

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITPLAN

Sportweg, Hoevelaken

1. Behandeling zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Sportweg, Hoevelaken hebben van donderdag 19 januari 2012 tot en met woensdag 29 februari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende de periode dat beide stukken ter inzage lagen zijn in totaal 29 zienswijzen ingediend.

22 van de 29 zienswijzen richten zich op aspecten van het bestemmingsplan, hoewel diverse van deze 22 zienswijzen ook ingaan op aspecten van het beeldkwaliteitplan. 7 zienswijzen zijn specifiek gericht op de inhoud van het beeldkwaliteitplan. Aangezien de inhoud van de zienswijzen in veel gevallen betrekking heeft op zowel de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan als aspecten van het beeldkwaliteitplan wordt voorgesteld de zienswijzen gezamenlijk te behandelen in onderhavig document.

In dit eerste hoofdstuk worden alle 29 ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Wet bescherming persoonsgegevens

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze nota alle namen en adressen weggehaald. Op het gemeentehuis is een analoge versie te raadplegen van deze documenten waarin de namen en adressen wel te zien zijn.

De ingediende zienswijzen leiden in diverse gevallen tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitplan. Naast de planaanpassingen die volgen na beoordeling van de zienswijzen, worden ook enkele ambtshalve planaanpassingen voorgesteld. In deze notitie worden in hoofdstuk 2 onder 'Planaanpassingen' alle voorgestelde planaanpassingen omschreven.

Hieronder een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van het College van burgemeester en wethouders.

1. Impact hoogte appartementengebouw en zorggebouw, alsmede overige onderdelen van de voorziene herontwikkeling op bestaande omgeving (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29)

Indieners geven aan dat de bouwhoogte van het voorziene appartementengebouw en zorggebouw in het plangebied te hoog is en dat genoemde gebouwen dichtbij bestaande woningen staan. Het dorpse en landelijke karakter van de wijk komt door de realisatie van het voorziene plan onder druk te staan. Het realiseren van het plan leidt tot verlies aan privacy, verlies aan uitzicht, extra verkeersbewegingen en verkeersgeluid, toename van de parkeerdruk, verlies aan groen en waardeverlies van de betreffende omliggende woningen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij de voorbereiding van de herontwikkeling van het (voormalig) terrein van Telstar aan de Sportweg is ernaar gestreefd op een zorgvuldige wijze woningbouw en zorgvoorzieningen in te passen op een terrein dat voorheen werd benut voor sportdoeleinden (sportvelden, kantine, kleedgebouw en parkeergelegenheid). Aangezien het geldende bestemmingsplan deze herontwikkeling planologisch niet mogelijk maakt is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de huidige (dominerende) sportbestemming wordt omgezet in de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. Het bestemmingsplan vormt een planologische verankering van de door de gemeenteraad van Nijkerk op 30 juni 2011 vastgestelde voorkeursvariant voor de herontwikkeling van het terrein aan de Sportweg.

De maximale bouwhoogte in het plangebied wordt door het bestemmingsplan gemaximeerd op 10 meter (dit betreft het appartementengebouw), waarbij tevens een minimale afstand van zo'n 20 meter tot de bestaande woningen aan de Sportweg wordt gehanteerd. Dit is stedenbouwkundig gezien een acceptabele maat die regelmatig wordt gehanteerd bij inbreidingslocaties. Niet wordt ontkend dat er naast de toename aan bebouwing een toename aan verkeersbewegingen zal ontstaan door de voorziene ontwikkeling, echter heeft onderzoek aangetoond dat de wegenstructuur deze toename aankan en dat de geluidsbelasting binnen de daarvoor geldende normen blijft. Daarnaast wordt ernaar gestreefd de voorgestelde bebouwing in te passen in een groene omgeving met meer dan 6000 m² park en/of groenvoorzieningen, waardoor deze inbreidingslocatie als relatief 'groen' kan worden betiteld.

Ondanks dat getracht is de herontwikkeling zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de bestaande omgeving, moet worden geconstateerd dat onderhavige ontwikkeling een verandering in de woon- en leefomgeving van omwonenden betreft en daarmee ingrijpt in de belangen van omwonenden. Deze belangen zijn in het gevolgde proces zo goed als mogelijk afgewogen en verantwoord. Mocht iemand zich alsnog in zijn of haar belangen benadeeld voelen, kan – na afronding van de bestemmingsplanprocedure – een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de planschadeprocedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitspreekt over dit verzoek. Een verzoek om planschade is op dit moment niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitplan.

2. Bouwhoogte appartementengebouw (1, 2, 6, 17, 18, 24, 27)

Indieners (1, 2, 6) geven aan dat de bouwhoogte van het appartementengebouw te hoog is. Onderzocht moet worden of de oppervlakte van het gebouw vergroot kan worden, of dat een tweede gebouw op het groen in het plangebied (hoek Van Zuylendaan – Van Lyndendaan) kan worden gerealiseerd. Dit teneinde de bouwhoogte van het nu voorziene appartementengebouw met een bouwlaag te kunnen verlagen. Indieners (17, 18) geven aan dat de derde laag plotseling is verschenen in de allerlaatste beslissingsfase van de gemeenteraad. Indiener (24) geeft aan dat een bouwhoogte van twee bouwlagen beter zou passen in het straatbeeld en stelt dat aan de kop van het voormalige hoofdveld eenvoudig een uitbreiding kan plaatsvinden met nultredenwoningen tot het einde van de korte kant van het veld. Nultredenwoningen zouden makkelijker te verkopen zijn dan appartementen in deze tijd, wat volgens indiener een argument is om hiertoe over te gaan. Indiener (27) stelt dat het appartementencomplex qua situering en hoogte detoneert ten opzichte van de directe omgeving, alwaar geen enkel bouwwerk hoger is dan 9 meter. Indiener (27) stelt daarnaast dat door nultredenwoningen in te zetten aan de noordzijde van het park, naast de kop van de nultredenwoningen, het park effectiever benut wordt en ook de buitensporige hoogte van 10 meter voor de penthouses kan worden losgelaten. Ook indiener (18) geeft aan dat een paar kleine nultredenwoningen op het voormalige hoofdveld een betere invulling biedt dan penthouses met een grote invloed op de privacy van bewoners van de bestaande omgeving.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Getracht is de voorliggende herontwikkeling zorgvuldig tot stand te laten komen met inspraakmogelijkheden voor omwonenden en anderen belanghebbenden. In dit kader is ruimte geboden aan omwonenden om voorstellen in te dienen, evenals de gemeente gewerkt heeft aan diverse voorstellen. De voorstellen van de gemeente hebben altijd voorzien in bebouwing van maximaal drie lagen. Het voorkeursmodel van het college, welke de gemeenteraad in juni 2011 heeft vastgesteld als uit te werken variant, voorziet hier ook in. Door het maken van enige hoogte in het plangebied in de vorm van een appartementengebouw (gemaximeerd op 10 meter) blijft er voldoende groene ruimte over om het plangebied een groene uitstraling te geven en het plangebied niet verder te verharderen/bebouwen.

Het voorziene woningbouwprogramma is mede gebaseerd op een woningmarktonderzoek. Dit onderzoek wijst uit dat het programma voorziet in een behoefte in Hoevelaken.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

3. Aantal woningen (14, 24)

Indieners geven aan dat in het beeldkwaliteitplan op pagina 33 wordt beschreven dat het aantal nultredenwoningen is verlaagd is met vijf en het aantal appartementen verhoogd is met vier. Dit leidt tot een extra laag bij het appartementengebouw welke ongewenst is.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In eerdere planstudies en het door de gemeenteraad in november 2010 vastgestelde Programma van Eisen zijn spreidingen van de verschillende woningaantallen genoemd. Het Programma van Eisen gaat in op een passend indicatief woonprogramma van 16 tot 20 appartementen en 20 tot 25 nultredenwoningen. Bij het opstellen van de ruimtelijke variant die uiteindelijk door de raad in juni 2011 is vastgesteld en verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is een iets andere verdeling gekozen binnen het totale woningbouwprogramma. Dit met dien verstande dat het totaal aantal woningen niet stijgt. Het aantal nultredenwoningen is verlaagd met 5 en het aantal

appartementen verhoogd met 4. Hierdoor neemt het bebouwd oppervlak af en kan meer groen worden gerealiseerd in het plangebied. Het bestemmingsplan (zie de regels en verbeelding/plankaart) borgt overigens dat het aantal appartementen niet meer mag zijn dan 24 en het aantal nultredenwoningen niet meer dan 20.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

4. Borgen terugliggende derde laag appartementengebouw (25)

Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan geborgd moet worden dat het appartementengebouw wordt uitgevoerd met een terugliggende derde laag, teneinde dit juridisch afdwingbaar te regelen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De optie van een terugliggende derde laag wordt als (ontwerp) uitgangspunt meegegeven in het beeldkwaliteitplan (zie pagina 25). Het is gezien de vereiste planflexibiliteit en markttechnische haalbaarheid van het plan niet gewenst om dit als harde juridische eis vast te leggen in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

5. Hoogte bebouwing zorggebouw (1, 2, 14, 16, 17, 18, 24)

Indieners (1, 2) stellen dat de hoogte van het zorggebouw zonder motivering is verhoogd van 8 naar 9 meter. Dit leidt volgens een enkele indiener ook tot verminderd uitzicht en gemis aan zon voor de bewoners van het bestaande Stoutenborgh. Het extra deel, dat geen woonlaag is, zou moeten vervallen. Indiener (14) geeft aan dat de hoogte van het bestaande gebouw Stoutenborgh gehanteerd zou moeten worden. Gepleit wordt voor twee bouwlagen (ook indiener 24 geeft dit aan) of twee bouwlagen met een flauwe kap van maximaal één meter hoog. Negen meter is volgens indieners (14, 17, 27) onacceptabel en past niet in de woonwijk. Indieners (16, 17, 18) geven tevens aan dat de hoogte van de bebouwing op het huidige sportveld niet hoger mag zijn dan het bestaande Stoutenborgh.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Na overleg met omwonenden en andere belanghebbenden is de voorkeursvariant opgesteld waarbij de wens (door meerdere omwonenden) is uitgesproken om een flauwe kap toe te passen op het zorggebouw. Gezien de technische eisen aan een zorggebouw (inpassing technische voorzieningen als ventilatie, leidingen, e.d. tussen de verdiepingvloeren) en flexibiliteit in het verdere (architectonische) ontwerpproces is gekozen voor de maatvoering van maximaal 9 meter bouwhoogte. Deze maatvoering is inderdaad iets ruimer dan gangbaar is in de reguliere woningbouw. Het is echter een maatvoering die feitelijk gewoon nodig is voor het voorziene zorggebouw.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

6. Verschuiving bouwvlak nultredenwoningen (21, 27)

Indieners verzoeken het bouwvlak voor de nultredenwoningen achter de woningen Reigerlaan 42 t/m 50 in westelijke en noordelijke richting op te schuiven. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de voorziene nultredenwoningen, de bestaande woningen aan de Reigerlaan en de basisschool.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij de uitwerking van de door de raad in juni 2011 vastgestelde ruimtelijke variant in onderhavig bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is ernaar gestreefd het plangebied zo in te richten dat er optimaal rekening wordt gehouden met de omliggende bebouwing, maar dat er tegelijkertijd zo goed mogelijk gebruikt wordt gemaakt van de beschikbare ruimte in het plangebied voor onder andere de woon- en zorgfunctie, infrastructuur en groen. In dit kader wordt de voorgestelde situering van de nultredenwoningen stedenbouwkundig verantwoord geacht.

Onder andere door de overgang tussen de woningen Reigerlaan 42 t/m 50 en het plangebied, alsmede de ruimte tussen de basisschool en het plangebied als Groen te bestemmen, wordt geborgd dat een natuurlijke overgang tussen de bestaande omgeving en het plangebied wordt bereikt. Het opschuiven van de betreffende nultredenwoningen in westelijke en noordelijke richting zal hier weinig

tot niets aan bijdragen en gaat ten koste van de ruimte in het centrum van het plangebied voor infrastructuur en groen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

7. Tweede bouwlaag bij nultredenwoningen (17)

Indiener geeft aan dat in de regels van het bestemmingsplan niet duidelijk wordt omschreven dat er nultredenwoningen komen met een tweede bouwlaag. Indien dit wel duidelijk wordt omschreven zal blijken dat de woningen niet specifiek bedoeld zijn voor senioren cq zorg- of hulpbehoevenden. Indiener stelt daarnaast dat in de regels staat vermeld dat binnen de bestemming Wonen het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is opgenomen. Indiener vraagt zich echter af welke verbeelding wordt bedoeld.

