

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

De Goede Woning, Nijkerkerveen

1. Behandeling zienswijze(n)

Het ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning heeft met ingang van donderdag 27 juni 2019 tot en met woensdag 7 augustus 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. Dit is op 26 juni 2019 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Binnen de gestelde termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Van deze vijf zienswijzen zijn er twee ingetrokken als gevolg van nader overleg tussen de indiener, initiatiefnemer WSN, de gemeente en het Waterschap Vallei en Veluwe. Er resteren nog drie zienswijzen, namelijk van bewoners van de volgende adressen:

1. Jacob de Boerweg 6, Nijkerkerveen
2. Jacob de Boerweg 8, Nijkerkerveen
3. Jacob de Boerweg 10, Nijkerkerveen

In dit eerste hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan samengevat en voorzien van een reactie. Waar de zienswijzen ingaan op dezelfde onderwerpen worden deze gebundeld en van één reactie voorzien. Het nummer achter de beschrijving van de verschillende onderwerpen behoort tot de betreffende indiener (zie bovenstaande opsomming van indieners/adressen).

De ingediende zienswijzen leiden in diverse gevallen tot het voorstel het bestemmingsplan aan te passen.

1. Te ontnemen rechten aan geldend bestemmingsplan (1, 2)

Indieners stellen dat op basis van het huidige bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen (vastgesteld 30 oktober 2014), een gerechtvaardigd vertrouwen bestond dat hun directe woonomgeving voor de planperiode van tien jaar niet zou veranderen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Iedere gemeente is verplicht om voor haar gehele grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen. De kern van een bestemmingsplan is geformuleerd in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven waarin de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden aanwijst en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.

Het ter plaatse geldend bestemmingsplan betreft in dit geval een conserverend bestemmingsplan – een plan dat in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en zich richt op het behoud van de bestaande situatie. Er kan echter altijd sprake zijn van veranderende omstandigheden, die op enig moment aanleiding kunnen vormen om het bestaande planologisch regime te wijzigen. De Wro biedt een positiefrechtelijk ruimtelijk kader voor het afwijken en/of herzien van een bestemmingsplan.

Belangrijk is dat bij eventuele afwijkingen/herzieningen te allen tijde dient te worden voorzien in / getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen aanwijzen en regels geven die het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. In het voorliggende bestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen is beargumenteerd dat het voorgenomen bouwplan aanleiding geeft tot een herziening en is gemotiveerd dat in de toekomstige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is op samenhangende wijze vastgelegd in de verbeelding, de planregels en de toelichting van het plan. Onderhavige bestemmingsplanherziening is vormgegeven in een bestemmingsplanprocedure die wordt gevoerd met inachtneming van alle vereisten die de Wro daaraan stelt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

2. Omvang en beschrijving plangebied (1, 2)

Indieners stellen dat op basis van de huidige bestemmingsplanregeling er van mag worden uitgegaan dat het plangebied zich beperkt tot de bestemming 'Bedrijf' zoals die deel uitmaakt van bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen'. Indieners voelen zich misleid doordat steeds wordt gesproken over woningbouw op het voormalig 'Filippo-terrein', terwijl het plangebied groter is.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het is juist dat er verschil in omvang bestaat tussen het plangebied waar het ontwerpbestemmingsplan betrekking op heeft en de huidige bestemming 'Bedrijf' zoals deze toebehoort aan het voormalig Filippo-terrein, zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen'. Dat indieners zich in dit kader misleid voelen, doet hier niets aan af.

Om verwarring te voorkomen is ervoor gekozen het bestemmingsplan de naam 'De Goede Woning, Nijkerkerveen' te geven, naar de naam van het bouwplan en het niet te noemen naar het Filippo-terrein.

