

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DEELPLAN 2, TWEEDE FASE, NIJKERKERVEEN

1. Zienswijze

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen heeft van 14 januari 2016 tot en met 26 februari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn in eerste instantie zes zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn naar aanleiding van constructief overleg tussen de betreffende indiener en de gemeente ingetrokken. De vier resterende ingediende zienswijzen zijn afkomstig van:

1. De heer P.C.A.M. Peters, Vrouwenweg 21a, Nijkerkerveen
2. De heer M. Boessenkool en mevrouw P. Boessenkool-Van Dam, Vrouwenweg 29, Nijkerkerveen
3. De heer C. van den Heuvel, Vrouwenweg 27, Nijkerkerveen
4. De heer A.H.A. Timmers, Vrouwenweg 25, Nijkerkerveen

In dit eerste hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De nummers voor de naam van de indieners corresponderen met de nummers die bij de samenvatting van en reactie op de zienswijzen worden gegeven. De ingediende zienswijzen leiden niet tot het voorstel om aanpassingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

In deze notitie worden in hoofdstuk 2 onder 'Planaanpassingen' de voorgestelde planaanpassingen in de toelichting omschreven. Het betreffen zogenaamde ambtshalve planaanpassingen.

1.2 Behandeling zienswijzen

1. Borgen zorgvuldige overgang tussen plangebied en woon- en leefomgeving Vrouwenweg 21 (alsmede Vrouwenweg 21a en 23) (1)

Indiener (1) pleit voor het laten staan van de bomenrij tussen zijn perceel en het plangebied, mede om de leefruimte van de steenuil te beschermen. Tevens verzoekt indiener (1) aandacht te hebben voor voldoende afvoer van water door middel van een sloot in de zone tussen zijn perceel en het plangebied. Een natuurlijke buffer tussen zijn perceel en het plangebied leidt volgens indiener (1) tot meer privacy en is in dat kader wenselijk.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Teneinde een zorgvuldige overgang te realiseren vanuit Deelplan 2 naar de bestaande woningen aan de westzijde van het plangebied en de privacy voor bestaande bewoners te borgen zal worden voorzien in een groenstrook met opgaande beplanting tussen het plangebied en de betreffende woningen. Zoveel als mogelijk zullen bestaande bomen worden behouden, teneinde ook het leefgebied van de steenuil te behouden. In de groenzone zal een zogeheten infiltratie-transport riool worden aangelegd om op een zo effectief mogelijke wijze water uit het plangebied te infiltreren en omwonenden geen hinder te laten ervaren van de waterafvoer uit Deelplan 2. Voornoemd riool heeft een infiltrerende, drainerende en transporterende werking en kan goed worden aangelegd in de groenzone tussen het plangebied en de westelijk gelegen woningen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Verdwijnen dorpse identiteit en kenmerkende openheid van het gebied ten zuiden van de Vrouwenweg (2)

Indiener (2) geeft aan dat door het voorgestelde woningbouwplan de dorpse identiteit en de kenmerkende openheid van het gebied ten zuiden van de Vrouwenweg zal verdwijnen. Een eventuele uitleglocatie past volgens indiener (2) beter binnen het meer verdichte gebied aan de noordwestelijke zijde van Nijkerkerveen. Het volbouwen van de huidige open structuur doet volgens indiener afbreuk aan de beleving van het gebied wat door indiener (2) als open en rustgevende 'achtertuin' wordt beschouwd. Het verlies aan privacy, het niet langer landelijk wonen en de toenemende verkeersdrukke merkt indiener (2) aan als een ernstig nadeel. Omgevingslawaaï (waaronder geluid door huisruoer, tuinonderhoud en speel- en hangplekken) vormt volgens indiener (2) een serieuze aantasting van de woonkwaliteit van/bij de bestaande woonbebouwing aan de Vrouwenweg.

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 Deelplan 2, het gebied ten zuiden van de Vrouwenweg. Niet te ontkennen valt dat door de voorgestelde woningbouw in Deelplan 2 de openheid van dit gebied zal verdwijnen, iets waardoor ook het gebied achter de woning van indiener (2) qua inrichting en uitstraling zal veranderen. In de stedenbouwkundige opzet van Deelplan 2 wordt echter 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 Deelplan 2 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 onderhavig bestemmingsplan en het bestemmingsplan voor de eerste fase van Deelplan 2 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 vanaf de Vrouwenweg ontstaan.