Reactie van het College van burgemeester en wethouders

In Artikel 7 (Wonen) van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt onder 7.2.1 lid c omschreven dat de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen (de woningen) niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte op de verbeelding. Op de verbeelding (ook wel plankaart genoemd en welke integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan) staat aangegeven dat de maximale bouwhoogte van de nultredenwoningen 6 meter mag zijn. Onder 7.4.1 lid a wordt beschreven dat de maximale bouwhoogte met 1 meter mag worden overschreden indien de (nultreden) woningen worden uitgevoerd met een lessenaarsdak.

In de begrippenlijst van het bestemmingsplan, Artikel 1 van de regels, wordt een nultredenwoning beschreven als een woning met wonen, koken en slapen gelijkvloers. Hier zullen de op te richten nultredenwoningen aan moeten voldoen. Dit wil niet zeggen dat er geen tweede bouwlaag, die in het bestemmingsplan wordt gemaximeerd op 70% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag (7.2.1 lid e), mag worden opgericht. Normaal gesproken zal de tweede laag worden benut voor een extra slaapkamer, hobbykamer en/of badkamer. Het realiseren van een tweede bouwlaag zet het begrip nultredenwoning daarmee niet onder druk.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

8. Bouwpercentage, dakvorm en dakterras bij nultredenwoningen (25, 26)

Indiener (25) stelt dat het bouwpercentage van de tweede bouwlaag bij de nultredenwoningen (70% van de eerste bouwlaag) te hoog is. Een percentage van 35% zou beter zijn, aangezien dit aansluit bij de naastgelegen Verhoeven-woningen. Indiener (25) stelt tevens dat een keuze moet worden gemaakt tussen plat dak of lessenaarsdak. Bij 35% bebouwing van de tweede bouwlaag past een plat dak beter, bij 70% is volgens indiener een lessenaarsdak beter. Op basis hiervan stelt indiener (25) voor om bij alle nultredenwoningen een lessenaarsdak als dakvorm te hanteren. Indiener (26) geeft aan dat er één soort kap mogelijk moet zijn, namelijk het lessenaarsdak met een maximale nokhoogte van 7 meter. Indiener (25) wenst duidelijkheid over het al dan niet mogen realiseren van dakterrassen binnen de resterende 30% van de tweede bouwlaag.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Teneinde de planologische mogelijkheid te bieden om nultredenwoningen te realiseren waarbij een tweede bouwlaag gerealiseerd kan worden met voldoende mogelijkheden om gewenste leefruimte te creëren, is ervoor gekozen dat 70% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag mag worden aangewend voor een tweede bouwlaag. Aan deze tweede bouwlaag zijn wel eisen gesteld. Om de impact van deze laag voor de omgeving te beperken, is in het beeldkwaliteitplan bijvoorbeeld gesteld dat de tweede bouwlaag voor de nultredenwoningen (met uitzondering van de kop van de nultredenwoningen) minimaal 8 meter uit de achtererfgrens komt. Tevens dient bij deze woningen de tweede bouwlaag minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn opgericht te worden en aan één zijde ten minste 2 meter van de zijerfgrens.

Om de ontwikkelende partij / potentiële kopers de vrijheid te bieden in de keuze voor een bepaald type dak, is er niet gekozen voor een plat dak of lessenaarsdak, maar is deze keuze vrij gelaten. In het beeldkwaliteitplan zijn beschrijvingen opgenomen om te borgen dat de nultredenwoningen, ongeacht de keuze voor een bepaalde dakvorm, voldoende kwaliteit hebben.

Het realiseren van dakterrassen op de eerste bouwlaag wordt door het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

9. Ramen in zijkant nultredenwoning nabij Reigerlaan 42 t/m 50 (27)

Indiener verzoekt te laten vastleggen dat er aan de zijkant van de nieuw te bouwen nultredenwoning die grenst aan het huizenblok Reigerlaan 42 t/m 50 geen raam aangebracht mag worden om zo de privacy te waarborgen in de leefruimten van de genoemde huisnummers.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Uitgangspunt bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is dat de voorziene woningen een hoog kwaliteitsniveau hebben en er tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving. Een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan regelen echter niet de exacte positie van ramen in woningen. Door beide documenten wordt een raam aan de zijkant van de woning die grenst aan het huizenblok Reigerlaan 42 t/m 50 niet onmogelijk gemaakt, omdat een raam in de zijkant van de betreffende woning stedenbouwkundig niet als onwenselijk wordt geacht. Bij de uitwerking van de plannen en de aanvraag om een omgevingsvergunning zal blijken of er daadwerkelijk een raam in de betreffende muur voorzien is. Indien hier bezwaren tegen bestaan, kan bezwaar tegen de omgevingsvergunning worden aangetekend.

Echter, niemand heeft een recht op behoud van privacy of vrij uitzicht. Het is altijd mogelijk dat een ruimtelijke ontwikkeling (al dan niet mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplanprocedure) impact heeft op iemands leefomgeving. Als iemand zich in zijn of haar belang benadeeld voelt, kan – na afronding van de bestemmingsplan procedure – een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de planschadeprocedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitspreekt over dit verzoek. Een verzoek om planschade is op dit moment niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

10. Vormgeving bestaande woningen (13, 17, 18)

Indieners stellen dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat de woningen in de omgeving zijn vormgegeven in een sobere metselwerkarchitectuur. Indieners vinden de uitstraling van de woningen echter juist niet sober.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De term sobere metselwerkarchitectuur doet bij nader inzien geen recht aan de uitstraling van de woningen in de omgeving. De term sober zal in het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden vervangen door de term neutraal.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

11. Bezonningsstudie (13, 16, 17)

Indieners wensen een bezonningsstudie gebaseerd op 10 meter hoge bouw.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In het document 'Studie ruimtelijke varianten', welke ten grondslag ligt aan besluit van de gemeenteraad van 28 juni 2011 om een ruimtelijke variant vast te stellen die wordt uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, is een bezonningsstudie opgenomen. Deze studie gaat uit van een hoogte van 9 meter van het zorggebouw en een hoogte van 9 meter van het appartementengebouw. Teneinde tegemoet te komen aan den wens van indieners is een aangepaste bezonningsstudie gemaakt. In deze studie wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 10 voor het appartementengebouw en een bouwhoogte van 9 meter van het zorggebouw. Dit is conform de hoogtes die het bestemmingsplan mogelijk maakt voor beide gebouwen.

De aangepaste bezonningsstudie toont aan dat het verlies aan zonlicht voor de bestaande bebouwing beperkt blijft. De aangepaste bezonningsstudie zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd als bijlage 7.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

12. Impact nieuwe infrastructuur op bestaande omgeving (4, 5, 6, 10, 15, 16, 29)

In de voorkeursvariant die door de raad is vastgesteld is een nieuwe weg opgenomen die dwars door het plangebied loopt. Indieners geven aan dat deze nieuwe weg veel verkeersgeluid gaat opleveren en ertoe leidt dat auto's met koplampen in omliggende huiskamers zullen schijnen (10, 29). Hierdoor zal het woon- en leefgenot in de omgeving van de woningen aan de Sportweg en Reigerlaan afnemen. De positie van de voorziene weg door het plangebied is volgens indieners ook niet in lijn met eerder gepresenteerde modellen van bewoners en de gemeente.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De inpassing van de infrastructuur in het plangebied is veelbesproken en in de uitwerking van diverse varianten verschillend uitgewerkt. Uiteindelijk is de infrastructuur uitgewerkt conform de door de gemeenteraad in juni 2011 vastgestelde ruimtelijke variant. In paragraaf 3.7 van de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede in het 'Akoestisch onderzoek herontwikkeling Telstar-terrein te Hoevelaken' (bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan) wordt ingegaan op het geluid dat verkeer in en om het plangebied in de huidige situatie veroorzaakt en in de toekomstige situatie zal veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting binnen algemeen geldende normen blijft. Niet ontkend wordt dat koplampen van auto's die het plangebied verlaten bij enkele omliggende woningen op sommige momenten op de gevel zullen schijnen.

Aanvulling; zie reacties 1 en 18.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

13. Verkeersaantrekkende werking (7, 17, 19, 22, 26)

Indiener (7) geeft aan dat de drukte in de bestaande wijk zal toenemen en dat dit leidt tot onveilige situaties. Indiener (17) geeft aan dat de extra verkeersdruk niet juist is vastgesteld in de onderzoeken, omdat de situatie met uitvalswegen nog niet bekend was. Indiener (22) geeft aan dat de wegen in en om het plangebied het verkeer niet kunnen verwerken. Indiener (26) geeft aan dat de ontsluiting bij de Kyftenbeltlaan meer verkeer en overlast met zich mee zal brengen. De verkeersonderzoeken zijn op dit punt volgens indiener (26) te positief. Indiener (19) geeft aan dat door toename van verkeer in de Sportweg verzakkingen gaan ontstaan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het is juist dat door de voorziene herontwikkeling het verkeer in de bestaande wijk zal gaan toenemen. In het voorjaar van 2010 zijn in dit kader bij een aantal wegen rondom het plangebied verkeerstellingen uitgevoerd om de bestaande verkeersdruk te bepalen. Omdat ten tijde van het opstellen van het rapport 'Verkeerseffecten ruimtelijke ontwikkeling Sportweg' (d.d. 6 september 2010) van verkeersadviesbureau BVA nog niet precies bekend was hoe de ontsluiting van en de infrastructuur in het plangebied zou worden vormgegeven is in dit rapport een aanname gedaan voor de verkeerseffecten. In het rapport van BVA wordt beschreven dat de wegen rondom het plangebied kunnen worden beschouwd als zogenaamde erftoegangswegen type II. Kenmerk voor dit type wegen is dat de verkeersintensiteit bij voorkeur niet boven de 2500 mvt/etmaal komt en dat er sprake is van het mengen van fiets- en gemotoriseerd verkeer op dezelfde rijbaan. Uit verkeerstellingen blijkt dat de werkdagintensiteit van de Sportweg en Van Lyndenlaan zo'n 550 mvt respectievelijk 500 mvt bedraagt. De toekomstige etmaalintensiteit zal conform de uitgangspunten die in het rapport van BVA gebruikt worden maximaal zo'n 800 mvt bedragen. Dit is ruim beneden de 2500 mvt die als bovengrens geldt bij erftoegangswegen type II.

Om een nog specifiek beeld te kunnen schetsen van de toename van de verkeersintensiteit is ten behoeve van het akoestisch onderzoek een nadere onderbouwing van de verkeersprognose opgesteld. Deze is te vinden in bijlage 1 van het 'Akoestisch onderzoek herontwikkeling Telstar-terrein' (bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeersintensiteiten die per weg zijn benoemd zijn afkomstig uit het verkeersmodel van adviesbureau DHV dat in 2011 is opgeleverd. In dit verkeersmodel zijn diverse zeker zijnde ontwikkelingen in en rondom de Gemeente Nijkerk in het algemeen, en de geplande herontwikkeling op het terrein aan de Sportweg in het bijzonder, opgenomen. Op basis van deze gegevens en de voorziene autonome groei van het autoverkeer is vervolgens de etmaalintensiteit voor het jaar 2023 bepaald. De conclusie was wederom dat de intensiteit op de omliggende straten als de Sportweg, Van Lyndenlaan en Kyftenbeltlaan ruim

beneden de 2500 mvt/etmaal ligt. Geconcludeerd kan worden dat de geprognosticeerde verkeersintensiteiten niet tot een onacceptabele verkeerssituatie in de omgeving leiden.

In het bestemmingsplan zal in paragraaf 3.12 een meer uitgebreide tekst worden opgenomen waarin de afwikkeling van het verkeer en het onderzoek wat in dit kader is gehouden wordt beschreven. Tevens zal in bijlage 6 van het bestemmingsplan het rapport 'Verkeerseffecten ruimtelijke ontwikkeling Sportweg' van verkeersadviesbureau BVA worden opgenomen.