Het plangebied wordt begrensd door het plangebied zoals dat is opgenomen op de plankaart/verbeelding van het bestemmingsplan; het perceel Jacob de Boerweg 4 (terrein waarop het bouwcenter Filippo was gevestigd) en het naastgelegen weiland.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

3. Behoeftte aan woningbouw (1, 2, 3)

Indieners (1, 2) zijn van mening dat onvoldoende is aangetoond dat er een actuele (regionale, kwalitatieve en kwantitatieve) behoefte bestaat aan de voorziene 35 woningen in het plangebied. Indiener (3) stelt dat in Nijkerkerveen vooral behoefte is aan betaalbare koopwoningen voor jonge gezinnen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De Gemeente Nijkerk is een groeigemeente aan de rand van de Randstad. Zowel in de gemeentelijke Woonvisie 2015+ zoals deze gold ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, als in de recent vastgestelde Woonvisie 2020+ staat beschreven dat Nijkerk de komende jaren een woningbouwbehoefte kent van tenminste 200 woningen per jaar en dat deze woningbouwbehoefte verdeeld wordt over de diverse kernen in de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan omschrijft deze actuele, regionale behoefte in hoofdstuk 3. De tekst in dit hoofdstuk toont aan dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Om dit te staven aan de meest recente regionaal gemaakte afspraken en cijfers zal de tekst in hoofdstuk 3 aangepast worden op basis van de meest recente cijfers. Deze leiden echter nog altijd tot de conclusie dat er sprake is van een aantoonbare behoefte aan woningbouw in het plangebied. Het voorziene woningbouwprogramma van 29 sociale huurwoningen en zes vrije sector koopwoningen toont aan dat met name de sociale doelgroep bedient wordt in het plangebied en dat het programma zal leiden tot doorstroming in de woningmarkt.

In hoofdstuk 3 zal de volgende tekst over de Woonvisie 2020+ van de Gemeente Nijkerk, zoals deze op 25 juni 2020 is vastgesteld, in relatie tot onderhavig bouwplan worden opgenomen: *Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld. De nieuwe woonvisie geeft richting aan de woningbouw de komende jaren. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Met de Woonvisie 2020+ wordt ingezet op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. Het is de bedoeling dat er meer woningen in het sociale en middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet. Dit zijn onder andere een doelgroepenverordening, een verordening differentiatie sociale woningbouw (beiden nog op te stellen) en een anti-speculatiebeding. Andere thema's van de woonvisie zijn wonen en zorg, verduurzaming van de woningvoorraad en alternatieve en flexibele woonvormen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie 2020+.*

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid (1, 2, 3)

Indieners stellen dat onvoldoende gemotiveerd is waarom het verantwoord is dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Niet aannemelijk is gemaakt waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de woningbouwbehoefte kan worden voorzien. Het voorziene grootschalig bouwplan strookt volgens indieners niet met geldende provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Zo stellen indieners dat het plangebied in het provinciaal Streekplan 2005 niet is aangewezen als locatie waar nieuwe bebouwing is toegestaan. Ook zijn indieners van mening dat het plan in strijd is met de gemeentelijke Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030. Hierin is vermeld dat nieuwe woningen en niet-agrarische bedrijven in het gehele buitengebied zijn uitgesloten en dat het gebied een bufferzone is. Bovendien, stellen indieners, is het plangebied niet aangewezen als uitbreidingslocatie in de structuurvisie maar als kwetsbare natuur. Indiener (2) stelt aanvullend dat het bestemmingsplan in strijd is met het landschapsontwikkelingsplan voor Nijkerkerveen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het bouwplan De Goede Woning wordt gerealiseerd op een locatie die voor een aanzienlijk deel al een bestemming heeft die bebouwing en bedrijfsmatige activiteiten toestaat. Ongeveer de helft van het plangebied is reeds bebouwd/verhard. Het betreft daarnaast ook geen grootschalig bouwplan, maar een toevoeging van 35 woningen in een omgeving die overwegend al als een stedelijk gebied in de overgang naar het landschap kan worden beschouwd en die in de Structuurvisie deels als nieuwbouwlocatie is aangeduid en deels als overgangsgebied (landschappelijke rand) tussen (woon)kern en landschap; een aanduiding die bebouwing niet uitsluit.

Hoofdstuk drie van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gaat in op de relatie tussen het geldend Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en onderhavig bestemmingsplan. Beschreven is dat het ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen niet strijdig is met geldende beleidsuitgangspunten. In het bouwplan wordt met de overgang tussen de (woon)kern en het landschap rekening gehouden door het opnemen van de achtertuinen in deze zone, zonder looppad achter deze tuinen langs en juist een groene afscheiding aan de uiterste rand met het buitengebied. Tevens is gekozen voor relatief lage bebouwing in de vorm van één laag met een kap in een groene en waterrijke omgeving om in een zachte overgang tussen kern en het landschap te voorzien.

