

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DEELPLAN 2, DERDE FASE, NIJKERKERVEEN

1. Zienswijze

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, derde fase, Nijkerkerveen heeft vanaf donderdag 2 maart 2017 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging is een zienswijze ingediend door de heer M. Boessenkool en mevrouw P. Boessenkool-Van Dam, Vrouwenweg 29, Nijkerkerveen (vanaf nu; indiener).

In dit eerste hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Hoofdstuk 2 gaat in op de voorgestelde planaanpassingen.

1.2 Behandeling zienswijze

1. Verdwijnen dorpse identiteit en kenmerkende openheid van het gebied ten zuiden van de Vrouwenweg

Indiener 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 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 als open en rustgevende 'achtertuin' wordt beschouwd. Het verlies aan privacy, het niet langer landelijk wonen en de toenemende verkeersdrukke merkt indiener aan als een ernstig nadeel. Omgevingslawaai (waaronder geluid door huisrumoer, tuinonderhoud en speel- en hangplekken) vormt volgens indiener 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 lange tijd over gesproken en aan gewerkt. Op 28 april 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk 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 verdwijnt, iets waardoor ook het gebied achter de woning van indiener qua inrichting en uitstraling verandert. 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 deelplan, 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 en tweede fase van Deelplan 2 wordt de landschappelijke structuur eveneens geborgd. Door de bestemming Groen worden de belangrijkste groenstructuren in Deelplan 2 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. 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 geen realistisch scenario. Niet in de laatste plaats omdat de woningbouw in de eerste en tweede fase van Deelplan 2 reeds gerealiseerd is of momenteel gerealiseerd wordt en vele werkzaamheden om het deelplan bouw- danwel woonrijp te maken reeds verricht zijn. Woningbouw is daarnaast gewenst om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau 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 met zich mee kan brengen en daarmee kan ingrijpen in de belangen van indiener. Deze belangen zijn in het gevolgde proces zo goed als mogelijk afgewogen en verantwoord. Mocht indiener 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 uitsprekt over dit verzoek. Een verzoek om planschade is nu niet relevant voor de planprocedure.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Omgevingsvisie Provincie Gelderland

Indiener vraagt in haar zienswijze aandacht voor de actualisatie van de Omgevingsvisie van de Provincie Gelderland zoals deze recent aan de orde was.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Gelderse Omgevingsvisie gewijzigd/geactualiseerd. De wijzigingen hebben enkel betrekking op het aanpassen van de terminologie in de omgevingsvisie op de Wet natuurbescherming (Wnb) die op 1 januari 2017 in werking is getreden, waarmee er inhoudelijk geen gevolgen bestaan voor de planopzet van de derde fase van Deelplan 2 in Nijkerkerveen.

Conclusie

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zal de vaststelling van de (geactualiseerde) omgevingsvisie van de Provincie Gelderland worden toegelicht. Inhoudelijk heeft dit echter geen gevolgen voor de realisatie van de derde fase van Deelplan 2 in Nijkerkerveen.

3. Behoeftte aan woningbouw

Indiener stelt dat de daadwerkelijke woningbouwbehoefte in Nijkerkerveen niet of beperkt wordt onderbouwd. Dat maakt volgens indiener dat de gekozen bouwdichtheid wellicht anders kan zijn dan nu wordt voorgesteld of dat de bebouwing in zijn geheel niet meer nodig is. Door indiener wordt aan de orde gesteld dat het uitgangspunt dat woningbouw in eerste instantie gericht is op de inwoners van het dorp niet wordt onderbouwd. Onduidelijkheid over de behoefte aan woningbouw pleit er volgens indiener voor dat in het plangebied geen woningbouw wenselijk of nodig is.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de woningbouwbehoefte in de Gemeente Nijkerk. Beschreven wordt dat er een aantoonbaar regionale behoefte aan woningbouw bestaat in de gemeente en dat Nijkerk over de invulling van deze behoefte met andere Gelderse gemeenten in de Regio FoodValley afspraken heeft gemaakt.

Bij het realiseren van haar woningbouwprogramma gaat de gemeente uit van een realistische koers, waarbij in alle drie de kernen nieuwbouw wordt gerealiseerd. Een bewuste keuze om nieuwbouw in alle drie de kernen van de gemeente te realiseren is het versterken van de leefbaarheid in de diverse kernen. In Nijkerkerveen wordt primair in nieuwbouw voorzien in de diverse zogeheten deelplannen. Voor haar eigen inwoners, maar ook voor mensen van 'buiten'. De realisatie van de eerste en tweede fase van Deelplan 2 heeft aangetoond dat deze doelstelling bewerkstelligd wordt.