Een kans op verzakkingen in wegen is altijd aanwezig, ongeacht dat er nu nabij de Sportweg een herontwikkeling is voorzien waardoor de verkeersintensiteit toeneemt. Indien tijdens het schouwen van wegen onacceptabele verzakkingen worden geconstateerd worden deze direct, danwel bij herstratingswerkzaamheden, hersteld.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

14. Ontsluiting plangebied (8, 13, 14, 17)

Indiener (8) geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met het op 30 juni 2011 door de gemeenteraad van Nijkerk vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). In dit stuk, zo stelt indiener, wordt omschreven dat het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken wordt ontsloten op de bestaande infrastructuur. Indiener (8) stelt dat het ontwerpbestemmingsplan hiervan afwijkt, aangezien in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er ten behoeve van de herontwikkeling een nieuwe erfontsluitingsweg zal worden aangelegd. Tevens stelt indiener dat er geen verkeerskundig onderzoek heeft plaatsgevonden, waardoor het onduidelijk is of wel inzichtelijk is wat de invloed is van de nieuwe bebouwing op de huidige en nieuwe infrastructuur. De plankaart maakt volgens indiener ook niet duidelijk waar de nieuwe erfontsluitingsweg zal worden gerealiseerd.

Indieners (13, 17) stellen dat het onjuist is dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat de bestaande verkeersstructuur gehandhaafd blijft, aangezien er een nieuwe kruising gerealiseerd wordt en een nieuwe doorrijroute (inrijden Kytenbeltlaan, uitrijden Sportweg) die verkeer zal aantrekken. Indiener (14) geeft aan dat in het beeldkwaliteitplan gesteld wordt dat omwonenden bezwaar hadden tegen ontsluiting op de hoek Van Lyndenlaan/Sportweg en wil weten van wie de gemeente dit antwoord heeft. De voorziene ontsluiting op het kruispunt Sportweg, Koolmeeslaan leidt volgens indiener tot een ongewenste toename van verkeer en hinder van weggaande auto's van het parkeerterrein. Indiener (26) stelt dat met de genomen verkeersmaatregelen geen veilige doorgang van verkeer mogelijk is en verwacht een veiliger invulling.

Reactie van het College van burgemeester en wethouders

In het door de gemeenteraad vastgestelde GVVP is opgenomen dat: "Aangenomen wordt dat bij het ontwikkelen van het terrein het te realiseren woningbouwprogramma op de bestaande infrastructuur wordt ontsloten.". Destijds is bewust de term "aangenomen wordt dat" gebruikt, omdat bij het opstellen van het GVVP nog niet bekend was op welke wijze de ontsluiting van het plangebied exact zou worden gerealiseerd. De geplande ontwikkelingen worden echter ook daadwerkelijk ontsloten op de bestaande infrastructuur, zijnde de Sportweg en de Kyftenbeltlaan. Er wordt, buiten het plangebied, geen nieuwe infrastructuur gerealiseerd ten behoeve van de ontsluiting van de voorziene herontwikkeling. De Sportweg en de Kyftenbeltlaan blijven in dit kader in hun huidige functie bestaan. Omwonenden of gebruikers van de weg worden niet geconfronteerd met omrijbewegingen als gevolg de voorziene herontwikkeling. Het realiseren van een extra kruispunt en/of aansluiting op de bestaande en genoemde wegen ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied leidt niet tot een functionele wijziging van de bestaande verkeersstructuur.

De voorziene erfontsluiting wordt gerealiseerd op de locaties waar op de verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan de bestemming: Verkeer-Verblijfsgebied aansluit op de bestaande infrastructuur (Kyftenbeltlaan en Sportweg). De geplande erfontsluiting zal naar verwachting niet of nauwelijks gebruikt worden als doorrijroute. Nagenoeg al het verkeer wat vanaf de Kyftenbeltlaan, of de Sportweg het plangebied inrijdt zal hier ook een bestemming hebben (wonen, bezoek etc). Voor bestaande bewoners rondom het plangebied geldt dat er betere/snellere en reeds aanwezige routes zijn vanaf hun woning richting bijvoorbeeld het centrum van Hoevelaken, Nijkerk, Amersfoort of de A1/A28.

Zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan op pagina 31 zijn in het voortraject diverse modellen ontwikkeld waarbij de ontsluiting op de hoek Van Lyndenlaan-Sportweg ook is meegenomen en

afgewogen. Hierbij zijn ook omwonenden geconsulteerd. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de ontsluiting op de Sportweg te situeren bij het reeds bestaande kruispunt met de Koolmeeslaan. Hier vindt in de huidige situatie al een uitwisseling van verkeer plaats, waardoor geen nieuw kruispunt gecreëerd hoeft te worden.

Daarnaast biedt de positie van de voorgestelde ontsluiting op de Sportweg een goede ontsluiting voor de intramurale zorgvoorzieningen, een optimale spreiding van het verkeer, alsmede een logische doorstroming van dit verkeer.

Aanvulling; zie reactie 13.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

15. Omgang met parkeren (8)

Indiener geeft aan vragen te hebben over de parkeernormering. Is er sprake van een bandbreedte bij de parkeernormen? Waaruit zijn de parkeernormen te herleiden? Indiener stelt dat stellingen worden geponeerd die niet onderbouwd worden aan de hand van onderzoek of voorzien zijn van een deugdelijke motivering.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in paragraaf 3.12 ingegaan op onder andere de omgang met parkeren. In het Programma van Eisen, opgesteld ter voorbereiding op de herontwikkeling van het terrein van Telstar in Hoevelaken en vastgesteld door de gemeenteraad in november 2010, zijn parkeernormen gedefinieerd die gehanteerd dienen te worden bij de herontwikkeling van het terrein aan de Sportweg. Deze normen zijn destijds gebaseerd op de CROW-norm voor parkeren, een algemeen landelijk gehanteerde norm voor het in kaart brengen van parkeerbehoeften.

Voor de intramurale woningen/zorgwoningen geldt een norm van 0,7 parkeerplaats per woning, voor de appartementen een norm van 1,7 parkeerplaats per woning en voor de nultredenwoningen 1,9 parkeerplaats per woning. Er is hierbij geen sprake van een bandbreedte. De genoemde normen komen overigens geheel overeen met de op een later moment door de gemeenteraad vastgestelde en inmiddels algemeen gehanteerde Nota Parkeernormen. Hierbij moet opgemerkt worden dat de nultredenwoningen qua normering worden gelijkgesteld aan twee onder één kap woningen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

16. Berekening parkeerbehoefte (3, 17, 25)

Indiener (3) vreest dat de verkeersdrukke gaat toenemen en dat hierdoor onder andere vaste parkeerplaatsen bezet gaan worden.

Indiener (25) stelt dat de berekening van de parkeerbehoefte niet klopt. Indiener stelt dat het onjuist is dat er 108 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit zijn er volgens indiener 83, er liggen al 25 parkeerplaatsen aan de oostzijde van de intramurale voorzieningen. Daarnaast gaat de behoefteberekening niet uit van het aantal m2 dagverblijf in de nieuwe intramurale voorziening en wordt ook niet uitgegaan van het aantal m2 dagverblijf en voorzieningen in de bestaande Stoutenborgh. Daarnaast moet volgens indiener bij de nultredenwoning worden uitgegaan van een hogere parkeernorm, aangezien deze woningen zijn aan te duiden als vrije sectorwoningen.

Indiener (17) geeft eveneens aan dat ten onrechte bestaande parkeerplaatsen ten westen van de bestaande Stoutenborgh zijn meegenomen in de parkeerbalans.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in paragraaf 3.12 ingegaan op onder andere de omgang met parkeren. Voor de intramurale woningen/zorgwoningen geldt een norm van 0,7 parkeerplaats per woning, voor de appartementen een norm van 1,7 parkeerplaats per woning en voor de nultredenwoningen 1,9 parkeerplaats per woning. Deze normen zijn vastgelegd in het Programma van Eisen dat is opgesteld ter voorbereiding op de voorziene herontwikkeling, maar is ook in lijn met de normen zoals gesteld in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen. Hierbij moet opgemerkt worden dat de nultredenwoningen qua normering worden gelijkgesteld aan twee onder één kap woningen en er geen sprake is van een bandbreedte.

Het totale voorziene programma bestaat uit 20 nultredenwoningen, 24 intramurale woonunits en 24 appartementen. Dit brengt conform de genoemde normering een totale parkeerbehoefte van 95,6 parkeerplaatsen met zich mee. Zoals beschreven in paragraaf 3.12 van de toelichting van het bestemmingsplan zullen er 108 parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen de grenzen van het plangebied.

Het zorggebouw zal primair ruimte bieden voor 24 intramurale zorgvoorzieningen, ruimte voor een dagverblijf is ondergeschikt aan deze functie en de parkeerbehoefte die deze functie met zich meebrengt wordt opgevangen in de genoemde norm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. De gemeentelijke Nota Parkeernormen stelt in dit kader dat er binnen deze norm reeds rekening is gehouden met een bezoekersaandeel van 60%. Hiermee is voldoende geborgd dat een eventuele ondergeschikte ruimte als een dagverblijf en de parkeerbehoefte die deze functie met zich meebrengt (bijvoorbeeld door personeel dat met de auto komt) wordt opgevangen in de norm voor de intramurale wooneenheden.

Het is juist dat een deel van de 108 parkeerplaatsen reeds is aangelegd, namelijk de parkeerplaatsen tussen het bestaande Stoutenborgh en het nieuwe zorggebouw. Dat betreffende bestaande parkeerplaatsen kunnen worden betrokken in het voorzien in voldoende parkeerplaatsen van het nieuwe plan is gebaseerd op het feit dat het bestaande Stoutenborgh een parkeerbehoefte heeft van 35 parkeerplaatsen (50 wooneenheden met een norm van 0,7 parkeerplaats per eenheid) en dat er aan de voorzijde van het bestaande Stoutenborgh reeds 32 parkeerplaatsen liggen. Het tekort van 3 parkeerplaatsen kan worden gecompenseerd door het overschot van 12 parkeerplaatsen in het plangebied van het bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken. De blijvende overcapaciteit van 9 parkeerplaatsen is gewenst om de parkeerdruk op de bestaande omgeving verder in te perken.

De positie van de parkeerplaatsen in het plangebied, zie hiertoe bijvoorbeeld pagina 16 van het beeldkwaliteitplan, wordt zodanig voorgesteld dat de toekomstige bewoners hun auto als vanzelf nabij hun woning kunnen parkeren. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte hebben echter een openbaar karakter, waardoor er kans bestaat dat een 'vaste parkeerplaats' door iemand anders wordt gebruikt. Dit is echter niet anders dan in de huidige situatie.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

17. Geluidsemissie parkeerkoffers (13, 17)

Indieners (13, 17) stellen dat parkeerkoffers terreinen met een verdiepte ligging zijn. Deze creëren extra geluid en zijn om die reden niet wenselijk. In het akoestisch onderzoek wordt hier niet op ingegaan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan wordt, onder andere in paragraaf 3.12 van de toelichting van het bestemmingsplan en op pagina 15 van het beeldkwaliteitplan, beschreven dat parkeerplaatsen mede worden gerealiseerd in zogenaamde parkeerkoffers. Met een parkeerkoffer wordt echter niet bedoeld dat deze verdiept wordt aangelegd. Bedoeld wordt dat deze geclusterd worden gerealiseerd en worden omgeven door groene hagen. Op pagina 25 van het beeldkwaliteitplan is hiervan een impressie weergegeven.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

18. Parkeerkoffers (13, 14, 16, 17, 24)

Indieners (13, 17) vragen zich af 'hoe het zit' met de 1.8 meter hoge groene afscheidingen van de parkeerterreinen. Indiener (14) stelt dat is afgestemd dat auto's op parkeerplaatsen aan de Sportwegzijde onzichtbaar zouden worden door een groene haag. In het beeldkwaliteitplan wordt gesproken over hagen van één meter hoog, wat niet voldoende is om auto's uit het zicht te houden. De hagen moeten volgens indiener minimaal 1,60 meter hoog zijn. Indiener (24) geeft ook aan dat door hoger groen zicht op geparkeerde auto's kan worden voorkomen. Indiener (16) wenst geen parkeerkoffers op het trainingsveld en geen zicht op geparkeerde auto's.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In zowel het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.12 van de toelichting) als het beeldkwaliteitplan wordt beschreven en inzichtelijk gemaakt hoe wordt voorgesteld om te gaan met het oplossen van de

parkeerbehoefte. Parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein, in de vorm van langsparkeren in de openbare ruimte en in zogenaamde parkeercoffers.