Indien al gesteld kan worden dat er sprake is van een strijdigheid met provinciaal en/of gemeentelijk beleid, dan moet opgemerkt worden dat hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken. Bij besluit in haar vergadering van 21 februari 2019 heeft de gemeenteraad hierin voorzien door de inhoudelijke en procesmatige kaders bij de ontwikkeling van plangebied De Goede Woning te stellen. In onderhavig bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan, door in hoofdstuk drie een belangenafweging op te nemen welke heeft geleid tot het uitwerken van een bouwplan binnen het voorgesteld plangebied.

Volledigheidshalve kan daarnaast worden verwezen naar het formeel bericht van de Provincie Gelderland dat er volgens haar geen strijdigheid met het provinciaal beleid is, alsmede is er geen provinciaal belang in het geding is bij de ontwikkeling van het beoogd woningbouwplan.

Ten aanzien van de stelling van indiener (2) over het landschapsontwikkelingsplan Nijkerk valt op te merken dat dit document ingaat op de landschapsinclusieve benadering die in de Gemeente Nijkerk gehanteerd wordt. De landschapsinclusieve aanpak betekent ruimtelijke ontwikkeling met expliciete aandacht voor de kwaliteit van het landschap. Dat wil niet zeggen dat het bestaande landschap te allen tijde ongewijzigd moet blijven. Wel dienen de landschappelijke kwaliteiten in de afwegingen te worden meegenomen. In voorliggend plan wordt hierin voorzien door rekening te houden met de omgeving en een zorgvuldige overgang naar het landschap door te voorzien in kleinschalige bebouwing, geen wegen in de randen van het plangebied te realiseren, een watergang in de overgang naar het landschap te realiseren en ruimte aan te houden ten opzichte van omliggende bebouwing aan de Jacob de Boerweg. Dit is ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

5. Inrichting van het plangebied als groene buffer (2)

Indiener verzoekt de gemeente in overweging te nemen het plangebied in te zetten als onderdeel van de Groene Buffer tussen Amersfoort, Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk die de gemeente nastreeft en daarmee gelijktijdig het Hoevelakense Bos te ontlasten.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen voorziet in het planologisch mogelijk maken van een woningbouwplan. Een invulling met woningbouw komt tegemoet aan een actuele behoefte aan woningen op een locatie die zich hiervoor leent en past binnen geldende beleidsuitgangspunten. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gaat verder in op de afwegingen die ten grondslag liggen aan het voornemen om woningbouw te realiseren. Een (andersoortige) invulling van het plangebied als onderdeel van een groene buffer is hiermee niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

6. Ecologie (1,2, 3)

Indieners stellen dat een verzwaarde motiveringsplicht geldt voor het gebruik van onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar, op basis waarvan de quick scan flora en fauna geactualiseerd dient te worden. Beter onderzocht moet worden wat het effect van de realisatie van woningbouw is op flora en fauna.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen is als bijlage bij de toelichting het onderzoeksrapport met titel 'Quickscan flora en fauna Jacob de Boerweg 4 te Nijkerkerveen' gevoegd. Dit rapport is van juni 2016 en daarmee niet actueel genoeg. Daarom is het betreffend onderzoeksbureau gevraagd te beoordelen of het onderzoek geactualiseerd diende te worden, waarop het bureau een notitie heeft geschreven (d.d.31 oktober 2017) waarin het bureau stelt dat een hernieuwde quickscan of aanvullend soortgericht veldonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Deze notitie maakt eveneens onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Teneinde te voorzien in een integraal en actueel ecologisch onderzoek is, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, opnieuw ecologisch onderzoek verricht met als titel 'Actualisatie Quickscan Flora en Fauna, Jacob de Boerweg 4 te Nijkerkerveen', d.d. 26 september 2019. Net als de oorspronkelijk bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde rapportages inzake ecologie gaat de rapportage in op de vraag of in het plangebied planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Uit het geactualiseerd rapport blijkt dat de ontwikkeling mogelijk een aantasting van het leefgebied van de steenuil tot gevolg heeft. Hiervoor is een nader onderzoek nodig in de periode februari tot april, wat vervolgens begin 2020 is uitgevoerd.