In totaal zullen in Deelplan 2 circa 150 woningen worden gerealiseerd. De voorgestelde woningbouw heeft gevolgen voor de bestaande woon- en leefomgeving van omwonenden, waaronder die van indiener (2). Echter is, zoals bovenstaand beschreven, de bouw van woningen in Deelplan 2 de uitkomst van een langdurig besluitvormingstraject over de uitbreiding van Nijkerkerveen. Het niet realiseren van woningbouw in Deelplan 2, maar uitwijken naar een andere locatie grenzend aan de kern Nijkerkerveen, is op dit moment geen realistisch scenario. Niet in de laatste plaats omdat de woningbouw in de eerste fase van Deelplan 2 reeds grotendeels gerealiseerd is of momenteel gerealiseerd wordt en vele werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken reeds verricht zijn. Woningbouw is daarnaast gewenst om de leefbaarheid en het voorzieningsniveau in de kern Nijkerkerveen op peil te houden.

Ondanks dat getracht is de bebouwing in het plangebied zo zorgvuldig mogelijk te ontwerpen en in te passen in de bestaande omgeving, moet worden geconstateerd dat onderhavige ontwikkeling een verandering in de woon- en leefomgeving van indiener (2) met zich mee kan brengen en daarmee kan ingrijpen in de belangen van indiener (2). Deze belangen zijn in het gevolgde proces zo goed als mogelijk afgewogen en verantwoord. Mocht indiener (2) 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 nu niet relevant voor de planprocedure.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Geurzone (2)

Indiener (2) beschrijft dat een deel van het plangebied zal worden gerealiseerd binnen de reguliere, landelijk geldende geurnorm van 100 meter, hetgeen volgens indiener (2) niet wenselijk is voor onder andere het leefklimaat in het voorgestelde plangebied.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect geurhinder. Verwezen wordt naar een geuronderzoek dat als bijlage bij de toelichting onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het geuronderzoek beschrijft dat in Nijkerk als gevolg van een gemeentelijke verordening voor enkele delen van de gemeente een afwijkende geurnorm en afstandsnorm is vastgesteld. Deelplan 2 in Nijkerkerveen is zo'n gebied, hier geldt bijvoorbeeld een afstandsnorm van 50 meter. De woningbouw in de tweede fase van Deelplan 2 ligt echter (minimaal) op een afstand van zo'n 130 meter van het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf waarvoor de afstandsnorm van 50 meter geldt, waardoor er geen sprake is van een strijdigheid met geldende uitgangspunten.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

4. Toename wegverkeer (2, 3)

Indiener (2) maakt zich zorgen over de toename aan wegverkeer als gevolg van de woningbouw in Deelplan 2. De toename aan motorvoertuigbewegingen en de realisatie van de 'dorpsstraat' door het plangebied beschouwt indiener (2) als een ernstige inbreuk op het rustige en landelijke karakter van de omgeving. Indiener (2) merkt op dat voor bestaande woningen niet is onderzocht wat het effect is van de toename aan wegverkeer. Indiener (2) geeft aan dat in het bestemmingsplan niet wordt aangegeven wat de datum is waarop er op de Vrouwenweg voorzien wordt in ander asfalt teneinde de akoestische effecten te beperken.

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling stelt indiener (2) dat niet geheel duidelijk is of is onderzocht wat de effecten zijn op de omliggende wegenstructuur. De huidige wegenstructuur is volgens indiener (2) niet afgestemd op de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling. Indiener (3) vreest dat de nieuw aangelegde ontsluitingsweg (Dr. Van der Kolkstraat) een enorm verkeersaantrekkende werking krijgt en straks een enorm verkeersknooppunt wordt en wenst dat er meer afstand gehouden wordt tot het perceel Vrouwenweg 27 en het aanzien van zijn oude boerderij te respecteren.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Als gevolg van de voorziene woningbouw in Nijkerkerveen zal er sprake zijn van een toename aan wegverkeer van en naar Nijkerkerveen. In paragraaf 4.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat opgenomen dat de toename als gevolg van de maximaal zestig woningen in de tweede fase van Deelplan zullen leiden tot circa 360 vervoersbewegingen per dag. Dit verkeer zal zich via de kern van Nijkerkerveen en de Vrouwenweg verspreiden. In het akoestisch onderzoek zoals dat onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij de toelichting wordt ingegaan op de toekomstige verkeerssituatie als gevolg van de realisatie van Deelplan 2 en de akoestische gevolgen die dit met zich meebrengt. Het onderzoek toont aan dat in de toekomstige situatie zo'n 3000 tot 3400 motorvoertuigbewegingen per dag te verwachten zijn op de Vrouwenweg. Deze intensiteit past bij het karakter van de Vrouwenweg, ondanks een toename van enkele honderden motorvoertuigbewegingen als gevolg van de woningbouw in Deelplan 2.