In de parkeercoffers worden de parkeerplaatsen geclusterd gerealiseerd en omgeven door een groene haag van 1 meter hoogte, zo stelt het beeldkwaliteitplan. Op deze wijze wordt geborgd dat de auto's voor het grootste deel (met inbegrip van koplampen) uit het zicht gehouden worden. Het verhogen van deze groene afscheiding tot een hoogte van 1,60 of 1,80 meter is ongewenst, zo wordt ook op pagina 32 van het beeldkwaliteitplan betoogd. Een haag van 1,80 meter geeft een te massaal beeld en bevordert de sociale veiligheid niet.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

19. Voetpad tussen parkeercoffers in centrum plangebied en de Sportweg (17)

Indiener geeft aan dat er een voetpad gecreëerd moet worden tussen het parkeerterrein westelijk van het appartementengebouw en de hoek Sportweg, Van Lyndenlaan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De gronden naast het parkeerterrein westelijk van het appartementengebouw maken deel uit van het voorziene park. De nadere inrichting van het park wordt na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan ter hand genomen door de gemeente. Hierbij worden direct omwonenden betrokken en kan een ieder zijn/haar wensen met betrekking tot de inrichting naar voren brengen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

20. Aansluiting oostelijke ontsluiting plangebied op kruising Sportweg, Koolmeeslaan (17)

Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan op pagina 25 wordt beschreven dat de nieuwe lusvormige woonstraat aansluit op de Nachtegaallaan, maar dat op de tekeningen de Koolmeeslaan wordt aangegeven.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Opmerking van indiener is juist. In het ontwerpbestemmingsplan wordt op pagina 25 aangepast dat de lusvormige woonstraat aan de oostzijde aansluit op de kruising Sportweg/Koolmeeslaan. Ook op pagina 15 van het beeldkwaliteitplan zal dit worden aangepast.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

21. Doelgroep voorziene woningbouw en zorggebouw (1, 3, 6, 13, 16, 17, 23, 25, 27)

Indieners (1, 6, 16, 17, 23, 25) stellen dat de woningen oorspronkelijk bedoeld waren voor senioren en nu voor iedereen. Deze wijziging is volgens indieners onjuist en moet worden herzien. Indiener (3) geeft aan het spijtig te vinden dat er geen leeftijdsgrens aan de appartementen wordt gegeven. Indieners (13, 17) stellen dat de doorontwikkeling van de woonservicezone, zoals deze in paragraaf 2.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven, niet geldt voor direct omwonenden. Daarnaast stellen indieners (13, 17) dat de wethouder schriftelijk heeft bevestigd dat alleen intramurale zorg tot een woonservicezone kan worden gerekend, terwijl uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de woningen in het plangebied voor een ieder zouden zijn. Indiener (17) geeft aan dat de woonvisie een sterke vraag naar seniorenwoningen omschrijft en dat dit haaks staat op het bouwen van koopwoningen voor een ieder. Indiener (27) geeft aan dat er intramuraal zorgcomplex is gepland, zonder dat het duidelijk is in welke zorgbehoefte, en met welke zorgindicatie wordt voorzien.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De aanleiding tot en doelstelling van de voorziene herontwikkeling aan de Sportweg is in het verleden uitvoerig beschreven in onder andere het door de gemeenteraad in november 2010 vastgestelde Programma van Eisen. Hierin wordt gesteld dat in Hoevelaken de wens bestaat voor het realiseren van een woonservicezone waar de voorziene intramurale zorgvoorziening een belangrijk onderdeel van uitmaakt. Dit programma is uitgebreid met een voor de Hoevelakense bevolking passend woningbouwprogramma. Op basis van een woningmarktonderzoek is een programma vastgesteld

waar in Hoevelaken behoefte aan is. Deels nultredenwoningen en deels appartementen. Het nu voorziene programma is een uitwerking van dit behoefteonderzoek en zal met name de interesse hebben van senioren, aangezien er juist vanuit senioren behoefte is aan (levensloopbestendige) nultredenwoningen en appartementen. Het is een juiste constatering dat het ontwerpbestemmingsplan andere doelgroepen niet uitsluit, maar een dergelijke uitsluiting is planologisch ook niet afdwingbaar.

Conclusie

Zienschijne leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

22. Doelgroep zorgcomplex (1)

Indiener geeft aan niet te kunnen herleiden voor welke doelgroep het zorgcomplex is bedoeld, wat de toelatingseisen zijn en of het een open of gesloten inrichting gaat worden.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken biedt de juridisch-planologische basis om de voorziene herontwikkeling mogelijk te maken. Een bestemmingsplan regelt niet specifiek voor welke doelgroep en met welke eventuele toelatingseisen gewerkt zal worden binnen de betreffende voorziening. Dit is de reden dat in het ontwerpbestemmingsplan niet uitgebreid wordt ingegaan op het punt dat indiener benoemt. Over de doelgroep van het zorgcomplex kan echter het volgende gesteld worden. De voorziene intramurale zorgvoorziening is primair bestemd voor mensen met een zogenaamde zorgindicatie. Uitgaande van de huidige regelgeving en richtlijnen zijn dit cliënten met een zorgindicatie 3 t/m 5. Dit sluit echter niet uit dat cliënten met een andere indicatie geen gebruik van deze voorzieningen mogen maken. Ook de sterk in verandering zijnde regelgeving op het terrein van zorg en zorgindicaties leidt er toe dat hier geen vooraf vastomlijnde afspraken zijn te maken.

Conclusie

Zienschijne leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

23. Bouwplan voorziet niet in huurwoningen (10, 14, 16, 17, 29)

Indieners (10, 16, 29) geven aan dat huurappartementen ontbreken, de plannen voorzien alleen in koopappartementen in de duurdere sector. Indiener (14) geeft daarnaast aan dat dit in strijd is met de gedachte dat dit project 'voor een ieder is'. Indiener (17) geeft aan dat er behoefte is aan huurwoningen in Hoevelaken en dat onderhavig plan daar niet in voorziet.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Een bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische basis om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De regels en verbeelding/plankaart van een bestemmingsplan vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt niet juridisch verankerd of de voorziene woningbouw in de koop- of huursector wordt gerealiseerd. Met andere woorden, dit wordt in het bestemmingsplan niet geregeld.

Bij het voorbereiden van de herontwikkeling van het sportterrein aan de Sportweg is wel gesteld dat het woningbouwprogramma moet voldoen aan het vereiste dat 35% van de woningen moeten worden gerealiseerd in het zogenaamde goedkope segment (koop onder 170.000 Euro of tot 664,66,- Euro huur per maand). Het nu voorliggende plan dat voorziet in de realisatie van 20 nultredenwoningen en 24 appartementen voorziet hierin.

Conclusie

Zienschijne leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

24. Groen in het plangebied (17, 25, 26)

Indiener (25) stelt dat door het bestaande speelterrein aan de Van Zuylenlaan aan het plangebied toe te voegen, er veel meer groen wordt gesuggereerd dan dat er in het plan komt. Indiener (26) vindt dat door de realisatie van het voorgenomen plan onaanvaardbaar veel groen verdwijnt en vindt daarnaast de bestemmingsomschrijving voor Groen te breed, aangezien binnen deze bestemming ook bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Indiener (26) vindt het vreemd dat de bestaande speeltuin (binnen de bestemming Groen) wel bij het plangebied hoort, terwijl eerder zou zijn toegezegd dat dit niet zo is. De speeltuin mag volgens indieners (17, 26) ook niet worden gebruikt voor calculaties van het groen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het bestaande speelterrein nabij de Van Zuylenlaan is binnen de plangrens van het bestemmingsplan opgenomen om een herkenbare en logische plangrens te hanteren. Het speelterrein is echter niet meegenomen in de berekeningen om te komen tot de vastgelegde minimale hoeveelheid groen van 5000 m2. Wel zal bij de uitwerking van het plan een zo natuurlijk mogelijke overgang tussen het bestaande groen en het nieuwe (centrale) deel van het park worden nagestreefd.

De bestemmingsomschrijving van Groen in de regels van het bestemmingsplan is conform een algemeen te hanteren omschrijving bij deze bestemming. Aangezien nog niet exact bekend is hoe het groen en de overgang tussen infrastructuur en groen exact wordt vormgegeven, alsmede omdat nog onbekend is hoe lantaarnpalen, bankjes, speeltoestellen, ed. worden geplaatst, biedt de bestemming Groen de planologische ruimte om bij de uitwerking de benodigde vrijheid te hebben. De minimale hoeveelheid groen van 5000 m2 geldt hierbij uiteraard wel als uitgangspunt.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

25. Functie en inrichting park (11, 12, 13, 14, 17, 18, 24, 27)

Indieners (11, 12, 17, 18) geven aan dat het te realiseren park alleen een functie heeft voor de nieuw te bouwen woningen met twee bouwlagen op het hoofdveld. Niemand van de bestaande woningen aan de Sportweg heeft iets aan de functie van het park als het om zicht op het groen of vrij uitzicht gaat. Indiener (13) stelt dat de omgeving er qua groen op achteruit gaat, aangezien het park wordt gerealiseerd op een stuk grond waar hij en anderen niets aan hebben. Indiener (14) geeft aan dat er niet iets wordt gecreëerd, maar dat er juist groen verdwijnt. Het woongenot gaat hierdoor achteruit. Indiener (17) voegt hieraan toe dat de tekst in paragraaf 4.2 van de toelichting de zaken mooier voorstelt dan deze zijn. Indiener (24) stelt dat groen van de voorziene omvang geen park te noemen is en uitsluitend bedoeld is voor gunstiger verkoop van de nultredenwoningen. Indiener (27) stelt dat de noodzakelijke onderbouwing voor een centraal park nergens is terug te vinden en dat het openbaar groen evenwichtiger verdeeld mag/moet worden over het gehele plan. Dit verhoogt de sociale veiligheid, maakt het plan toegankelijker en verbetert de flora en fauna.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij de voorbereiding van het plan voor de herontwikkeling van het terrein aan de Sportweg is gebleken dat omwonenden het voorziene groen in het plangebied ieder op hun eigen wijze beleven. De keuze waar het groen zou komen is dan ook arbitrair te noemen. Uiteindelijk is het groen (het park) voorzien gecentreerd in het centrum van het plangebied, aansluitend op het bestaande speelterrein nabij de Van Zuylenlaan. Deze keuze is gemaakt doordat de gemeenteraad in juni 2011 een voorkeursvariant vaststelde waarin het groen op deze plek werd voorgesteld.

Door het groen als bovenstaand te positioneren in het plangebied ontstaat een evenwichtige verdeling tussen de woonfuncties, de infrastructuur en het groen in het plangebied. Versnippering van groen zal leiden tot een mindere belevingswaarde van het groen voor de bestaande omgeving en nieuwe bewoners van het plangebied.

Hoewel het plangebied momenteel een groene uitstraling heeft vanwege de sportvelden, is de functie van het groen voor de bestaande omgeving beperkt, aangezien het terrein geen openbaar karakter heeft. In die zin moet worden geconcludeerd dat de oppervlakte aan groen, voor wat betreft functioneel groen voor de buurt, toeneemt.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

26. Groenvoorziening achter de woningen Reigerlaan 16 t/m 24, houtwal achter Reigerlaan en bomenrij tussen plangebied en school en woningen Reigerlaan 42 t/m 50 (2, 6, 18, 21, 27)

Indiener (2) geeft aan dat hij graag zou willen dat het bestaande groen rondom het elektriciteitshuisje blijft zoals het nu is, inclusief de huidige bomen. Indiener (6) geeft aan bevestigd te willen krijgen dat de houtwal aan de Reigerlaanzijde geheel in tact blijft zonder ook maar één doorgang voor bijvoorbeeld voetgangers. Indieners (21, 27) geven aan dat de bomenrij tussen basisschool De Spreng en het plangebied en de bomenrij tussen de school en de woningen aan de Reigerlaan 42 t/m 50 behouden moet blijven, vanwege de waarde van dit groen voor de buurt. Indiener (18) geeft aan dat een twee meter hoge groene afscheiding aan de noord- en zuidzijde van het plangebied gehandhaafd zou blijven en dat dit moet worden opgenomen in de plannen. Tevens verzoeken indieners (21, 27) om een groenstrook van minimaal vijf meter breedte tussen de woningen Reigerlaan 42-50 en de school.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij de nadere uitwerking van het plan zijn de mogelijkheden die in onderhavig bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden gesteld leidend. De profielen die in het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen tonen aan dat aan de noord- en zuidzijde van het plangebied groenstroken zijn opgenomen om een groene overgang tussen de bestaande omgeving en het plangebied te bereiken. Het beeldkwaliteitplan beschrijft daarnaast op pagina 27 dat aan de west- en zuidzijde van het plangebied de hoogte van de beplanting minimaal 2 meter hoog moet zijn. Het streven is verder om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden.