De regionaal afgestemde en aangetoonde woningbouwbehoefte in de Gemeente Nijkerk is recent bevestigd in de Regionale Ruimtelijke Visie van de regio Amersfoort. Conform gemeentelijke beleidsuitgangspunten (zoals gemeentelijke structuurvisie, woonvisie), regionaal gemaakte afspraken, in gang gezette initiatieven (zoals de ontwikkeling van Deelplan 2 in Nijkerkerveen) en recente documenten als voornoemde Regionale Ruimtelijke Visie is er alle aanleiding om de woningbouwontwikkeling in Deelplan 2 af te ronden. De derde fase van Deelplan 2 zal hierin voorzien. Ruimtelijk en functioneel gezien is er geen enkele aanleiding om de derde fase van Deelplan 2 niet tot ontwikkeling te brengen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

4. Niet zekere invulling van het plangebied

Indiener 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 ten aanzien van de programmering niet mogelijk is een adequate zienswijze op te stellen. Wel stelt indiener dat er in het plangebied alleen rijwoningen komen en dat dit niet past bij het open karakter dat het plangebied had.

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 derde fase van Deelplan 2 niet meer dan dertig 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 derde fase van Deelplan 2 wordt het uitgangspunt gehanteerd om twee dure twee onder één kap of vrijstaande woningen te realiseren en 27 hoek- en rijwoningen in diverse segmenten. Het is derhalve niet juist dat indiener stelt dat de nieuwbouw in de derde fase van Deelplan 2 geheel uit rijwoningen zal bestaan.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

5. Verkeer

Indiener stelt dat onduidelijk is wat de relatie is tussen wat in het bestemmingsplan staat opgenomen over het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan en Deelplan 2 in Nijkerkerveen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In paragraaf 2.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan worden de doelstellingen van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan toegelicht, zoals een goede ontsluiting van nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen op het gemeentelijk wegennet. Dit is ook het uitgangspunt voor de woningbouwontwikkeling in Deelplan 2 in Nijkerkerveen. In paragraaf 3.2.1 wordt nader toegelicht hoe de nieuwe dorpsstraat door Deelplan 2 wordt ingepast tussen de Westerveenstraat en de Vrouwenweg. Hierdoor ontstaat een logische ontsluiting van Deelplan 2 en sluit de nieuwe infrastructuur aan op de bestaande gemeentelijke wegenstructuur.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Duurzaam bouwen

Indiener stelt dat in het bestemmingsplan volledig wordt voorbijgegaan aan de effecten van duurzaam bouwen op de omgeving. Indiener begrijpt dat in de openbare ruimte gebruikt gemaakt wordt van led-verlichting, maar heeft zorgen dat de scherpe lichtopbrengst leidt tot lichtoverlast op haar perceel. Indiener vraagt bij dit onderwerp aandacht voor een balans tussen leefbaarheid en duurzaamheid.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Een duurzame inrichting van de openbare ruimte met bijvoorbeeld armaturen met led-verlichting is en blijft een uitgangspunt. Aan de wens van indiener (en het algemene belang voor omwonenden) om te zorgen voor een balans tussen leefbaarheid en duurzaamheid wordt gehoor gegeven.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

7. Onduidelijkheid over aantal woningen

Op pagina 39 van de toelichting van het bestemmingsplan heeft indiener gelezen dat in het plangebied 55 woningen worden gerealiseerd. Dit strookt volgens indiener niet met de rest van het bestemmingsplan waarin gesproken wordt over maximaal 30 woningen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Dat op pagina 39 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over 55 woningen is een omissie. Dit zal worden hersteld in 30 woningen. In de regels van het bestemmingsplan (het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan) wordt overigens wel gesproken over maximaal 30 in het plangebied te realiseren woningen.

Conclusie

Zienswijze leidt tot een aanpassing van de in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen passage over het aantal woningen in en de oppervlakte van het plangebied.

8. Geurhinder

Indiener stelt dat in paragraaf 4.2.2 vermeldt staat dat de activiteiten van het bedrijf aan de Vrouwenweg 39 zijn beëindigd, maar dat indiener daar niets van bekend is.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De vermelding dat de activiteiten van het bedrijf aan de Vrouwenweg 39 zijn beëindigd is onjuist. Deze vermelding zal worden verwijderd. Dit heeft verder geen gevolgen voor de inhoud van het planvoornemen en onderhoudig bestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze leidt tot een aanpassing van de in paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen passage over de activiteiten van het bedrijf op het perceel Vrouwenweg 39.

9. Geluid

Indiener stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan wanneer er wordt ingegaan op het onderwerp geluid voorbij wordt gegaan aan de effecten van het plan voor bestaande bebouwing. Indiener stelt dat de gemeente maatregelen moet nemen om geluidshinder als gevolg van Deelplan 2 te beperken.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Inzake de bestaande bebouwing is in het akoestisch onderzoek zoals dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan (bijlage 5 van de toelichting) beschreven dat het akoestisch effect van de nieuwe ontsluitingsweg door Deelplan 2 is bepaald voor de bestaande woning die (aan de zijde van het plangebied nabij de woning van indiener) het dichtst nabij deze weg is gelegen, namelijk Vrouwenweg 27. Deze woning ligt dichterbij het plangebied dan de woning van indiener. De hoogste geluidbelasting is berekend op de oostgevel van Vrouwenweg 27 en bedraagt circa 40 dB. Deze waarde ligt ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen formele aanleiding is om in het kader van geluidshinder nadere maatregelen bij/voor indiener en/of andere omwonenden van Deelplan 2 te nemen.