In tegenstelling tot wat indiener (2) stelt is wel degelijk onderzocht of de toename aan wegverkeer gevolgen heeft voor bestaande woningen. Het akoestisch onderzoek stelt hierover dat een zogeheten reconstructieberekening is uitgevoerd en dat op de Vrouwenweg sprake is van een lichte afname van de geluidbelasting van circa 0,15 dB. Dit wordt veroorzaakt door het toepassen van een stiller type asfaltverharding. In een andere asfaltverharding zal worden voorzien als de bouwwerkzaamheden in Deelplan 2 (geheel dan grotendeels) zijn afgerond.

De dorpsstraat die de centrale ontsluitingsweg van Deelplan 2 vormt, maakt, ondanks dat indiener (3) daar een deel van zijn zienswijze op richt, geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Deze weg is reeds planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan van de eerste fase voor Deelplan 2 en is ook reeds aangelegd. De aanleg van de weg en de bouw van de voorziene 150 woningen in Deelplan 2 leidt, zoals eerder gesteld, tot een toename aan vervoersbewegingen over de Vrouwenweg als gevolg van de woningen in Deelplan 2 en mogelijk zal ook een ander deel van de bewoners van de Westerveenstraat en achterliggende straten de (nieuwe) Dr. Van der Kolkstraat gaan benutten. Uit het akoestisch onderzoek zoals dat onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan blijkt echter dat op de gevels van de woning van indiener (3) sprake is van een afname van de geluidbelasting. Deze afname wordt veroorzaakt door het toepassen van een stiller type asfaltverharding op de Vrouwenweg en een verlaging van de maximumsnelheid naar 30 km/uur. De intensiteiten die gepaard gaan met de realisatie van het woningbouwplan corresponderen daarnaast niet met de term 'enorm verkeersknooppunt' zoals die door indiener (3) is opgenomen in zijn zienswijze.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

5. Voorgestelde verkaveling (2)

Indiener (2) geeft aan dat de voorgestelde verkaveling en het programma in Deelplan 2 niet in lijn is met de bestaande bebouwing aan de Vrouwenweg. Het landelijk karakter van de vrijstaande bebouwing aan de Vrouwenweg staat volgens indiener (2) in schril contrast met de volgens indiener (2) beoogde invulling van het plangebied met overwegend gesloten rijenbebouwing. Volgens indiener (2) zou het beter zijn om de landelijke bebouwing van de Vrouwenweg door te zetten, wat volgens indiener (2) het best tot uitdrukking zou komen in vrijstaande bouw. Volgens indiener (2) voldoet het voorgestelde programma hier geenszins aan, maar doet het er eerder afbreuk aan.

Indiener (2) wil niet onvermeld laten dat de onduidelijkheid van het voorgestelde plan geen helderheid geeft over de exacte invulling van het plangebied, waardoor het volgens indiener (2) ten aanzien van de programmering niet mogelijk is een adequate zienswijze op te stellen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Deelplan 2 zal worden gerealiseerd als een gevarieerde woonwijk, waarbij tevens wordt ingespeeld op de wensen vanuit de markt. Om die reden is er voor gekozen om een flexibel bestemmingsplan op te stellen, waarbinnen woningtypes en bouwblokken nog niet geheel vastliggen. Om deze reden kan ook nog niet worden aangegeven hoe het plangebied definitief wordt ingevuld en wat de daarbij behorende exacte programmering is. Wel is in het bestemmingsplan onder andere vastgelegd dat het aantal woningen in de tweede fase van Deelplan 2 niet meer dan zestig mag bedragen en dat gestapelde bouw wordt uitgesloten. Op deze wijze wordt voorkomen dat het woningbouwplan sterk verdicht kan worden, iets wat uit het oogpunt van zorgvuldige inpassing van het woningbouwplan in haar omgeving niet wenselijk is.