Bij de nadere inrichting van de openbare ruimte in het plangebied zullen omwonenden worden betrokken en wordt de ruimte geboden om te denken over deze inrichting. Bovenstaande suggesties kunnen op dat moment uiteraard naar voren worden gebracht.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

27. Zorg over waardevolle bomen nabij noordelijke nultredenwoningen (25, 26)

Indiener (25) geeft aan dat de waardevolle bomen nabij de meest noordelijke nultredenwoningen waarschijnlijk niet zullen overleven, aangezien de wortels van deze woningen in de tuinen van de woningen liggen en door bouw van de woningen/erfafscheidingen of de aanleg van de tuinen bij deze woningen zullen worden beschadigd. Indiener (26) geeft aan dat de waardevolle bomen bij de noordelijke nultredenwoningen moeten blijven staan.

Reactie van het College van burgemeester en wethouders

De intentie is om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden. Het kan zijn dat een enkele boom moet worden gekapt. Bij de realisatie van de voorziene nultredenwoningen dient onder andere rekening gehouden te worden met de waardevolle bomen in de nabijheid van de noordelijke nultredenwoningen. Het bouwblok zoals weergegeven op de verbeelding/plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is zodanig gepositioneerd dat rekening wordt gehouden met de bestaande waardevolle bomen. In het beeldkwaliteitplan wordt daarnaast op pagina 24 vastgelegd dat de te realiseren erfafscheidingen geen schade mogen toebrengen aan bestaande bomen en dat de tweede bouwlaag op minimaal één meter afstand van de boomkronen wordt gerealiseerd.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

28. Perceelsgrens zuidelijke nultredenwoningen (21, 27)

Indieners geven aan dat hoe dichter de perceelsgrens van de tuinen van het blok zuidelijke nultredenwoningen bij de groenstrook komt te liggen, des te minder zonlicht er in de tuin van de nieuwe bewoners komt. Gewenst is extra ruimte aan de noordzijde van de groenstrook om te voorkomen dat er in de toekomst discussie ontstaat tussen bestaande en nieuwe bewoners en de school over het kappen van de bomen in verband met zonlicht en bladverlies. Mogelijk kan deze extra ruimte worden benut voor een natuurlijke afscheiding tussen de school en de nultredenwoningen die dienst doet als broedplaats voor flora en fauna en tevens een geluidwerende functie heeft. In het bestemmingsplan moet over de groenstrook worden opgenomen dat er geen bouwwerken onder de kruinen van de bomenrij opgericht mogen worden.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De voorgestelde situering van de nultredenwoningen en het park is een uitkomst van een uitvoerige stedenbouwkundige studie waarbij de balans is gezocht tussen het realiseren van functioneel groen (park) en een positionering van woningen die aansluit op de aanwezige stedenbouwkundige structuur en rekening houdt met waardevol groen. De aanwezigheid van bestaande bomen kan worden gezien als een pre. In het kader van handhaving en beheer zijn alle waardevolle bomen in het plangebied voorzien in het openbaar gebied, zodat de particuliere invloed op de bomen beperkt wordt.

Er wordt in het plan voorzien in een groenstrook tussen de zuidelijke nultredenwoningen en de bestaande school. De groenstrook blijft van de gemeente, alsmede de verantwoordelijkheid voor het onderhoud ervan. Het kappen van bomen op deze groenstrook door nieuwe bewoners ten behoeve van meer licht in de tuin bij de zuidelijke nultredenwoningen is daarom niet aan de orde. In het beeldkwaliteitplan wordt op pagina 27 beschreven dat de beplanting in de groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied ten minste twee meter hoog moet zijn. Op pagina 23 van het

beeldkwaliteitplan wordt daarnaast vastgelegd dat erfafscheidingen geen schade mogen toebrengen aan bestaande bomen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

29. Groen en straatverlichting in openbare ruimte (14, 17)

Het opgaande groen is volgens indiener (14) alleen aangeven aan de west- en zuidzijde, terwijl deze ook aan de overige zijden van het huidige veld gehandhaafd zou blijven. Dit moet worden aangepast. Straatverlichting moet weergegeven worden en zo geplaatst worden, dat er zo min mogelijk licht in de bestaande en nieuwe woningen valt. Ook indiener (18) stelt dit laatste. Indiener (17) maakt uit het bestemmingsplan niet op dat op de huidige groenstroken rondom het trainingsveld herplanting met nieuw groen zal plaatsvinden, zodat het lage zicht op de nieuwbouw wordt weggenomen. Huidige en nieuw te planten bomen en struiken zullen volgens indiener (17) het hoge zicht weg moeten nemen in de zomerperiode.

Reactie van het College van burgemeester en wethouders

Zoals eerder gesteld is het streven om zoveel als mogelijk bestaande bomen te handhaven. In het bestemmingsplan wordt het overgrote deel van de randen van het plangebied Groen bestemd. In de profielen die in het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen wordt duidelijk dat niet alleen aan de west- en zuidzijde, maar ook aan de noordzijde van het plangebied groen in de overgang tussen de bestaande omgeving en het plangebied is voorzien. Aanplanting van nieuw groen zal worden verkend in een zogenaamd inrichtingsplan voor het plangebied, waarbij omwonenden worden betrokken. Concrete wensen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte kunnen op dat moment naar voren worden gebracht.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

30. Verdwijning jeu des boulesveldje naast bestaande Stoutenborgh (10, 29)

Indiener geeft aan bezwaar te maken tegen de verdwijning van het jeu des boulesveldje. Het wordt nu regelmatig gebruikt door de dagbesteding van het bestaande Stoutenborgh.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het is juist dat het bestaande jeu des boulesveldje verdwijnt. Vrijwel elke ruimtelijke (her)ontwikkeling heeft impact op en gevolgen voor de bestaande omgeving. De herontwikkeling die voorzien is aan de Sportweg in Hoevelaken zal er onder andere toe leiden dat het bestaande jeu des boulesveldje zal verdwijnen. Omwonenden worden wel betrokken bij de inrichting van het te realiseren park. Concrete wensen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld de wens tot het realiseren van een nieuw jeu des boulesveldje, kunnen op dat moment naar voren worden gebracht.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

31. Opvang van water (6, 8, 13, 17)

Indiener (6) vraagt zich af hoe het huidige riool het water gaat verwerken dat door het voorgenomen plan moet worden afgevoerd. Indiener geeft aan te verwachten dat het rioolstelsel aan de Sportweg wordt vernieuwd en er geen aansluiting op het riool aan de Reigerlaan zal worden gemaakt. Indiener (13, 17) geven aan dat het huidige rioolstelsel maar net voldoende is en dat bij de toename van het aantal woningen de afvoer van water problematisch kan worden. Indiener (17) geeft aan dat er maatregelen genomen moeten worden, voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein om overlast bij de huidige omwonenden te voorkomen. De tekst in paragraaf 3.5 van het ontwerpbestemmingsplan is daarmee volgens indiener (13, 17) incorrect. Indiener (8) stelt dat het onderwerp water niet is geborgd in het ontwerpbestemmingsplan en dat het watertoetsproces niet goed is doorlopen. Volgens indiener had een waterhuishoudingsplan opgesteld moeten worden en deze had moeten worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De voorziene ontwikkeling zal leiden tot een toename aan verhard oppervlakte van 8000 m2.

Vanwege de aanzienlijke toename aan verharding is uitvoerig aandacht besteed aan de omgang met water in het plangebied. Zo is er uitgebreid overleg geweest met het waterschap. In paragraaf 3.5 van

het bestemmingsplan wordt ingegaan op de resultaten van dit overleg en de wijze waarop wordt voorgesteld om te gaan met de wateropgave.

In het bestemmingsplan is geborgd dat binnen de bestemmingen Groen, Verkeer-Verblijfsgebied, alsmede Wonen en Maatschappelijk waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen worden getroffen. Welke dit exact zijn zal bij de nadere planuitwerking blijken, evenals de aansluiting op het bestaande rioolstelsel.

De zorgen van indieners over de omgang met water in het plangebied en de relatie met het rioolstelsel worden in dit kader door de gemeente serieus genomen bij de nadere (technische) uitwerking van het plan.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

32. Werkzaamheden tijdens de bouw (2, 11, 12, 13, 17, 23)

Indieners (2, 23) geven aan huiverig te zijn voor scheuren in hun woningen gedurende de periode van de bouw als gevolg van trillingen die de bouw met zich mee brengt. Verzocht wordt om deze te vermijden. Indieners (11, 12, 13, 17) geven aan in het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan op te nemen dat voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein een nulmeting uitgevoerd moet worden op de omliggende bebouwing om mogelijke bouwschade ontstaan door het zware verkeer en/of bouwactiviteiten op het bouwperceel te kunnen vaststellen. Indieners (13, 17) geven daarnaast aan dat wanneer er fundering gerealiseerd moet worden, hij de grote voorkeur heeft dat dit gebeurt middels persing en niet via een heiproces.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het is begrijpelijk dat indieners aangeven zorgen te hebben over de gevolgen van de voorziene bouwwerkzaamheden voor hun woningen. Echter is dit iets dat in een bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan niet geregeld wordt. Aan toekomstige ontwikkelende partijen zal worden meegegeven dat er een nulmeting dient plaats te vinden om eventuele schade te kunnen achterhalen en bepalen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

33. Bouwwerken in bestemming Groen (17, 25)

Indiener (17) vraagt zich af waarom de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming Groen verschilt van de maximale bouwhoogte in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Indiener (25) verzoekt om te beschrijven welke bouwwerken binnen de bestemming Groen kunnen worden opgericht, om te voorkomen dat er ongewenste zaken mogelijk zijn.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Artikel 3 en 6 van de regels van het bestemmingsplan gaan in op de bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. Door de maximale bouwhoogte binnen de bestemming Groen te beperken ten opzichte van de maximale bouwhoogte in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied wordt geborgd dat eventuele hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet worden gerealiseerd in de bestemming die voor de omgeving de meeste waarde heeft, namelijk de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zal namelijk onder andere het park worden ingericht.

Het is onmogelijk om te beschrijven welke bouwwerken allemaal binnen de bestemming Groen kunnen worden opgericht, maar gedacht moet worden aan bouwwerken als lantaarnpalen, speeltoestellen, bankjes, prullenbakken, etc. Binnen de bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

34. Hoogte van kunstwerken (6, 13, 17)

Indieners geven aan dat in het bestemmingsplan geschrapt moet worden dat kunstwerken tot een hoogte van 40 meter (bijvoorbeeld voor UMTS-mast) planologisch mogelijk zijn.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Artikel 10 van de regels van het bestemmingsplan gaat in op de algemene afwijkingsregels. Artikel 10.1.1 lid e stelt dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter. Deze bepaling is standaard in een bestemmingsplan en gewenst om de planologische mogelijkheid te hebben om, indien daar de dringende noodzaak toe is, medewerking te kunnen verlenen aan het realiseren van bijvoorbeeld een mast die ten behoeve van een bepaald belang geplaatst dient te worden.

Artikel 10.1.2 legt vast dat een dergelijke vergunning slechts kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de sociale en externe veiligheid. Hiermee wordt geborgd dat een goede onderbouwing nodig is voordat een eventuele vergunning verleend kan worden.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

35. Anti-dubbeltelbepaling (17)

Indiener (17) vindt de tekst van Artikel 8 van de regels, de Anti-dubbeltelbepaling, een onmogelijke beschrijving.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan gaat in op de anti-dubbeltelbepaling. Dit betreft een standaardbepaling die in bestemmingsplannen gebruikt wordt. Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

36. Algemene afwijkingsregels (13, 17, 25)

Indieners stellen dat afwijking van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maten met 10% ongewenst is. Indiener (17) stelt daarnaast dat de algemene afwijkingsregels (artikel 10 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan) in het algemeen niet acceptabel zijn, want de omwonenden zijn het volgens indiener (17) al niet eens met de voorgestelde bouwhoogtes en maten.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Artikel 10 van de regels van het bestemmingsplan betreft de algemene afwijkingsregels. Dit is een standaardbepaling die in bestemmingsplannen wordt opgenomen om enige flexibiliteit toe te kunnen staan indien blijkt dat aanvragen om een omgevingsvergunning niet passen binnen de in het geldende bestemmingsplan genoemde maten, hoogtes, etc. Het wil niet zeggen dat hier per definitie gebruik van wordt gemaakt.

