

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DEELPLAN 2, EERSTE FASE, NIJKERKERVEEN

1. Zienswijze

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen heeft van donderdag 5 december 2013 tot en met woensdag 15 januari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn in eerste instantie twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is naar aanleiding van constructief overleg tussen indiener en de gemeente ingetrokken. Eén zienswijze is, ondanks gevoerd overleg, niet ingetrokken. Deze zienswijze is afkomstig van de heer C.W. van den Heuvel, woonachtig Vrouwenweg 27 in Nijkerkerveen.

In dit eerste hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijze leidt niet tot het voorstel om aanpassingen aan te brengen in de regels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

In deze notitie worden in hoofdstuk 2 onder 'Planaanpassingen' de voorgestelde planaanpassingen omschreven. Het betreffen zogenaamde ambtshalve planaanpassingen. Deze volgen uit ambtelijk geconstateerde aanleidingen om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

1.2 Behandeling zienswijze

1. Afwijking van oorspronkelijke plannen

Indiener stelt dat het nu voorliggend woningbouwplan voor deelplan 2 afwijkt van eerder geformuleerde plannen voor woningbouw in/rondom Nijkerkerveen. Meer specifiek stelt indiener dat het nu voorliggend plan niet meer overeenkomt met hetgeen de gemeenteraad eerder heeft gekozen en dat de bebouwingsdruk in het gebied tussen Veensche Boys, Van Dijkhuizenstraat en de Vrouwenweg wordt opgevoerd. Tenslotte stelt indiener dat deelplan 2 niet volledig dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie en er meer afstand moet worden gehouden tot de bestaande bebouwing.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Voorzien is dat rondom de kern Nijkerkerveen woningbouw wordt gerealiseerd in diverse deelplannen. Hier wordt al diverse jaren over gesproken en aan gewerkt. Op 28 april 2011 heeft de raad ingestemd met het (aangepaste) voorkeursmodel Kern Nijkerkerveen. Dit voorkeursmodel voorziet onder andere in woningbouw in het zogenaamde deelplan 2. Het gebied dat in het voorkeursmodel is aangeduid als deelplan 2 wordt in onderhavig bestemmingsplan (vooralsnog voor circa de helft van het plangebied) bestemd voor woningbouw. In tegenstelling tot wat indiener naar voren brengt, wordt met het planologisch mogelijk maken van woningbouw in deelplan 2 aangesloten bij eerdere besluitvorming over woningbouw in/rondom Nijkerkerveen.

Het voorkeursmodel Kern Nijkerkerveen gaat uit van een dichtheid van 24 woningen per hectare voor het gebied dat in onderhavig bestemmingsplan wordt bestemd. Bij het model is opgemerkt dat het een indicatie geeft van de toekomstige structuur en dat deze bij de uitwerking op onderdelen kan wijzigen. De oppervlakte van het plangebied dat in onderhavig bestemmingsplan wordt bestemd bedraagt circa drie hectare. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 75 woningen te realiseren. Dit betekent een dichtheid van circa 25 woningen per hectare. Dat een dichtheid van 24 woningen per hectare mogelijk niet volledig te realiseren valt, heeft te maken met de economische ontwikkelingen van de laatste jaren en de situatie op de woningmarkt. Zo blijkt er in de praktijk een sterke behoefte aan goedkopere woningen en kleinere kavels. Met onderhavig bestemmingsplan wordt hier op ingespeeld, met als gevolg dat de dichtheid een fractie hoger ligt dan oorspronkelijk beoogd werd. Dat het bestemmingsplan maximaal 75 woningen mogelijk maakt, hoeft overigens niet te betekenen dat hier ook in wordt voorzien. Een lager aantal woningen is planologisch uiteraard mogelijk.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Aantasting slagenlandschap en vrees voor wateroverlast

Indiener geeft aan te vrezen voor aantasting van het slagenlandschap door het woningbouwplan Deelplan 2. Daarnaast vreest indiener wateroverlast in en direct nabij het plangebied, alsmede op zijn perceel Vrouwenweg 27, aangezien het plangebied een veengebied is. Indiener verzoekt om de aanleg van een waterbuffer en een goede ontwatering langs de nieuwe ontsluitingsweg te realiseren, waardoor het perceel Vrouwenweg 27 geen last krijgt van wateroverlast.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen maakt woningbouw op een nu nog (grotendeels) als weiland gebruikt wordend stuk land mogelijk. Het landschap in het plangebied zal dus worden aangepast. Hierbij wordt echter wel rekening gehouden met het landschap rond Nijkerkerveen, zoals dat bestaat uit langgerekte kavels en greppels, bomenrijen en paden. Deze structuren vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plan. De reeds bestaande elementen in het plangebied worden indien mogelijk behouden en eventueel versterkt en waar nodig worden nieuwe greppels, paden of bomenrijen toegevoegd. Op deze wijze ontstaat een structuur van groene, blauwe en grijze lijnen in het plangebied, evenwijdig aan de bestaande landschappelijke kavelstructuur. In de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede in het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2 wordt dit beschreven.

In de regels en op de plankaart van het bestemmingsplan wordt de landschappelijke structuur eveneens geborgd. Door de bestemming Groen worden de belangrijkste groenstructuren in het plangebied beschermd. Gezien vanaf de Vrouwenweg komen twee van deze structuren 'het plangebied in'. Door deze niet de bestemming 'Woongebied' te geven, maar de bestemming 'Groen', is geborgd dat de gronden met deze bestemming niet met woningen bebouwd worden, maar lange zichtlijnen ontstaan.