Voor de tweede fase van Deelplan 2 wordt als uitgangspunt gehanteerd om tien dure twee onder één kap woningen danwel vrijstaande woningen te realiseren, dertig middeldure hoek- en rijwoningen en twintig goedkope hoek- en rijwoningen. Met de bebouwing langs de doorgaande (ontsluitings)weg (de Dr. Van der Kolkstraat) zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij het gevarieerde beeld langs de bestaande slingerende straten van de kern Nijkerkerveen. Dit betekent een ruime variatie aan woningtypen, variatie in onderlinge afstand tussen bouwblokken, variatie in de diepte van de voortuin, etc. De bebouwing achter de nieuwe dorpsstraat krijgt meer een buurtkarakter. Het aandeel rijwoningen zal hier naar verwachting groter zijn en ook zal er meer in de openbare ruimte geparkeerd worden.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Externe veiligheid (2)

Indiener (2) beschrijft dat de ontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie in de nabijheid van een in de omgeving aanwezige aardgasleiding vanuit het oogpunt van externe veiligheid mogelijk onveilig is en dat een alternatieve locatie voor de ontwikkeling meer voor de hand ligt dan het onderhavige plangebied.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In het kader van de woningbouwplannen rondom Nijkerkerveen is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid, met name vanwege een hoofdaardgastransportleiding die nabij het plangebied gelegen is. Dit onderzoek maakt deel uit van de bijlagen bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Een samenvatting van het onderzoek en een verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in paragraaf 4.2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Qua grootte van het uiteindelijke groepsrisico na het realiseren van de (totale) woningbouwplannen Deelplan 1 en 2 blijkt dat deze minder is dan 0,1 en dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden is qua externe veiligheid. In de verantwoording van het groepsrisico zijn in het kader van bestrijdbaarheid diverse aanbevelingen en maatregelen beschreven die in acht worden genomen bij de uitwerking van het plan. Het is echter niet zo dat er sprake is van een onveilige situatie in het plangebied, waardoor uitgeweken dient te worden naar een andere locatie voor woningbouw dan woningbouw in de tweede fase van Deelplan 2.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

7. Flora en fauna (2, 3)

Met name de steenuil en de huismussen zullen door de voorgestelde woningbouwontwikkeling volgens indiener (2) in hun leefgebied worden aangetast. Het is volgens indiener (2) niet duidelijk dat de instandhouding van de soorten voldoende is geborgd en evenmin is volgens indiener (2) zeker dat compenserende en mitigerende maatregelen kunnen worden getroffen. Indiener (3) stelt dat natuur, cultuur en landschapsidentiteit door de beoogde woningbouwplannen worden aangetast. Zo zullen volgens indiener (3) veel bestaande bomen, waarvan door uilen gebruik wordt gemaakt, worden vernietigd. Dit is volgens indiener (3) een grove aantasting van de bestaande natuur en vegetatie.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Met de realisatie van woningbouw in Deelplan 2 verdwijnt het oorspronkelijk agrarisch landschap. Dat valt niet te ontkennen. Echter is bij de stedenbouwkundige opzet van het deelplan rekening gehouden met landschappelijke dragers van het plangebied, zoals de groene doorzichten vanaf de Vrouwenweg en het behoud van beplanting om ook de aanwezige flora en fauna in en nabij het plangebied te behouden. Uit het flora en fauna onderzoek dat is verricht ten behoeve van de van de voorgenomen woningbouw in Deelplan 2 blijkt dat verplichte vervolgacties zijn verplicht voor de steenuil en de huismus. In dit kader is reeds voorzien in het realiseren van mitigerende maatregelen zoals het plaatsen van nestkasten en is op 7 augustus 2014 een ontheffing verkregen van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 11 van de Flora en faunawet voor zover dit betrekking heeft op het verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de huismus.

Met inachtneming van de conclusies van het verrichte onderzoek, de aanvullende maatregelen die genomen zijn en nog worden genomen en de verkregen ontheffing kan gesteld worden dat het voorgenomen woningbouwplan haalbaar is in het licht van de bescherming van de in het plangebied aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

8. Fasegewijze uitwerking Deelplan 2 (3)

Indiener (3) merkt op dat onderhavige tweede fase van Deelplan 2 betrekking heeft op maximaal 60 woningen, naast de reeds in de eerste fase mogelijk gemaakte 75 woningen. Dit is volgens indiener (3) niet in lijn met de volgens indiener (3) eerder aangenomen verdeling van 75 woningen in de eerste fase en 75 woningen in de tweede fase, waardoor menigeen volgens indiener (3) op het verkeerde been wordt gezet aangezien een deel van de oorspronkelijke tweede fase van Deelplan 2 niet bij de planontwikkeling is betrokken, terwijl dit gedeelte wel degelijk nog wordt ontwikkeld. Indiener (3) vraagt zich af of er nog een derde fase van Deelplan 2 volgt.