Er mag namelijk niet zonder meer vergunning worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan, aangezien slechts vergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de sociale en externe veiligheid.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

37. Algemene procedureregels (17)

Indiener stelt dat wanneer de gemeente besluit tot het toepassen van nadere eisen, de gemeente direct omwonenden hiervan in kennis moet stellen. Dit kan volgens indiener middels een nieuwsbrief. Het alleen publiceren in de lokale media is niet voldoende.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Artikel 12 van de regels van het bestemmingsplan gaat in op de algemene procedureregels. Dit betreft een standaardbepaling met betrekking tot de voorbereidingsprocedure voor een besluit tot het stellen van een nadere eis. De algemene procedureregels zoals deze is geformuleerd borgt in voldoende mate dat een voorgenomen besluit voor een ieder bekend wordt gemaakt.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

38. Uitgevoerd akoestisch onderzoek (17, 26)

Indiener (17) geeft aan dat er vooral wordt gesproken over de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen gevels en dat de uitstraling van het extra verkeer in de verschillende dagperiodes niet is opgenomen. Indiener vraagt zich af wat wordt gedaan aan metingen op de reeds bestaande woningen en welke isolatiemiddelen kunnen worden toegepast indien de norm wordt overschreden. Indiener stelt dat een hogere grenswaarde door direct omwonenden niet zal worden geaccepteerd. Tevens stelt indiener dat de hoge belasting van de nieuwe kruising Sportweg/Koolmeeslaan niet is terug te vinden in het onderzoek. Indiener (26) stelt dat niet aangetoond is dat de geluidshinder voor de bestaande woningen ter hoogte van de speeltuin onder de aanvaardbare grens van 48 dB(A) blijft.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In het akoestisch onderzoek (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is naast onderzoek naar de geluidbelasting van de omgeving op de nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen ook onderzocht welke toename van de geluidbelasting wordt veroorzaakt door het voorziene plan op de omgeving. Bij een aantal maatgevende punten in de omgeving en langs de ontsluitingswegen zijn geluidbelastingen voor en na realisatie van het plan onderling met elkaar vergeleken. Hierbij is de gemeente tot de conclusie gekomen dat er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van de geluidbelasting. De gemeente is van mening dat er in het akoestisch onderzoek voldoende punten zijn onderzocht en er geen aanleiding is de woning nabij de kruising Sportweg/Koolmeeslaan aan deze lijst toe te voegen.

Een toetsing aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB is bij bestaande woningen in het kader van een bestemmingsplan niet verplicht. Bestaande hoge geluidbelastingen zullen alleen worden aangepakt in het kader van gemeentebreed geluidbeleid, reconstructie van de onderhavige wegen of grootschalige geluidsaneringen en vallen buiten het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden conform het reken- en meetvoorschrift RMV2006 waarbij er gekozen is voor het berekenen van de geluidbelasting. Dit is een gangbare keuze bij het opstellen van bestemmingsplannen omdat er sprake is van een nog te realiseren situatie en het doen van metingen onbetrouwbaar is. Tevens verlangt de Wet geluidshinder dat er bij het akoestisch onderzoek rekening wordt gehouden met de toekomstige ontwikkelingen (tot 10 jaar vooruit). Dit is ook beter te bevatten in een berekening dan het uitvoeren van een meting. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er bij bestaande woningen geen aanleiding is voor nader akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel en zijn metingen dus ook niet gepland. Het doen van geluidmetingen na realisatie van het plan is niet gebruikelijk.

Het plangebied is gelegen binnen een verkeersgebied waarvoor een 30 km/uur-regime geldt. Dit zal ook voor de wegen rond en binnen het plan worden gehandhaafd. De Wet geluidshinder kent aan wegen met een 30km/uur-regime geen wettelijke geluidzone toe waardoor er ook geen mogelijkheid is hiervoor een Hogere grenswaarde procedure te doorlopen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente de werkelijke geluidbelasting wel onderzocht en geoordeeld dat deze aanvaardbaar is.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

39. Uitgevoerd bodemonderzoek (17)

Indiener vraagt zich af waarom er een bezoek is gebracht aan de gemeente op 26 juli 2011, door wie en wat het bezoek heeft opgeleverd? Indiener geeft aan dat er aan de hand van de uitgevoerde bodemanalyse niet mag worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het terrein.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Ten behoeve van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid van het plangebied. In het kader van het onderzoek heeft bureau Tauw, zoals te lezen is in het bij het bestemmingsplan horende 'Historisch bodemonderzoek korfbalsterrein Telstar te Hoevelaken' (bijlage 1 van het bestemmingsplan) op 26 juli een bezoek gebracht aan de Gemeente Nijkerk. Op het stadhuis heeft Tauw het bouwarchief, milieuarchief en de overige beschikbare bodemgegevens ingezien om haar bureauonderzoek te kunnen uitvoeren. Tevens heeft Tauw op 26 juli een bezoek gebracht aan de onderzoekslocatie, oftewel het plangebied. Uit het historisch bodemonderzoek is de conclusie getrokken dat mogelijk sloten gedempt zijn met bodemvreemd materiaal en dat hiertoe specifiek bodemonderzoek naar deze sloten uitsluitend kan geven.

Bovenstaande conclusie heeft ertoe geleid dat er een zogenaamd verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit Verkennend bodemonderzoek Telstarsterrein te Hoevelaken (bijlage 2 van het bestemmingsplan) leidt tot de constatering dat er geen bodemvreemd materiaal is aangetroffen in de voormalige sloten. De conclusie is dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Paragraaf 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat hier overigens nader op in.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

40. Relatie met Structuurvisie Nijkerk – Hoevelaken 2030 (17)

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan absoluut geen nadere uitwerking is van de structuurvisie, want de gehele basis voor het plan was al uitgewerkt voordat de raad eind 2011 instemde met structuurvisie.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In paragraaf 2.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de structuurvisie van Nijkerk. De inhoud van de structuurvisie wordt kort samengevat. In relatie tot het bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken wordt geconcludeerd dat de uitgangspunten uit de structuurvisie in het bestemmingsplan zijn overgenomen. Zo wordt in de structuurvisie omschreven dat de gemeente zal werken aan het doorontwikkelen van woonservicezones in de diverse kernen. De voorziene ontwikkeling aan de Sportweg in Hoevelaken past binnen deze ambitie.

Het is onjuist dat indiener stelt dat de raad eind 2011 de structuurvisie vaststelde, dit is namelijk in juni 2011 gebeurd. Pas na juni 2011 is onderhavig ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

41. Status toelichting ontwerpbestemmingsplan (17)

Indiener stelt dat een toelichting zonder rechtskracht voor een grote groep direct omwonenden geen goede basis is, terwijl de gemeente wel hecht aan een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In paragraaf 1.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Het betreft een toelichting, de regels en de verbeelding (plankaart). De regels en verbeelding/plankaart vormen samen het juridisch bindend gedeelte van een bestemmingsplan. Een toelichting heeft geen juridische rechtskracht, maar geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn van het bestemmingsplan en toont de milieukundige en economische uitvoerbaarheid aan. Een toelichting is daarmee van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van een bestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

42. Ontwerpbestemmingsplan is ongedateerd en niet voorzien van een versienummer (17)

Indiener stelt dat ontwerpbestemmingsplan ongedateerd is en niet voorzien van een versienummer. Dit is volgens indiener wettelijk verplicht.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het ontwerpbestemmingsplan is wel degelijk voorzien van een registratiekenmerk, namelijk de wettelijk verplichte IMRO-CODE: NL.IMRO.0267.BP0038-0001. Hierbij geldt dat NL.IMRO.0267 staat voor een bestemmingsplan van de Gemeente Nijkerk, BP0038 het bestemmingsplannummer is en 0001 het versienummer.

Het registratiekenmerk staat zowel genoemd in paragraaf 3 van de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 1.3 'De bij het plan behorende stukken', als in Artikel 1 'Begrippen' van de regels en op de verbeelding/plankaart.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

43. Beschikbaarheid onderzoeken (17)

Indiener stelt dat het een omissie van de gemeente is dat omwonenden de fysieke/geprinte exemplaren van de onderzoeken niet toegestuurd hebben gekregen. Nu moesten omwonenden zelf de stukken van het internet plukken en printen tegen hoge kosten. Het lezen van de stukken in het stadhuis is volgens indiener niet 'even' te doen. Dat de gemeente wel het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan heeft toegezonden doet hier volgens indiener niets aan af. Indiener stelt dat hij niet de beschikking heeft gekregen over een tekening op schaal, zodat hij de situatie kon inmeten en visualiseren.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het is niet verplicht om een bestemmingsplan en bijbehorende stukken toe te sturen aan omwonenden. Conform de wettelijke verplichting is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt op de site www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen op het stadhuis. Op verzoek is een versie van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan toegestuurd aan indiener.

Op de plankaart staat aangegeven dat het formaat van de plankaart A3 is en de schaal 1:1000. Tevens is links onderaan op de verbeelding/plankaart een liniaal opgenomen. Hiermee moet het mogelijk zijn om zaken te kunnen nameten.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

44. Onderbouwing noodzaak voorziene ontwikkeling (17, 27)

Indiener (27) stelt dat de rapportages, nota's en onderzoeken die de onderbouwing leveren voor de noodzaak van dit volledige plan vijf jaar of ouder gedateerd zijn. Gezien de huidige economische omstandigheden vraagt indiener zich af of de verschillende documenten nog wel de juiste informatie leveren die nodig is om weloverwogen keuzes te maken met betrekking tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener (17) stelt dat de voorziene nultredenwoningen momenteel aan de straatstenen niet te slijten zijn en trekt de uitvoerbaarheid in twijfel.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De gemeente is zich bewust van de verslechterde marktsituatie ten opzichte van een aantal jaren geleden. Echter is de gemeente er van overtuigd dat gezien de vergrijzing en het beperkte aanbod in Hoevelaken in het te realiseren segment dat er voldoende vraag is naar het voorgestane woningbouwprogramma. Diverse (recente) verzoeken en vragen van geïnteresseerden naar de diverse woningen bevestigen de gemeente in haar programmakeuze. Ook het woningmarktonderzoek dat de gemeente recent uitvoerde en welke wordt beschreven in paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat er behoefte is aan het type woningen dat wordt voorgesteld te realiseren.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

45. Economische uitvoerbaarheid (8, 13, 17)

Indiener (8) stelt dat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld met betrekking tot de financiële en economische uitvoerbaarheid. De uitvoerbaarheid is volgens indiener niet te verifiëren. Indiener stelt dat de gemeente onverantwoorde risico's op zich neemt, waarvan de betalende burger mogelijk de dupe wordt. Indiener (13) twijfelt of het project break-even kan worden gehouden en wil een garantie krijgen dat wanneer er sprake is

van een verlies, er niet bezuinigd gaat worden op bijvoorbeeld groen en openbare inrichting. Indiener (17) stelt dat het resultaat van de exploitatie zeer negatief is en dat het alsnog wenselijk is dat de 'wethouder sport' flink in de buidel gaat tasten om extra geld te creëren en voor het plan aan de Sportweg genoeg financiën te verstrekken, zodat er een realisatie naar alle redelijkheid voor de omwonenden kan ontstaan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden.