Uit het steenuilenonderzoek is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied leidt tot een afname van 1 hectare leefgebied van steenuilen, dit is circa 10% van het totale territorium. Om de functionaliteit van het territorium te behouden, en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen, is het treffen van maatregelen noodzakelijk. De maatregelen die worden getroffen, zijn vervolgens uitgewerkt in een zogeheten mitigatieplan (d.d.10 juni 2020). Dit mitigatieplan toont aan dat met de te nemen maatregelen de steenuil voldoende wordt beschermd en het plan ook wat betreft dit onderdeel uitvoerbaar is.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.

7. Stikstof (1, 2, 3)

Indieners stellen dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende wordt ingegaan op een mogelijke stikstofdepositie als gevolg van het woningbouwplan, dit in het licht van een uitspraak van de Raad van State over het systeem van de PAS.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het is juist dat in het ontwerpbestemmingsplan beperkt is ingegaan op het onderwerp stikstof. Het ontwerpbestemmingsplan is medio 2019 ter inzage gelegd, gelijk aan de periode waarin de Raad van State een uitspraak deed over de (on)houdbaarheid van de PAS. Als gevolg van deze uitspraak en de ingediende zienswijzen is nader onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie die samenhangt met het voorgenomen woningbouwplan. Het betreft onderzoek naar zowel de aanlegfase als gebruiksfase. Het onderzoek toont aan dat het bouwplan (gelegen op zo'n 11 kilometer afstand van stikstofgevoelig Natura 2000-gebied de Veluwe) geen stikstofdepositie op de Veluwe met zich meebrengt. Het onderzoeksresultaat zal worden opgenomen in paragraaf 4.7. Het onderzoek zelf zal worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.

8. Water (1, 2, 3)

Indieners zijn van mening dat het plan onvoldoende waterbergingscapaciteit biedt, gelet op de bestaande wateroverlast rondom het plangebied, en dat bovendien ontbreekt het door de raad, in haar vergadering van februari 2019, verzochte waterhuishoudingsplan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het plangebied ligt in een omgeving die een kwetsbare waterhuishouding kent. Om die reden heeft er bij de totstandkoming van het bouwplan en de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer WSN, de gemeente en het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit met als doel te bezien of het mogelijk zou zijn de ontwikkeling van het woningbouwplan in samenhang met een verbetering van de waterhuishouding te laten plaatsvinden. Bij het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is een zogeheten watertoets gevoegd, welke naar aanleiding van de ingediende zienswijzen nader is bekeken en op onderdelen is geactualiseerd. Ook is inmiddels voorzien in een waterhuishoudkundig plan dat ingaat op de voornemens en maatregelen om de waterhuishouding in de omgeving van het plangebied te verbeteren. Zowel de geactualiseerde watertoets als het waterhuishoudkundig plan zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.

9. Geur (1, 3)

Indieners zijn van oordeel dat het plan op het aspect geur onvoldoende is onderzocht wat betreft de aanwezigheid van een nabij het plangebied gelegen wormenkwekerij.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In paragraaf 4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het onderwerp bedrijven- en milieuzonering. Beschreven wordt dat ten aanzien van de wormenkwekerij op het perceel Schoolstraat 21 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd en dat de belangen van het bedrijf niet worden geschaad, mede omdat de bestaande woning Schoolstraat 13 ten noorden van het plangebied ook op een korte afstand van het plangebied gelegen is en deze als maatgevend moet worden beschouwd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

10. Uitvoerbaarheid (1, 2)

Indiener (1) stelt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is aangetoond, in het bijzonder met betrekking de noodzaak voor Woningstichting Nijkerk om vrije sectorwoningen te realiseren. Indiener (2) verzoekt inzage in de exploitatieberekening die ten grondslag ligt aan het plan, en op deze wijze in de motivering voor betrekken van het naastgelegen weiland bij het plangebied. Indiener (2) verbaast zich over het gegeven dat WSN huurwoningen verkoopt in Nijkerkerveen, huurwoningen heeft gesloopt om hier bouwpercelen voor de vrije sector van te maken en nu op een minder centrale locatie in Nijkerkerveen woningen voor senioren wil maken.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De voorgestelde ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling waarvan de initiatiefnemer een derde (niet de gemeente) is. In dit geval betreft het WSN. De gemeente heeft met WSN een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en het kostenverhaal van de gemeente is afgehecht. Het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente en voorziet in een ruimtelijke en functionele impuls van het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan is niet de plek waar de exploitatieberekening van een derde openbaar wordt opgenomen. Ook beleidskeuzes omtrent verkoop van woningen van WSN maken geen onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