Door Deelplan 2 verder op te splitsen is het volgens indiener (3) niet mogelijk om binnen de oorspronkelijke tweede fase van Deelplan 2 nog te schuiven met aantallen woningen. Indiener (3) vraagt of het mogelijk is binnen de resterende fasen van Deelplan 2 nog te schuiven met woningen, zodat de overlast die de laatste fase van Deelplan 2 kan veroorzaken voor bestaande bewoners, mogelijk kan worden verzacht.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De woningbouw in de diverse deelplannen rond Nijkerkerveen wordt fasegewijs gerealiseerd. Het totaal voorziene woningaantal in Deelplan 2 bedraagt zo'n 150. Om in te kunnen spelen op de vragen uit de markt en niet voor een (planologische en programmatische) overcapaciteit te zorgen worden de bestemmingsplannen per fase opgesteld. Om, ondanks een flexibele planopzet, te kunnen sturen op de woningaantallen zijn in het bestemmingsplan voor de eerste fase van Deelplan 2 en onderhavig bestemmingsplan voor de tweede fase maximale aantallen te realiseren woningen opgenomen. Voor de eerste fase bedroeg dit 75, voor de tweede fase 60. Dit betekent niet dat deze aantallen ook volledig benut worden, maar betekent wel de bovengrens en voorkomt ongewenste verdichting.

De voorziene laatste (derde) fase van Deelplan 2 heeft betrekking op minder woningen dan de eerste twee fasen, aangezien appartementen niet voorzien zijn en het plangebied een stuk kleiner is dan de plangebieden van de eerste twee fasen. De gronden waarop de derde fase betrekking heeft zijn met name gelegen achter de woning Vrouwenweg 27a. Aangezien deze gronden nog niet verworven zijn ten behoeve van woningbouw, is het nog niet mogelijk gebleken om deze gronden reeds te bestemmen als woongebied.

Te zijner tijd zal worden gezien hoe de (proef)verkaveling van dit deelgebied wordt uitgewerkt, tot welke woningtypen en tot welke aantallen woningen dit leidt. Dat er echter in het totale deelplan uiteindelijk meer dan 150 woningen gerealiseerd worden lijkt niet aannemelijk, echter is op dit moment ook niet uit te sluiten.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

9. Inpassing woningbouw (3, 4)

Indiener (3) geeft aan niet optimistisch te zijn over de beoogde ontwikkeling van de resterende woningbouwplannen in Deelplan 2. Zo is volgens indiener (3) vrijwel al het groen dat kenmerkend was voor het slagenlandschap en dat zich niet begaf op de erven van bestaande woningen verdwenen. Indiener (3) stelt dat eerder is besloten om de bebouwingsdruk van de nieuwbouw in Nijkerkerveen te verminderen in de overgang naar het agrarisch gebied. Daar ziet indiener (3) niets van terug, aangezien vrijwel iedere vierkante meter van de eerste twee fasen van Deelplan 2 wordt bebouwd (ook met rijwoningen), waardoor de bebouwingsdruk in de omgeving van het perceel van indiener (3) enorm is opgevoerd.

Indiener (3) geeft aan dat de nokhoogte van zijn woning niet meer bedraagt dan vier tot vijf meter en dat de nieuwbouw in de tweede fase van Deelplan 2 veel hoger mag worden, waardoor deze woningbouw in esthetisch opzicht zal misstaan ten opzichte van zijn boerderij. Indiener (3) voorziet als gevolg van de nieuwbouwplannen een aantasting van zijn privacy en waardedaling van het perceel Vrouwenweg 27. Volgens indiener (3) moet Deelplan 2 niet volledig worden ontwikkeld als bouwlocatie en dient meer afstand te worden gehouden tot de bestaande bebouwing.