Door bureau BVA is in het akoestisch onderzoek tevens in kaart gebracht wat de gevolgen zijn van de nieuwe ontsluitingsweg en de intensiteiten op de Vrouwenweg als Deelplan 2 is afgerond en wat in dat geval de geluidbelasting voor omliggende woningen is. In paragraaf 4.1.2 van het akoestisch onderzoek wordt toegelicht dat op het merendeel van de gevels van nabij gelegen woningen zelfs sprake is van een afname van de geluidbelasting. Deze afname wordt veroorzaakt door nieuwe routing van het verkeer, het toepassen van een stiller type asfaltverharding op de Vrouwenweg en het terug brengen van de maximum snelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

10. Bodem

Indiener vraagt zich af of eventuele maatregelen tot sanering van de bodem niet voor het bouwrijp maken dienen te gebeuren en of het bodemonderzoek uit 2007 niet verouderd is.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Op basis van reeds uitgevoerd bodemonderzoek in het plangebied is geen noodzaak gebleken tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek in 2007 is er geen aanleiding geweest om veranderingen in de bodemgesteldheid te verwachten. Derhalve is het niet nodig om voorafgaand aan het bouwrijp maken nader onderzoek uit te voeren. Kort voor het opleveren van de bouw kavels, dus direct na het bouwrijp maken zal volledigheidshalve een aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit definitief in kaart te brengen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

11. Externe veiligheid

Indiener beschrijft dat wat externe veiligheid betreft het onduidelijk is hoe de hulpcapaciteit en bereikbaarheid voor hulpdiensten in het plangebied concreet wordt opgelost. Indiener wenst verdere concretisering van maatregelen door de gemeente.

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 (bijlage 7). 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, danwel in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

12. Parkeren

Indiener stelt dat de nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied leiden tot geluidsoverlast en lichtinval. Het is volgens indiener niet duidelijk hoe de gemeente in haar plannen hiermee rekening heeft gehouden en welke maatregelen zijn genomen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij de uitwerking van het woningbouwplan voor de derde fase van Deelplan 2 zal moeten worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Bij de positionering van deze parkeerplaatsen zal bezien worden hoe de parkeerplaatsen met zo min mogelijk impact voor de woon- en leefomgeving van omwonenden op een logische wijze kunnen worden gepositioneerd.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

13. Inrichting groenstructuur

Indiener verwijst naar een afspraak die zij met de gemeente maakte bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de eerste fase van Deelplan 2 en waarin is vastgelegd dat indiener en gemeente in een vroegtijdig stadium met elkaar in overleg treden over de inrichting van het (openbaar) gebied tussen het perceel van indiener en Deelplan 2. Indiener stelt dat in paragraaf 3.2.3 van het bestemmingsplan vermeldt staat dat nabij het perceel van indiener wordt voorzien in een plek met een speelfunctie waar bomenrijen bij het groen gecombineerd worden met water. Indiener stelt dat dit niet overeenkomt met de gemaakte afspraak en wenst een aanpassing van deze passage.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het is juist dat indiener en gemeente bij de vaststelling van het bestemmingplan voor de eerste fase van Deelplan 2 een afspraak maakten over de inrichting van het gebied tussen het perceel van indiener en Deelplan 2. Deze afspraak wordt ook opgevolgd. De suggestieve invulling zoals vermeld in paragraaf 3.2.3 van het bestemmingsplan zal worden geschrapt uit paragraaf 3.2.3 van het bestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze leidt tot een aanpassing van paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De zinsnede *'Deze plek krijgt een speelfunctie waar bomenrijen bij het groen wordt gecombineerd met water'* zal worden geschrapt.

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 (naar aanleiding van zienswijze)

- In paragraaf 2.2.1 van de toelichting zal de vaststelling van de (geactualiseerde) omgevingsvisie van de Provincie Gelderland op 1 maart 2017 nader worden toegelicht.
- In paragraaf 3.2.3 van de toelichting zal de zinsnede *'Deze plek krijgt een speelfunctie waar bomenrijen bij het groen wordt gecombineerd met water'* worden geschrapt.
- In paragraaf 4.2.2 van de toelichting zal de passage dat de activiteiten van het bedrijf op het perceel Vrouwenweg 39 zijn beëindigd worden geschrapt.
- In paragraaf 4.7 van de toelichting zal het aantal woningen in en de oppervlakte van het plangebied gecorrigeerd worden.

Aanpassingen in de toelichting (ambtshalve)

- 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.