Bij het voorbereiden van het bestemmingsplan is over de wateropgave uitvoerig overleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe teneinde de wateropgave die het nieuwbouwplan met zich meebrengt, alsmede de wateropgave in de omgeving grondig te bespreken en oplossingen te verkennen. In het bestemmingsplan wordt hier in paragraaf 4.1 van de toelichting nader op ingegaan. Zo wordt beschreven dat het voorziene nieuwbouwplan dient te voorzien in 2744 m² wateroppervlak. In het bestemmingsplan wordt de hoofdwaterstructuur geborgd door de bestemming 'Water'. Gronden met deze bestemming mogen alleen benut worden voor waterpartijen. Bebouwing van deze gronden, met uitzondering van bruggen, duikers en dammen, is niet toegestaan. Wateroverlast is op basis van verkende en met het Waterschap Vallei en Veluwe overeengekomen maatregelen niet aan de orde.

Een waterbuffer langs de ontsluitingsweg nabij het perceel Vrouwenweg 27, voor zover de gronden deel uitmaken van dit bestemmingsplan, is planologisch mogelijk. De gronden nabij dit perceel die in aanmerking komen voor woningbouw maken echter geen onderdeel uit van de eerste fase van deelplan 2. Er is daarmee geen aanleiding deze gronden reeds te bestemmen. Bij het uitwerken (en bestemmen) van de tweede fase van deelplan 2 zal de wateropgave in het gebied nabij Vrouwenweg 27 uiteraard nauwkeurig worden bestudeerd, besproken met het Waterschap Vallei en Veluwe en zullen waar nodig maatregelen worden genomen. De door indiener verzochte waterbuffer is in dat kader een realistische optie. Met indiener zal op dat moment ook nader overleg plaatsvinden over de inpassing van mogelijke maatregelen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Afstand ontsluitingsweg tot perceel Vrouwenweg 27, Nijkerkerveen

Indiener geeft aan dat de voorziene ontsluitingsweg dicht langs zijn perceel is getekend en dat gehanteerde afstandsmaten niet kloppen. Indiener verzoekt meer afstand te houden tot het perceel Vrouwenweg 27 en het aanzien van het perceel te respecteren, mogelijk door de aanleg van een aarden wal tussen het perceel Vrouwenweg 27 en de ontsluitingsweg.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Onderhavig bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om nabij het perceel Vrouwenweg 27 in Nijkerkerveen een ontsluiting van deelplan 2 op de Vrouwenweg te maken. Deze ontsluitingsweg is geprojecteerd op grond die in bezit is van de Gemeente Nijkerk en Plankenburg B.V. Het is onjuist dat indiener stelt dat gehanteerde afstandsmaten niet kloppen. Bij de aanleg van de ontsluitingsweg zal rekening worden gehouden met de belangen van indiener. In overleg met omwonenden, zoals indiener, zal worden besproken hoe de ontsluitingsweg wordt ingericht en hoe deze zich verhoudt tot omliggende percelen die geen onderdeel uitmaken van het plangebied.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Planaanpassingen

2.1 Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

Onderstaand wordt ingegaan op welke aanpassingen worden voorgesteld door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen in de toelichting (ambtshalve)

- In paragraaf 6.1 zal de financiële uitvoerbaarheid exacter worden geformuleerd:
 - *Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden.*

In het kader van de ontwikkeling van deelplan 2 hebben de grondeigenaren Gemeente Nijkerk en Plankenburg B.V. een samenwerkings- en realisatieovereenkomst gesloten. Partijen zijn overeengekomen om voor gezamenlijk rekening en risico de grondexploitatie voor het deelplan te voeren. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

De grondexploitatie voor deelplan 2 wordt separaat aan de raad aangeboden ter vaststelling. Met de overeenkomst en de vastgestelde grondexploitatie wordt aangetoond dat de beoogde planontwikkeling financieel uitvoerbaar is en kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

- In paragraaf 6.2 zal nadere worden ingegaan op de afronding van de bestemmingsplanprocedure, zoals de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.

Aanpassingen in de regels (ambtshalve)

- In artikel 5 (Woongebied) zal onder 5.2.2 (Bouwregels-hoofdgebouwen) een verwijzing worden opgenomen naar een op de verbeelding op te nemen gebiedsaanduiding. Gronden waarvoor deze gebiedsaanduiding geldt mogen alleen worden bebouwd met vrijstaande en/of twee-aaneen gebouwde woningen met een maximum aantal woningen van vijf.

Aanpassingen op de verbeelding (ambtshalve)

- Op de verbeelding zal voor onderstaand (rechthoekig) gearceerde zone een gebiedsaanduiding worden opgenomen. Deze gebiedsaanduiding correspondeert met de regels (zie hierboven) en heeft als doel een bepaalde mate van openheid vanuit het plangebied naar de nabij gelegen (bestaande) woningen aan de Vrouwenweg te borgen. Zo mogen er in de zone waarvoor de aanduiding geldt alleen vrijstaande en/of twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd worden met een maximum aantal woningen van vijf.



Verbeelding met gearceerde (rechthoekige) zone waarvoor een gebiedsaanduiding zal worden opgenomen.