Indiener (4) wil bezwaar maken tegen de plannen vanwege de uitbreiding naast zijn tuin.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Deelplan 2 wordt ontwikkeld van agrarisch gebied tot woongebied. Daarbij verdwijnt de oorspronkelijke (nagenoeg) volledige groene uitstraling van het gebied. De landschappelijk waardevolle structuren worden beschermd door deze als Groen te bestemmen, waardoor in de betreffende zones niet gebouwd mag worden. De eerste en tweede fase van Deelplan 2 zijn in het zogeheten dorps deel van Deelplan 2 gelegen. Meer ten westen van het plangebied ligt het zogeheten landelijk deel. De gronden die echter deel uitmaken van het landelijk deel zijn enkele jaren geleden afgewaardeerd en maken momenteel geen onderdeel uit van de woningbouwopgave van Nijkerkerveen. In het landelijk deel was voorzien te bouwen met een lagere dichtheid dan in het dorps deel. Dat is niet aan de orde voor Deelplan 2 zoals dat nu beoogd is.

Het is juist dat indiener (3) stelt dat de nokhoogte van zijn woning afwijkt van de mogelijke nokhoogten in de tweede fase van Deelplan 2. Conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan voor Deelplan 2 is woningbouw voorzien in (primair) twee lagen met een kap. Op basis van het huidige Bouwbesluit is het dan gebruikelijk om te werken met de, ook in onderhavig bestemmingsplan, opgenomen maximale goot- en nokhoogte van zeven en elf meter. In de overgangszone naar de Vrouwenweg is het denkbaar dat in deze zone gebouwd wordt in de vorm van één laag met een kap en daarmee met een lagere goot- en nokhoogte dan planologisch toegestaan. Dit is echter geen planologische voorwaarde die gesteld wordt.

Mochten indieners (3, 4) zich in hun 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 aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

10. Vrees voor wateroverlast (3)

De ontsluitingsweg door Deelplan 2 is volgens indiener (3) hoger gelegen dan het bestaande maaiveldniveau waardoor er sprake is van grote niveauverschillen en wateroverlast voor bestaande percelen. Indiener (3) vreest dat er geen onderzoek is gedaan naar de wateropgave die betrekking heeft op het gebied ten westen van Deelplan 2, eerste fase en de tweede fase van Deelplan 2. Het ontbreekt indiener (3) hiertoe aan gegevens.

Indiener (3) stelt dat zijn perceel ver onder het niveau van de nieuwe ontsluitingsweg van Deelplan 2 ligt, waardoor hij nu al kampt met wateroverlast. Indiener (3) verzoekt het college om een grotere waterbuffer aan te leggen, waardoor de woning op het perceel Vrouwenweg 27 geen last krijgt van wateroverlast. De reeds vergrote (recent door de gemeente aangelegde) waterbuffer achter de woning van indiener (3) is volgens indiener (3) niet afdoende.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De waterhuishoudkundige opgave die gepaard gaat met woningbouw in Deelplan 2 is zorgvuldig opgepakt. Zo is in nauwe samenwerking en afstemming met het Waterschap Vallei en Veluwe de afgelopen jaren uitvoering gegeven aan het waterstructuurplan voor Nijkerkerveen en is (net als voor de eerste fase) voor de tweede fase van Deelplan 2 een retentieberekening gemaakt. Deze retentieberekening wordt samengevat in paragraaf 4.1 van de toelichting en maakt ook onderdeel uit van de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. Conform de uitgangspunten en resultaten van de retentieberekening zal worden voorzien in (meer dan) voldoende water in het plangebied.

Het is juist dat indiener (3) stelt dat omliggende percelen, waaronder die van indiener (3) lager gelegen zijn dan het plangebied van Deelplan 2. Hiermee is bij het opstellen van de waterhuishoudkundige onderzoeken en in de afstemming met het Waterschap Vallei en Veluwe ook rekening gehouden. Achter de woning van indiener (3) is inmiddels reeds voorzien in het realiseren van een waterbuffer. In de tweede fase van Deelplan 2 zal deze buffer worden vergroot, zodat geborgd wordt dat huidige omwonenden van Deelplan 2 geen wateroverlast zullen ervaren van de realisatie van de woningbouw in Deelplan 2. Bij extreme omstandigheden zal bij het bereiken van de maximaal toelaatbare peilstijging het water versneld worden afgevoerd uit het plangebied en de directe omgeving, zodat er in het plangebied en bij nabij gelegen woningen geen wateroverlast kan optreden.

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

- In paragraaf 6.2 zal nader 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.
- Aan de bijlagen bij de toelichting zal onderhavige Notitie zienswijzen en planaanpassingen worden toegevoegd.

Aanpassingen in de regels

- Niet van toepassing.

Aanpassingen op de verbeelding

- Niet van toepassing.