Op basis van de beoogde planontwikkeling is een exploitatieopzet opgesteld. De exploitatieopzet laat een verlies zien van € 660.000,- per 31 december 2015. Conform richtlijnen van het 'Besluit, begroting en verantwoording' (BBV) zal het verlies bij het vaststellen van de exploitatie moeten worden verrekend. De netto contante waarde van dit bedrag is € 587.000,-. Voorgesteld wordt om het tekort uit de onderstaande reserves te dekken:

- Reserve bouwgrondexploitatie: € 453.000,-
- Reserve Volkshuisvesting: € 134.000,-

Met de vastgestelde exploitatieopzet wordt aangetoond dat de beoogde planontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan zal een aangepaste tekst over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

46. Profielen in beeldkwaliteitplan (27)

Indiener verzoekt in het beeldkwaliteitplan profielen op te nemen van de zuidzijde van het plangebied, zowel aan de zijde van het school als aan de achterzijde van de woningen aan de Reigerlaan 42 t/m 50.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Deze profielen zullen in het beeldkwaliteitplan worden toegevoegd als profielen 12 en 13.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, wel tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

47. Architectuurwens omwonenden (10, 27, 29)

Indieners geven aan dat in het beeldkwaliteitplan op pagina 29 staat aangegeven dat het adviesteam/omwonenden de architectuurwens voor een bouwhoogte van 9 meter hebben doorgegeven. Dit is volgens indieners pertinent onwaar.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Waarschijnlijk bestaat er over de uitgesproken wens van het adviesteam/omwonenden een verschil van inzicht tussen indieners en de gemeente. Voorgesteld wordt om in het beeldkwaliteitplan op pagina 29 niet meer te spreken over de term 'adviesteam/omwonenden', maar over de term 'diverse omwonenden', aangezien wel degelijk diverse omwonenden de architectuurwens hebben uitgesproken zoals deze op pagina 29 beschreven staat.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, wel tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

48. Kleurstelling nieuwe woningen/gebouwen (24, 25)

Indieners stellen dat door lichte steensoorten te gebruiken er meer gevoel van ruimte kan worden gecreëerd en het plangebied een luchtiger en vriendelijker karakter krijgt. Het kleurenspectrum in het beeldkwaliteitplan is volgens indiener (25) overwegend te donker.

Reactie van College van burgemeester en wethouders

In het beeldkwaliteitplan wordt op pagina 20 een indicatie van kleur- en materiaalgebruik voorgesteld. Op pagina 22 van het beeldkwaliteitplan wordt verder gesteld dat het basismateriaal bestaat uit een gemêleerde handvorm baksteen in een bruin/paars/rood of zandkleur of mix hiervan en dat het materiaal- en kleurgebruik van de verschillende deelgebieden (nultredenwoningen, appartementengebouw en zorggebouw) op elkaar wordt afgestemd. Dit wordt nogmaals vastgelegd in de beschrijvingen van de architectuur van de verschillende deelgebieden.

In de directe omgeving van de planlocatie komen diverse kleurstellingen van de stenen gevels voor. Daarbij komt eveneens, zij het in beperkte mate, een lichte steensoort (zandkleur) voor. Voor de planlocatie is bewust gekozen om aansluiting te zoeken bij de omgeving en gekozen voor een passend pallet van kleuren. Daarbij wordt een range van kleuren aangegeven van licht (zandkleur) tot meer vollere kleuren zoals aangegeven. Een en andere dient in samenhang te worden gekozen en afgestemd op de directe omgeving. Het heeft dan ook niet de voorkeur om voor één lichte steensoort te kiezen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitplan.

49. Overige specifieke punten beeldkwaliteitplan (18)

Opmerking: Aangezien onderstaand verschillende specifieke punten met betrekking tot het beeldkwaliteitplan door indiener worden opgesomd, is ervoor gekozen om direct na de betreffende opmerking de 'Reactie van het College van burgemeester en wethouders' te geven.

Indiener stelt dat in het beeldkwaliteitplan op pagina 7 (onder Aanleiding en doel) moet worden opgenomen dat de korfbalvereniging Telstar inmiddels is verhuisd. *Reactie:* Bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan was de vereniging nog niet verhuisd. Inmiddels wel. In het beeldkwaliteitplan zal dit op pagina 7 conform opmerking van indiener worden gewijzigd. Overigens zal dit ook worden gewijzigd in paragraaf 1.1 van het bestemmingsplan.

Op pagina 7 (onder Planlocatie) moet volgens indiener worden opgenomen dat de locatie wordt begrensd door de woningen aan de Van Zuylenlaan en de Sportweg aan de noordzijde. *Reactie:* Momenteel staat beschreven dat de planlocatie aan de noordzijde wordt begrensd door de Van Zuylenlaan en de Sportweg. Indiener wenst hier aan toe te voegen dat het de woningen aan deze straten betreft. De woningen liggen inderdaad aan de genoemde straten, echter ten opzichte van het plangebied aan de andere overzijde van de betreffende straten. Om die reden wordt de suggestie van indiener niet overgenomen.

Op pagina 8 wordt ingegaan op het onderwerp 'juridische aanvulling'. Indiener vindt de term juridische aanvulling oneigenlijk toegepast. *Reactie:* Een beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op een bestemmingsplan of welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan zal formeel worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota Nijkerk om te borgen dat de voorziene en vastgelegde beeldkwaliteit wordt bereikt. De term juridische aanvulling is in dit kader wel degelijk van toepassing.

Op pagina 9 wordt melding gemaakt van belanghebbenden. Indiener wenst hier de termen omwonenden en belanghebbenden. *Reactie:* Op pagina 9 van het beeldkwaliteitplan zal worden gesproken over omwonenden en belanghebbenden.

Indiener stelt dat op pagina 13 van het beeldkwaliteitplan onterecht wordt vermeld dat Stoutenborgh een verzorgingshuis is, het betreft volgens indiener seniorenwoningen in de huursector met zorg aan huis indien dit is gewenst. *Reactie:* In het beeldkwaliteitplan zal op pagina 13 worden beschreven dat Stoutenborgh seniorenwoningen in de huursector betreft met zorg aan huis indien dit gewenst is.

Indiener stelt dat op pagina 21 ten onrechte wordt beschreven dat er een groot openbaar gebied wordt gecreëerd. Indiener stelt dat er van het grote groene gebied een klein gedeelte behouden blijft en dat het overige gedeelte van de locatie is voorzien van versnipperd groen. Indiener had liever meer versnippering van het groen gezien. *Reactie:* Zie reactie 24 en 25.

Indiener stelt ten aanzien van de oriëntatie op de openbare ruimte (pagina 21) dat de gevel tegenover de woningen aan de Sportweg 20 en 22 geen grote ramen dient te bevatten. Dit om de inblik naar de bestaande woningen te beperken. Dit is volgens indiener toegezegd. *Reactie:* Op pagina 21 wordt beschreven dat de oriëntatie van de nieuwe bebouwing altijd gericht moet zijn op de openbare ruimte. Hierdoor worden dichte, onaantrekkelijke gevels voorkomen en het komt de visuele kwaliteit van de buitenruimte ten goede, alsmede levert het een bijdrage aan de sociale veiligheid van het

woongebied. Tegenover Sportweg 20 en 22 is een appartementengebouw voorzien. Het beeldkwaliteitplan stelt over het appartementencluster (pagina 25) dat het alzijdig ontworpen moet worden met representatieve gevels. Ramen maken onderdeel uit van deze gevels. De grootte van de ramen is nog niet bekend en dit is niet iets om in een beeldkwaliteitplan expliciet vast te leggen.

Indiener stelt dat op pagina 23 in het beeldkwaliteitplan wordt gesproken over een tweede bouwlaag van minimaal 8 meter, terwijl op de verbeelding/plankaart maximaal 6 meter is aangegeven. *Reactie:* Op pagina 23 van het beeldkwaliteitplan wordt met betrekking tot de nultredenwoningen gesteld dat de tweede bouwlaag minimaal 8 meter uit de achtererfgrens moet liggen, dit is om de impact van de tweede bouwlaag voor de bestaande omgeving te beperken. Dit heeft niets te maken met de maximale bouwhoogte die door het bestemmingsplan wordt gemaximeerd op 6 meter bij een plat dak en 7 meter bij een kap.

Indiener verzoekt met betrekking tot het appartementencluster om een minimaal 2,5 meter diepe tuin vanaf de bebouwing tot de bestemmingsvlakgrens en niet tot de plangebiedgrens. De groenstrook langs de Sportweg mag niet aangetast worden volgens indiener. *Reactie:* Het beeldkwaliteitplan legt vast dat rondom het appartementencluster een collectief beheerde tuin van minimaal 2,5 meter diepte wordt gerealiseerd. Deze tuin wordt gerealiseerd binnen de bestemming Wonen. De groenstrook wordt hier niet bij gerekend, dit wordt immers ook openbaar gebied in tegenstelling tot de tuin.

Een derde woonlaag in een terugliggende laag van het appartementencluster is volgens indiener ongewenst. Bij een goothoogte van zeven meter is het volgens indiener verwonderlijk dat de nokhoogte maximaal tien meter kan worden. *Reactie:* Het is technisch zeer goed mogelijk om binnen de maten die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd een derde woonlaag in het appartementengebouw te realiseren. Aanvulling; zie reactie 1 en 2.

De groene hagen van 1 meter hoog rondom parkeerplaatsen zijn volgens indiener te laag om auto's uit het zicht te laten, aangezien moderne auto's volgens indiener 1,60 meter zijn. *Reactie:* Zie reactie 18.

Het is indiener niet bekend wat een overgang tussen openbaar en privé is. Indiener stelt dat dit niet helder is aangeduid. *Reactie:* Binnen het plangebied zal grond verkocht worden aan private en particuliere partijen. Ook zal er grond in eigendom blijven van de gemeente, dit betreft met name de grond binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. In het beeldkwaliteitplan worden uitgangspunten vastgelegd die borgen dat de overgang tussen privé en openbaar gebied op een geleidelijke wijze verloopt (zie pagina 22).

Indiener vindt het vreemd dat bij de nultredenwoningen een bouwhoogte is opgenomen van 6 meter voor woningen met een plat dak en 7 meter voor woningen met een opbouw. *Reactie:* Het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan laten de vrijheid om de nultredenwoningen uit te voeren met een plat dak of met een kapvorm. Woningen met een kap hebben, om de tweede bouwlaag voldoende functie en inhoud te kunnen geven, behoefte aan een hogere maximale bouwhoogte dan woningen met een plat dak. Twee bouwlagen en een plat dak zijn immers technisch prima te realiseren met een maximale bouwhoogte van zes meter.

Indiener vindt balkons aan de Sportwegzijde onacceptabel. Indiener vindt tevens dat in het beeldkwaliteitplan moet worden opgenomen dat badkamers en slaapkamers aan de Sportwegzijde gesitueerd moeten worden. *Reactie:* In het beeldkwaliteitplan wordt vastgelegd dat balkons bij het appartementengebouw een volwaardig onderdeel vormen van de hoofdmassa en zorgvuldig worden gedetailleerd. Het gaat te ver om expliciet vast te leggen dat badkamers en slaapkamers aan de Sportwegzijde gesitueerd moeten worden.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

50. Status beeldkwaliteitplan (17, 24)

Indiener (24) stelt dat in het beeldkwaliteitplan wordt omschreven dat één of meerdere ontwikkelende partijen de plannen verder uitwerken en dat er dus kan worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Het nut van het beeldkwaliteitplan wordt door indiener in twijfel getrokken, aangezien er niets echt vast staat. Indiener (17) stelt dat een betere borging van het beeldkwaliteitplan en de hierin vermelde inhoud een must is om te komen tot een ontwerp dat voldoet aan de wensen van de omwonenden, de gemeente en de ontwikkelaar zelf.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Een beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit van een plan te bevorderen. Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen kunnen in een bestemmingsplan of welstandsnota worden geregeld. Het beeldkwaliteitplan biedt daarom het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden, zoals stedenbouwkundige eenheden, uitstraling van de bebouwing, geleding van de bebouwing, kapvormen, overgangen van privé naar openbaar gebied en kwaliteit van de openbare ruimte.

Aangezien het beeldkwaliteitplan Sportweg, Hoevelaken wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota is het onjuist dat gesteld wordt dat ontwikkelende partijen kunnen afwijken van het beeldkwaliteitplan. Door deze status is voldoende geborgd dat de beoogde beeldkwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

51. Juridische koppeling ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan (16, 17, 24, 26)

Indieners geven aan dat er een juridische koppeling van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan mist en dat deze er moet komen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken biedt het planologisch kader om een herontwikkeling op het voormalig sportcomplex van Telstar mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitplan Sportweg, Hoevelaken zal worden moeten vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Beide documenten hebben een ander karakter en (juridische) status. Procedureel zijn beide documenten gelijktijdig voorbereid en ter inzage gelegd om zoveel als mogelijk inhoudelijke afstemming te bewerkstelligen. Het is echter onjuist dat indieners stellen dat er een juridische koppeling moet zijn.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

52. Toekomstige klachten bewoners nultredenwoningen (21)

Indiener verzoekt vast te leggen dat klachten van nieuwe bewoners ten aanzien van mogelijke geluidshinder van het schoolplein of mogelijke hinder van de bomenrij tussen de school en de nultredenwoningen ongegrond worden verklaard.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken biedt het planologisch kader om een herontwikkeling op het voormalig sportcomplex van Telstar mogelijk te maken. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een publiekrechtelijke bevoegdheid. Een bestemmingsplan is niet het instrument om mensen van hun privaatrechtelijke bevoegdheid om ergens bezwaar tegen te maken af te houden.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

53. Procesgang (6, 7, 13, 14, 17, 18)

Indieners geven aan dat er met hun mening en input geen rekening is gehouden gezien de inhoud van de voorkeursvariant die uiteindelijk door de raad is vastgesteld. Daarnaast is de gemeente ook in gebreke gebleven met het verstrekken van informatie en het constant en gelijkwaardig betrekken van omwonenden. Indieners (17, 18) geven specifiek nog aan dat de open bijeenkomsten niet zijn genotuleerd, dat niet alle verkregen schriftelijke reacties beschikbaar zijn gesteld en dat zij deze wel willen ontvangen. Indiener (17) geeft tevens aan dat hij graag in het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan passages opgenomen ziet waaruit blijkt dat de gemeente eenzijdig planaanpassingen heeft doorgevoerd, besloten heeft genomen en adviezen van omwonenden in de wind heeft geslagen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De afgelopen jaren is door de gemeente gewerkt aan de voorbereiding van een herontwikkeling op het (voormalige) terrein van Telstar aan de Sportweg in Hoevelaken. Gepoogd is omwonenden nauw te betrekken bij de planvorming en zo goed als mogelijk te informeren over ontwikkelingen en beslismomenten. Zo veel als mogelijk zijn er ook verslagen gemaakt en verspreid van gehouden bijeenkomsten en is ook schriftelijk gereageerd op vragen of opmerkingen die zijn gesteld en gemaakt en die niet ter plekke konden worden beantwoord.

Er is gestreefd naar het opstellen van een stedenbouwkundig model dat rekening houdt met de bestaande leefomgeving van omwonenden, maar tegelijkertijd recht doet aan de programmatische opgave en randvoorwaarden die voor de herontwikkeling van de locatie aan de Sportweg in Hoevelaken zijn gesteld. Zoveel als mogelijk is rekening gehouden met de belangen die door omwonenden en andere belanghebbenden zijn ingebracht. De voorkeursvariant die door de gemeenteraad op 30 juni 2011 is vastgesteld voorziet hier zoveel als mogelijk in. Dit model is overigens mede gebaseerd op een eerder vastgesteld Programma van Eisen.

Na vaststelling van de voorkeursvariant in juni 2011 is recent een ontwerpbestemmingsplan voorbereid en ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Op 21 september 2011 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarvoor omwonenden werden uitgenodigd. Op deze inloopbijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over het op te stellen beeldkwaliteitplan en hebben zij hierop hun reactie kunnen geven. Tevens is er gelegenheid geboden om vragen te stellen over het bestemmingsplan en bijbehorende procedure. Het is onjuist om in het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan op te nemen dat de gemeente eenzijdig planaanpassingen heeft doorgevoerd, besluiten heeft genomen en adviezen van omwonenden in de wind heeft geslagen, aangezien voor zover als mogelijk rekening is gehouden met belanghebbenden.

Nadat het College van burgemeester en wethouders op 10 januari 2012 besloot het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ter inzage te leggen, zijn omwonenden per nieuwsbrief geïnformeerd over de ter inzage legging. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Geconcludeerd kan worden dat omwonenden zijn betrokken in een mate die de wettelijke vereisten ruimschoots overtreft. De opmerking van indieners dat omwonenden slecht zijn betrokken en niet zijn geïnformeerd wordt niet gedeeld.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan.

2. Planaanpassingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op welke aanpassingen worden voorgesteld door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Tevens wordt voorgesteld enkele ambtshalve planaanpassingen aan te brengen.

2.1 Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Aanpassingen in de Toelichting

- In paragraaf 1.1 zal worden beschreven dat de korfbalvereniging Telstar inmiddels is verhuisd naar een nieuw sportcomplex aan de Middelaarseweg.
- In paragraaf 3.3 zal de term sobere metselwerkarchitectuur vervangen worden door neutrale metselwerkarchitectuur.
- In paragraaf 3.12 zal worden beschreven dat de lusvormige woonstraat aan de oostzijde aansluit op de kruising Sportweg/Koolmeeslaan in plaats van op de kruising Sportweg/Nachtegaallaan.
- In paragraaf 3.12 zal onder de oorspronkelijke tekst een nadere uiteenzetting worden gegeven over de verkeersstructuur in en rondom om het plangebied. Het betreft de volgende tekst:

Door de voorziene herontwikkeling zal het verkeer in de bestaande wijk gaan toenemen. In het voorjaar van 2010 zijn in dit kader bij een aantal wegen rondom het plangebied verkeerstellingen uitgevoerd om de bestaande verkeersdruk te bepalen. Omdat ten tijde van het opstellen van het rapport 'Verkeerseffecten ruimtelijke ontwikkeling Sportweg' (d.d. 6 september 2010) van verkeersadviesbureau BVA nog niet precies bekend was hoe de ontsluiting van en de infrastructuur in het plangebied zou worden vormgegeven is in dit rapport een aanname gedaan voor de verkeerseffecten. In het rapport van BVA wordt beschreven dat de wegen rondom het plangebied kunnen worden beschouwd als zogenaamde erftoegangswegen type II. Kenmerk voor dit type wegen is dat de verkeersintensiteit bij voorkeur niet boven de 2500 mvt/etmaal komt en dat er sprake is van het mengen van fiets- en gemotoriseerd verkeer op dezelfde rijbaan. Uit verkeerstellingen blijkt dat de werkdagintensiteit van de Sportweg en Van Lyndenlaan zo'n 550 mvt respectievelijk 500 mvt bedraagt. De toekomstige etmaalintensiteit zal conform de uitgangspunten die in het rapport van BVA gebruikt worden maximaal zo'n 800 mvt bedragen. Dit is ruim beneden de 2500 mvt die als bovengrens geldt bij erftoegangswegen type II.

Om een nog specifiek beeld te kunnen schetsen van de toename van de verkeersintensiteit is ten behoeve van het akoestisch onderzoek een nadere onderbouwing van de verkeersprognose opgesteld. Deze is te vinden in bijlage 1 van het 'Akoestisch onderzoek herontwikkeling Telstar-terrein' (bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeersintensiteiten die per weg zijn benoemd zijn afkomstig uit het verkeersmodel van adviesbureau DHV dat in 2011 is opgeleverd. In dit verkeersmodel zijn diverse zeker zijnde ontwikkelingen in en rondom de Gemeente Nijkerk in het algemeen, en de geplande herontwikkeling op het terrein aan de Sportweg in het bijzonder, opgenomen. Op basis van deze gegevens en de voorziene autonome groei van het autoverkeer is vervolgens de etmaalintensiteit voor het jaar 2023 bepaald. De conclusie was wederom dat de intensiteit op de omliggende straten als de Sportweg, Van Lyndenlaan en Kyftenbeltlaan ruim beneden de 2500 mvt/etmaal ligt. Geconcludeerd kan worden dat de geprognosticeerde verkeersintensiteiten niet tot een onacceptabele verkeerssituatie in de omgeving leiden.

- In hoofdstuk 6 zal een nadere uiteenzetting worden gegeven over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De oorspronkelijke tekst zal worden vervangen door:

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden.

Op basis van de beoogde planontwikkeling is een exploitatieopzet opgesteld. De exploitatieopzet laat een verlies zien van € 660.000,- per 31 december 2015. Conform richtlijnen van het 'Besluit, begroting en verantwoording' (BBV) zal het verlies bij het vaststellen van de exploitatie moeten worden verrekend. De netto contante waarde van dit bedrag is € 587.000,-. Voorgesteld wordt om het tekort uit de onderstaande reserves te dekken:

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| • Reserve bouwgrondexploitatie: | € 453.000,- |
| • Reserve Volkshuisvesting: | € 134.000,- |

Met de vastgestelde exploitatieopzet wordt aangetoond dat de beoogde planontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

- Er zal een bijlage 6 worden toegevoegd, het betreft het rapport 'Verkeerseffecten ruimtelijke ontwikkelingen Sportweg' van BVA dd. 6 september 2010. In bijlage 1 bij deze Notitie zienswijzen en planaanpassingen wordt het rapport ook toegevoegd.
- Er zal een bijlage 7 worden toegevoegd, het betreft een bezonningsstudie die uitgaat van een bouwhoogte van 10 meter van het appartementengebouw en een bouwhoogte van 9 meter van het zorggebouw. Dit is conform de bouwhoogten die op de verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan zijn opgenomen. In bijlage 2 bij deze Notitie zienswijzen en planaanpassingen wordt de bezonningsstudie ook toegevoegd.

2.2 Ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

Aanpassingen op de plankaart

- De voorziene weg in het plangebied (mogelijk binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied) eindigt in het ontwerpbestemmingsplan in de Groenbestemming nabij basisschool De Spreng. Bij nader inzien wordt voorgesteld de laatste tien meter van de weg als uitgeefbare grond bij de nabijgelegen nultredenwoningen te betrekken. Hierdoor wordt uitgesloten dat er een niet gewenste doorgang tussen het plangebied en basisschool De Spreng gaat ontstaan en wordt de verkoopbaarheid van de aangrenzende woningen vergroot zonder dat een nadeel heeft op de leefomgeving. De betreffende bestemming Verkeer – Verblijfsgebied wordt omgezet in de bestemming Tuin.
- Bij de kop van de nultredenwoningen nabij de Kyftenbeltlaan wordt de bestemming Tuin aan de oostzijde van de bestemming Wonen zo'n 3 meter verbreed ten koste van de bestemming Groen. Hierdoor wordt het aantal meters uitgeefbare grond vergroot, zonder dat het de uitgangspunten van het plan onder druk zet en/of de kwaliteit van het plan afneemt.
- De bestemming Tuin bij de nultredenwoningen zuidelijk van de entree van het plangebied bij de Kyftenbeltlaan wordt in een strook van 1,5 meter om de bestemming Wonen heen doorgetrokken tot de bestemmingsvlakgrens tussen Wonen en Groen.

In bijlage 3 bij deze Notitie zienswijzen en planaanpassingen zijn de oorspronkelijke plankaart en de gewijzigde plankaart ingevoegd, teneinde de aangebrachte voorstellen tot aanpassingen op de plankaart inzichtelijk te maken.

2.3 Aanpassingen in het beeldkwaliteitplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen

- Op pagina 7 zal worden beschreven dat de korfbalvereniging Telstar inmiddels is verhuisd naar een nieuw sportcomplex aan de Middelaarseweg.
- Op pagina 9 zal worden beschreven dat een beeldkwaliteitplan een belangrijke rol heeft in de communicatie met omwonenden en belanghebbenden.
- In het beeldkwaliteitplan zal op pagina 13 worden beschreven dat Stoutenborgh seniorenwoningen in de huursector betreft met zorg aan huis indien dit gewenst is in plaats van een verzorgingshuis.
- Op pagina 13 zal de term sobere metselwerkarchitectuur vervangen worden door neutrale metselwerkarchitectuur.
- Op pagina 15 zal worden aangepast dat de lusvormige woonstraat aan de oostzijde aansluit op de kruising Sportweg/Koolmeeslaan in plaats van op de kruising Sportweg/Nachtegaallaan.
- Op pagina 29 zal de term 'adviesteam/omwonenden' vervangen door de term 'diverse omwonenden'.
- Er worden profielen 12 en 13 toegevoegd. Deze betreffen de zuidzijde van het plangebied en geven het profiel tussen de woningen Reigerlaan 42 t/m 50 en het plangebied en basisschool de Spreng en het plangebied weer.

Bijlage 1

Rapport Verkeerseffecten ruimtelijke ontwikkelingen

Dit rapport van bureau BVA zal als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Bijlage 2

Bezonningsstudie

Deze bezonningsstudie gaat uit van een bouwhoogte van 10 meter voor het appartementengebouw en een bouwhoogte van 9 meter voor het zorggebouw. Dit is conform de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogten van betreffende gebouwen. De bezonningsstudie zal worden opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlage 3

Oorspronkelijke en gewijzigde plankaart

De oorspronkelijke plankaart betreft de plankaart die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen op de plankaart zijn het gevolg van enkele door te voeren ambtshalve aanpassingen. Deze aanpassingen worden beschreven in paragraaf 2.2 van deze Notitie zienswijzen en planaanpassingen.