11. Toewijzing aan Veenders (1)

Indiener stelt dat in tegenstelling tot de bewering van Woningstichting Nijkerk het op basis van de Huisvestingswet onmogelijk zal zijn om woningen toe te delen aan inwoners van Nijkerkerveen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

WSN zal de woningen toewijzen conform de door haar te hanteren regels.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

12. Geschiktheid van de planlocatie voor de beoogde doelgroep (1)

Indiener stelt dat de planlocatie ongeschikt is voor het beoogde type woningen door de afstand tot het centrum van Nijkerkerveen, en de aldaar aanwezige voorzieningen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het plangebied is gelegen op enkele honderden meters afstand van het dorps hart van Nijkerkerveen in een rustige omgeving. Dit maakt het plangebied een geschikt woongebied voor diverse doelgroepen, waaronder senioren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

13. Aantasting woongenot (1)

Indiener ziet in voorliggend ontwerpbestemmingsplan een aantasting van het woongenot met betrekking tot uitzicht, privacy en lichtinval en voorzien daarmee een waardedaling van hun woning.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Ondanks dat getracht is de bouwmogelijkheden in het plangebied zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de bestaande omgeving, moet worden geconstateerd dat onderhavige ontwikkeling wel een verandering in de woon- en leefomgeving van indiener met zich mee zal brengen en daarmee kan ingrijpen in de belangen van omwonenden. Deze belangen zijn in het gevolgde proces zo goed als mogelijk afgewogen en verantwoord. Mocht indiener (evenals overige omwonenden) zich alsnog in 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 planprocedure.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

14. Planschade (2)

Indiener verzoekt WSN een planschade berekening voor zijn perceel te bekostigen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met WSN gesloten, waarin geregeld is dat mogelijke uit te betalen bedragen voor een tegemoetkoming in schade voor rekening van WSN komt. Eventuele afspraken tussen WSN en indiener over de bekostiging van een planschadeberekening, zijn geen onderdeel van de voornoemde overeenkomst en ook niet relevant in het licht van de inhoud van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

2. Planaanpassingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 Aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen

Aanpassingen in de Toelichting

- *Paragraaf 3.2.* In deze paragraaf zal een verwijzing worden gemaakt naar het meest recente provinciaal beleid, provinciale bevolkingscijfers en regionaal overeengekomen afspraken omtrent woningbouwprogrammering.
- *Paragraaf 3.3.* In deze paragraaf zal worden aangepast dat inmiddels is voorzien in het vaststellen van de Woonvisie 2020+ en dat onderhavig plan aansluit bij de ambities van deze woonvisie.
- *Paragraaf 4.7* In deze paragraaf zal worden ingegaan op de uitgevoerde (deels geactualiseerde) ecologisch onderzoeken. De onderzoeken zelf zullen als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. In paragraaf 4.7 zal ook nader worden ingegaan op het uitgevoerd onderzoek naar de stikstofdepositie die samenhangt met de woningbouwontwikkeling. Zowel in de aanleg- als gebruiksfase is er geen sprake van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Het betreffend onderzoek zelf zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Aanpassingen in de Regels

- Niet van toepassing.

Aanpassingen op de Plankaart/Verbeelding

- Niet van toepassing.

2.1 Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan

Aanpassingen in de Toelichting

- *Paragraaf 4.10* In deze paragraaf zal nader worden ingegaan op de met het Waterschap Vallei en Veluwe gehouden overleg en de nadere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. Het waterhuishoudkundig plan zelf zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Een gewijzigde watertoets zal de oorspronkelijke watertoets bij de toelichting van het bestemmingsplan vervangen.
- *Paragraaf 5.2.* In deze paragraaf zal het nader verloop van de bestemmingsplanprocedure en de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden toegelicht.

Aanpassingen in de Regels

- In artikel 3.1 (Groen, bestemmingsomschrijving) worden de functies als genoemd onder sub b, c, f en g geschrapt.
- In artikel 3.2 (Groen, bouwregels) wordt toegevoegd dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht, doch met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

Aanpassingen op de Plankaart/Verbeelding

- Niet van toepassing.