximale bouwhoogte maximaal 5 meter hoger mag zijn dan de maximale goothoogte. Dit houdt in dat de bouwhoogte op deze locatie maximaal 11 meter mag bedragen. Voor de locatie aan de Oosteinde 4 is, aangesloten op bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', wel een maximale goothoogte opgenomen van 4 meter. De maximale bouwhoogte is inderdaad onduidelijk. Omdat bestemmingsplan 'buitengebied 2011' een omvangrijk bestemmingsplan is zijn veel bepalingen niet overgenomen omdat deze niet relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en locatie. Daarmee is echter ook de maximale bouwhoogte voor gebouwen niet overgenomen. De maximale hoogte die werd toegestaan in het voorgaande bestemmingsplan was 12

	meter. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de kerk is geweest dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' bood gelijk zouden blijven. De hoogte van de kerk mag om die reden maximaal 12 meter bedragen. De spits voor de kerk is daarop een uitzondering en mag de hoogte van 12 meter overschrijden tot een hoogte van maximaal 18 meter. b. Naar aanleiding van de zienswijze over de verkeersveiligheid is opnieuw onderzocht of de verkeersveiligheid op het Oosteinde ook met de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd. Het onderzoeksverslag is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De conclusie van dit aanvullend onderzoek is dat de ontwikkeling van een kerkgebouw en boerderijwoning aan het Oosteinde geen negatieve gevolgen voor de verkeersgeneratie en -afwikkeling van het plangebied heeft. Aandachtspunten zijn wel de zichtbaarheid en eventuele accentuering van de uitrit van het perceel.
Aanpassingen	a. De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan Bij de vaststelling worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan: 1. Voor de kerklocatie wordt een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan; 2. In afwijking van de bouwhoogte van 12 meter wordt voor de spits de volgende bepaling opgenomen in artikel 3.2.1 van de regels het bestemmingsplan, die mogelijk maakt om de spits te realiseren met een maximale hoogte van 6 meter: <i>'c. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder b mag de bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van ten hoogste één torentje op het kerkgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte tot ten hoogste 18 m mag worden overschreden;'</i> b. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijzen op het ontwerp beeldkwaliteitsplan:

1. Bewoner 1
2. Bewoner 2

1. Bewoner 1	
Samenvatting	a. Indiener verzoekt de nieuwe brug 10-15 meter westwaarts te realiseren zodat minder overlast wordt ervaren van het verkeer op de piektijden op zondagen en 's avonds doordeweeks.
Beantwoording	a. De situering van de brug maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze zienswijze maakt ook onderdeel uit van de zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan, en is in de beantwoording daarvan behandeld.
Aanpassingen	a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het beeldkwaliteitsplan.
2. Bewoner 2	
Samenvatting	a. Indiener verzoekt om de beplanting rondom de parkeervakken te laten bestaan uit een in alle seizoenen groenblijvende aaneengesloten beplantingsstrook om het zicht op de geparkeerde auto's te minimaliseren.
Beantwoording	a. Het soort begroeiing maakt geen onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan. Met de initiatiefnemer is besproken dat dit wordt afgestemd. In een informatiebrief naar omwonenden heeft de initiatiefnemer ook toegezegd dat de hagen ervoor zullen zorgen dat de auto's aan het zicht onttrokken worden, en het licht van koplampen zoveel mogelijk zal worden gedempt.
Aanpassingen	a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het beeldkwaliteitsplan.

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

In de toelichting:

Paragraaf:	Aanpassing:
2.3.	Figuur 2.1 is aangepast naar de nieuwe versie van de inrichting, overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.
3.3.2	Studie naar alternatieve locaties is toegevoegd als onderbouwing voor de gekozen locatie voor het nieuwe kerkgebouw
3.3.2	Figuur 3.3 is aangepast naar de nieuwe versie van de inrichting, overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.
4.9	Het toetsingskader voor het verkeer is aangepast. Ook is de paragraaf over de ontsluiting, verkeersgeneratie en de conclusie nader toegelicht.
5.4	In de toelichting van de algemene bouwregels is opgenomen dat nu drie algemene bepalingen gelden door het toevoegen van een maximum bouwhoogte.
BIJLAGE 12	Bijlage vier betreft een aanvullende memo over het verkeersaspect (dec. 2018) die nieuw is toegevoegd aan het bestemmingsplan
BIJLAGE 13	Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan

In de regels:

Artikel:	Aanpassing:
3.2.1 c	De kerktoeren is apart opgenomen, waarbij ook de maximale bouwhoogte voor de toren wordt aangegeven (18 meter)
3.2.1 d	In de bouwregels voor 'maatschappelijk' is een hellingshoek opgenomen
5.2.1 f	In de bouwregels voor 'wonen' is een hellingshoek opgenomen
8.3	Voor hoofdgebouwen waarvoor uitsluitend een maximale goothoogte is geregeld is in deze regel opgenomen dat de bouwhoogte ten hoogste 5 meter meer mag bedragen.

Ambtshalve aanpassingen

In de toelichting:

Paragraaf:	Aanpassing:
3.3.1	De beschrijving van het provinciaal beleid is geactualiseerd.
3.3.2	Het provinciaal beleid over stedelijke ontwikkelingen en de Ladder voor duurzame verstedelijking is geactualiseerd.
3.3.2	De studie naar alternatieve locaties is toegevoegd als onderbouwing voor de gekozen locatie voor het nieuwe kerkgebouw

5.3	De toelichting voor de bestemmingen 'Maatschappelijk' met aanduiding 'religie' is toegevoegd aan de gehanteerde bestemmingen.
-----	---

In de regels:

Artikel:	Aanpassing:
3.1 a	In de regels is de aanduiding 'religie: levensbeschouwelijke voorzieningen' toegevoegd:

Op de verbeelding:

Aanpassing:	
Functieaanduiding 'religie'	Binnen de maatschappelijke bestemming is de functieaanduiding 'religie' opgenomen
Maximum bebouwingspercentage	Op het bouwvlak van maatschappelijke bestemming is overeenkomstig het voorontwerp bestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 80%
Maximum bouwhoogte	Op het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen