



ADDENDUM

**NOTA BEOORDELING ZIENSWIJZEN
EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN NIJKERKERVEEN DEELPLAN 3, 2023**

4 juli 2023

Naam rapport: Addendum Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023
Datum rapport: 4 juli 2023
Status: Ontwerp

1. Inleiding

Bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023 is als bijlage de Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023 gevoegd.

Op dinsdag 6 juni 2023 van 13.00 tot 17.00 uur en op donderdag 8 juni 2023 van 13.00 tot 20.30 uur hebben enkele reclamanten gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een toelichting te krijgen op de beoordeling van de ingediende zienswijze.

Tijdens de gesprekken met enkele reclamanten over de beoordeling en beantwoording van de ingediende zienswijze is gebleken dat er nog één fout zit in de nota. Bovendien is gebleken dat er één ambtshalve wijziging aan de nota moet worden toegevoegd.

Beide fouten komen in het voorliggende addendum aan de orde.

Dit addendum moet in samenhang met de Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023 worden gelezen.

U wordt gevraagd het Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023 vast te stellen met inachtneming van dit addendum.

1. Zienswijze reclamant 5.11 (aanvulling)

Inleiding

Op dinsdag 6 juni 2023 van 13.00 tot 17.00 uur en op donderdag 8 juni 2023 van 13.00 tot 20.30 uur hebben enkele reclamanten gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een toelichting te krijgen op de beoordeling van de ingediende zienswijze. Tijdens de gesprekken met enkele reclamanten over de beoordeling en beantwoording van de ingediende zienswijze is gebleken dat in één geval een verkeerde zienswijze is beoordeeld en beantwoord. Reclamant heeft zijn zienswijze drie keer ingediend. De versies verschillen inhoudelijk. Met name de beoordeelde versie onder punt 5.11 in de nota en de definitieve versie verschillen.

Motivatie

Om de zienswijze zorgvuldig af te handelen is er voor gekozen de definitieve versie alsnog in behandeling te nemen, te beoordelen en te beantwoorden. De beantwoording is in een bijlage bij dit addendum gevoegd.

Overigens betreft de definitieve zienswijze een nagenoeg identieke zienswijze aan de zienswijze ingezonden door reclamant 5.10. De verschillen zijn:

- In de zienswijze is op pagina 32 met een pen het volgende genoteerd: “Er blijken drie (3) nestlocaties te zijn en één kerkuil.”
- Op de adressenlijst onder punt 12 zijn vier adressen doorgehaald.

De verschillen in de samenvatting en de beoordeling tussen 5.10 en 5.11 zijn *cursief en in rood* gemarkeerd.

De definitieve zienswijze van reclamant 5.11 is uitgebreider in vergelijking met de eerder beantwoorde versie. Om deze reden is voor reclamant inzichtelijk gemaakt op welke punten de beoordeling en beantwoording is aangevuld. Deze aanvullingen zijn onderstreept en in blauw in de bijlage bij dit addendum weergegeven.

2. Nabij Nieuwe Kerkstraat 35 (ambtshalve wijziging)

Inleiding

Voorgesteld wordt om in de ambtshalve wijzigingen het volgende voorstel toe te voegen ten behoeve van de locatie van de vrijstaande woning ten zuiden van Nieuwe Kerkstraat 35 te Nijkerkerveen. Het betreft een kleine correctie van de verbeelding op dit perceel.

Motivatie

Het bestemmingsplan maakt op het perceel Nieuwe Kerkstraat 35 de bouw van een woning mogelijk. Aan de zuid en oostzijde van de woonbestemming is een tuinbestemming gelegd. De woning wordt ook aan deze zijde ontsloten. Dat kan alleen door de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming staat verharding ten behoeve van verkeersdoeleinden niet toe. Om deze reden is de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' op de verbeelding zodanig aangepast dat de bewoners aan de zijde van de erfonsluiting de gronden kunnen verharderen om de woning met een auto te kunnen bereiken. Op onderstaand kaartje staat aangegeven hoe de verbeelding erop is aangepast. Het gearceerde deel op het kaartje is gewijzigd in een bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' laat verharding ten behoeve van een inrit en parkeervoorzieningen toe.



Bijlage bij addendum

5.11 Reclamant 11, Laakweg 60, 3864 LD, NIJKERKERVEEN

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft de zienswijze ingediend namens de bewoners van 22 adressen in Nijkerkerveen. De zienswijze betreft 12 onderwerpen. Het betreft een nagenoeg identieke zienswijze aan de zienswijze ingezonden door reclamant 5.10. De verschillen zijn:

- In de zienswijze is op pagina 32 met een pen het volgende genoteerd: “Er blijken drie (3) nestlocaties te zijn en één kerkuil.
- Op de adressenlijst onder punt 12 zijn vier adressen doorgehaald.

Overigens is gemakshalve de samenvatting van 5.10 hieronder herhaald.

1. *Algemeen, daaronder begrepen de (financiële) uitvoerbaarheid*

Reclamant stelt dat de financiële uitvoerbaarheid onder druk staat door de ontwikkelingen van afgelopen jaren.

Daarnaast stelt reclamant dat omwonenden slecht geïnformeerd zijn voor wat betreft de uitgangspunten voor het plan en dus echt niet betrokken, zoals wel wordt gesteld in het bestemmingsplan. Hierbij geeft reclamant hierbij een aantal voorbeelden die verderop in de zienswijze nader toegelicht zijn.

2. *Bebouwingspercentage*

Reclamant geeft aan dat de bebouingsdichtheid is toegenomen gedurende het proces, terwijl deze verdichting niet wordt toegelicht.

Reclamant is bovendien van mening dat deze toename in dichtheid om meerdere redenen zeer ongewenst is, nog los van de onduidelijke en onjuiste toelichtingen. In januari 2021 werd nog gesproken over 339 woningen (lang daarvoor over circa 300 woningen), in huidige voorstel bestemmingsplan wordt gesproken over 350 woningen. Reclamant concludeert uit zijn berekeningen dat sprake is van een toename van het aantal woningen met bijna 9%.

Er is volgens reclamant niet voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6. Bro.

3. *Bouwhoogtes en volumes*

De toegestane bouwhoogtes en volumes wijken af van de woningen rondom het plangebied en lijken in tegenspraak te zijn met de beschreven beeldkwaliteit en uitstraling (in strijd met het dorps en landelijk karakter. De bouwvolumes worden niet begrenst. Dit betekent dat er (vrijstaande) woningen kunnen worden gerealiseerd in strijd met het huidige dorps en landelijke karakter van Nijkerkerveen. De regels voor gestapelde bouw verergeren dit probleem. Er zijn geen regels opgenomen als het gaat om de uitspraak dat “*In het landelijke deel zal vaker gebouwd worden met een lagere goothoogte.*” De bouwhoogten en verdichtingen hebben nadelige gevolgen voor privacy, zonlicht in de bestaande woningen en tuinen, en creëren andere negatieve effecten.

Samengevat stelt reclamant dat:

- de afmetingen significant afwijken van de huidige woningen in en rond het gebied;
- de voorgestelde afmetingen resulteren in woningen die strijdig zijn met het dorps en landelijk karakter van Deelplan 3 als wel van Nijkerkerveen als geheel;
- voornoemd probleem groter wordt omdat het plan in 350 woningen voorziet op een kleiner oppervlakte;
- de m³ van de woningen in de regels niet begrenst is;
- de regels voor de gestapelde woningen het beeld nog verder negatief beïnvloeden;

- er geen regels/garanties opgenomen zijn die duidelijk maken dat “In het landelijke deel zal vaker gebouwd worden met een lagere goothoogte”;
- de boven genoemde inzichten resulteren in een onnodige vermindering in kwaliteit van de leefomgeving en mogelijk waardeverlies van de bestaande woningen.

Reclamant wenst dat:

- het gehele gebied voor Deelplan 3 en Deelplan 4 dezelfde regels aanhoudt als het gaat om (met name) nokhoogte en volume als de regels voor Laakweg 32-40-48;
- de tabel met clusters wordt verduidelijkt door goot- en nokhoogtes aan te duiden per cluster met onderscheid tussen het landelijke en dorpse gedeelte;
- de maximale woninginhoud wordt vastgelegd;
- bij nieuwbouw in de buurt van bestaande bouw de ondergrens van de regels te hanteren en vast te leggen, zodat het verschil tussen bestaande bouw en nieuwbouw minimaal is.

4. *Water problematiek en waterhuishoudkundige voorzieningen*

Reclamant geeft aan dat bewoners zich grote zorgen maken over de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Er zou geen (volledig) geohydrologisch onderzoek zijn verricht, terwijl grondig onderzoek nodig is om de eigenschappen van de ondergrond op het gebied van infiltratie vast te stellen.

Reclamant stelt daarnaast een aantal zaken aan de orde voor wat betreft de (invloed van) de waterhuishoudkundige situatie in de al bestaande wijken:

- de afstroming van de bestaande wijken lijkt niet te zijn meegenomen in de berekeningen;
- wat is de waterhuishoudkundige situatie in de bestaande wijk?
- de pompput bij de Jacob de Boerweg is niet zichtbaar in het onderzoek. En wat gebeurt er met dit pompsysteem in de nieuwe situatie?
- de gegevens van twee pijlbuizen zijn niet meegenomen in het onderzoek. Daarnaast is een lange termijn analyse noodzakelijk om de reactie van de waterpeilen bij extreme wateroverlast te bepalen;
- perceel specifieke afspraken met omwonenden zijn niet te herleiden uit de documenten;
- wat zijn de consequenties wanneer blijkt dat de beoogde waterhuishouding niet voldoet? En hoe verhoudt zich dit met schade die zou kunnen optreden aan bestaande bebouwing?

Reclamant stelt verder een aantal zaken voor wat betreft afstroming aan de orde:

- wat is het tijdseffect vanaf neerslag, afstroming naar hemelwaterberging, naar uiteindelijke infiltratie/afstroming? En hoe verhoudt dit zich met de aanvoer uit de bestaande wijk?
- wat gebeurt erbij een combinatie van hoogwater in de Laak en hoge afvoer vanuit het gebied?
- wat is de invloed van de begroeiing van de taluds op de afstromingsberekeningen en wie is er verantwoordelijk voor het beheer?
- op dit moment is al sprake van opstuwning onder de duikers richting de Laak. Hoe zit dit in de toekomstige situatie onder maatgevende omstandigheden?
- wat is de verhouding tussen afstroming en infiltratie en hoe lang mag dit duren?
- een bestaande watergang wordt gedempt en zal via een nieuwe watergang moeten afwateren. Wat doet dat met opstuwning en afstroming?
- door de ophoging van de grond zal freatisch water mogelijk richting de aanliggende wijk kunnen stromen;

- er komt een terugslagklep in een duiker. De afvoer vanuit het gebied zal groter worden, is de buffering nog voldoende? En wat is de overdieptelast?

Verder wil reclamant voor wat betreft drainage weten:

- wie er verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de drainage?
- waarom de grondwaterstanden zijn bepaald tijdens korte tijdsreeksen, waarom twee pijlbuizen niet meegenomen zijn en wat het langere tijdsbeeld inclusief extreem natte periodes is?
- waar vindt de hogere opbolling plaats, wat is daarvan de oorzaak en in hoeverre is dit van invloed op de infiltratie- / bergingscapaciteit?
- wat is de invloed van het verlagen van de grondwaterstand? Heeft dit invloed op panden in de omgeving?
- de grondwaterstanden liggen in een aantal perioden hoger dan de stand van het oppervlaktewater. Welke invloed heeft dit? In welke periodes? En kan dit samenvallen met een piekbui?
- met welke duur en in welke mate mag het toetsingscriterium tijdelijk overschreden worden?

Reclamant stelt tot slot zich grote zorgen te maken, omdat uit voornoemde punten blijkt dat er nog veel onduidelijkheden zijn. Zijn conclusie is dat er onvoldoende onderzoek is uitgevoerd naar de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en dat de gekozen uitgangspunten tot onevenredige hinder, schade en overlast leiden.

5. *Verkeer, parkeernormering en geluid*

Reclamant stelt dat het toevoegen van het grote aantal woningen een enorm effect zal hebben op de parkeermogelijkheden, parkeerbalans, verkeersstromen en diverse ontsluitingen. Daarnaast stelt reclamant een aantal vragen over de betrouwbaarheid en uitkomsten van de door Roelofs uitgevoerde analyse. Reclamant licht de problematiek voor een aantal wegen uit en stelt daarbij vragen als het gaat om de analyse van Roelofs.

Laakweg

De al bestaande verkeersproblematiek op de Laakweg wordt vergroot, ook doordat een deel van het plangebied op de Laakweg ontsluit. Reclamant beargumenteert dat de Laakweg niet voldoet aan de landelijke richtlijnen en dat het zuidelijke deel van het plangebied slecht bereikbaar is in het geval van calamiteiten.

Nieuwe Kerkstraat

Op zaterdag is de verkeersveiligheid al een zorgpunt door de drukte rondom de Veensche Boys. Ook de aansluiting van de Nieuwe Kerkstraat op de Jacob de Boerweg zorgt nu al voor onveilige verkeerssituaties. Deze problematiek zal in de toekomst enkel groter worden. Bovendien zijn de verkeersmetingen niet op de juiste momenten uitgevoerd.

Jacob de Boerweg

Er uitgegaan van De ontsluiting op de Jacob de Boerweg raakt de bewoners van de Wouter van de Kampstraat 16B behoorlijk. De Jacob de Boerweg zal deel uitmaken van de snelfietsroute van Nijkerk naar Hoevelaken. Reclamant beargumenteert waarom deze weg hiervoor niet geschikt is. Daarnaast geeft reclamant aan dat de verkeersveiligheid nader onderzocht moet worden, dat de verkeersmetingen niet meer actueel zijn, dat het toegepaste verhogingspercentage niet toereikend

is, dat het type weg niet correct toegepast is, dat er uit is gegaan van een meest gunstig scenario wat betreft verkeersbewegingen en dat er ten onrechte is uitgegaan van ontsluiting richting het noorden.

Bakkerspaadje

Ondanks dat het Bakkerspaadje een fietsstraat wordt genoemd, is het hier wettelijk mogelijk om 60 km/u te rijden. Het zuidelijke deel van het Bakkerspaadje is te smal, met onder andere als gevolg dat het zuidelijke deel van het plangebied slecht bereikbaar is voor hulpdiensten. Verder is er geen onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het Bakkerspaadje aan de zuidzijde en is de positionering van de woningen aan het eind van het Bakkerspaadje niet goed.

Algemeen

Reclamant geeft aan dat aan de Jacob de Boerweg 26 woning worden gerealiseerd, terwijl die niet opgenomen lijken te zijn in de berekeningen. De impact van het plan op de verkeersveiligheid van de Hoevelakerveenweg, Hogebrinkerweg, van Dijkhuizenstraat en Vrouwenweg is niet onderzocht. De verdeling voor wat betreft de ontsluitingsrichtingen is niet correct. De verkeerstellingen zijn niet meer actueel en de uitkomsten worden kunstmatig laag gehouden. De verkeersveiligheid voor voetgangers en mindervaliden behoeft aandacht.

De Jacob de Boerweg en Laakweg zouden op termijn worden aangepast naar gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. Is dit uitvoerbaar en wat is de planning hiervoor?

6. *Rapport Roelofs*

Reclamant geeft aan bezwaren te hebben bij het door Roelofs opgesteld rapport en licht dit toe door middel van een aantal onderzoeksonderdelen. Reclamant geeft onder andere aan dat er geen onderzoek is gedaan naar wie de verkeersdeelnemers zijn, dat er enkel is gekeken naar gemotoriseerd verkeer, dat het Bakkerspaadje niet is meegenomen en dat een mogelijke toename van vrachtverkeer niet beoordeeld is in het rapport.

7. *Parkeren meer specifiek*

Reclamant geeft aan dat het rapport van Roelofs uitgaat van de parkeernormen uit 2019, terwijl er in de toelichting wordt gesteld dat er gebruik is gemaakt van de Nota Parkeernormen 2021. De toelichting is beperkt, terwijl dit onderdeel weldegelijk aandacht behoeft.

In de nota parkeernormen 2021 wordt gesteld dat bewoners en bezoekers hun auto in de nabijheid moeten kunnen parkeren. Dit is met name in het zuidelijke deel van het plangebied niet realistisch. Verder gaat het rapport van Roelofs ten onrechte uit van aanwezigheidspercentages en missen de oplaadpunten, bezoekersparkeerplaatsen in de uitwerkingen. Reclamant stelt dat er 84 parkeerplaatsen missen en dat er moet worden gekeken naar juiste situering van parkeerplaatsen om ongewenst parkeren langs bepaalde wegen te voorkomen.

8. *Beeldkwaliteitsplan*

Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is hoeveel woningen er precies gerealiseerd zullen worden binnen het plangebied. Daarnaast wordt in het beeldkwaliteitsplan gesteld dat het plan moet passen in zijn omgeving, reclamant vindt dat dit nog niet genoeg is vastgelegd. Ook zijn de in paragraaf 5 gemaakte opmerkingen van reclamant als het gaat om verkeer ook van toepassing op het

beeldkwaliteitsplan. Verder geeft reclamant aan dat de lintbebouwing aangetast wordt door de woningen uit het plangebied die aan de Laakweg grenzen. Tot slot vraagt reclamant om opheldering als het gaat om de locatiekeuze voor wat betreft het zorg- of andere maatschappelijke/zorg-woonvormen.

9. *Huidige situatie, bouwrijp maken, woonrijp maken, bouwperiode en oplevering*

Reclamant verzoekt om inzicht te geven in de fase dat het bouwplan in ontwikkeling wordt genomen (bouw- en woonrijp maken, treffen van maatregelen om overlast te voorkomen en veiligheid te garanderen), mede in relatie tot de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

10. *Natuurtoets en stikstofdepositie*

Reclamant geeft aan dat de AERIUS-berekening ontbreekt en daarmee welke de effecten de stikstofdepositie in zowel de bouw- als gebruiksfase op omliggende Natura 2000 gebieden teweegbrengt.

Verder vraagt reclamant zich af waaruit blijkt dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, die het gevolg zijn van de ontwikkeling van deelplan 3 op het leefgebied van de huismus en de steenuil (nestlocatie Laakweg 34 en andere in de nabijheid liggende nestlocaties).

Reclamant heeft met een pen er de volgende aantekening bijgeplaatst: "Er blijken drie (3) nestlocaties te zijn en één kerkuil."

Er is een ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming, tenzij mitigerende maatregelen worden getroffen en er zorgvuldig wordt gehandeld. Dit dient opgenomen te worden in het activiteitenplan.

Reclamant somt de mitigerende maatregelen ten behoeve van de vleermuis op. Reclamant vraagt zich af waar de paalkasten voor vleermuizen zullen worden geplaatst en of er al overeenstemming is met de bewoners. Ook vraagt reclamant wanneer de eerst volgende mogelijkheid zich voordoet als het gaat om het slopen van de schuur. Verder wijst reclamant op de periodes en procedures waarbinnen een gebouw ongeschikt gemaakt dient te worden voor vleermuizen en vraagt waar de benodigde acht permanente kasten voor vleermuizen zullen worden gerealiseerd.

Reclamant geeft aan dat er van alle werkzaamheden een ecologisch logboek moet worden bijgehouden. Wie is hierin eindverantwoordelijk en wat zijn de consequenties als de maatregelen niet naar behoren worden uitgevoerd.

Reclamant wijst voor wat betreft de huismus ook op de periodes en procedures voor wat betreft het verplaatsen van de huismussen in het plangebied. Daarbij vraagt reclamant wie de werkzaamheden uitvoert, of er al is gestart met deze werkzaamheden, wat de eerstvolgende periode is waarin de huidige nestlocaties ongeschikt gemaakt mogen worden en wie erop toeziet dat de maatregelen correct worden uitgevoerd. Daarnaast vraagt reclamant of er al is gesproken met de bewoners van de adressen waarop hagen/struiken moeten worden aangeplant om functioneel leefgebied voor de huismus in alle stadia in stand te houden.

Reclamant geeft aan dat de steenuil nestlocaties heeft op Laakweg 34 en Laakweg 49. Laakweg 49 ligt buiten het plangebied, maar het plangebied valt wel onder de leefomgeving van de steenuil. Reclamant geeft aan dat het voor wat betreft de werkzaamheden voor het woon- en bouwrijp maken en voor het bouwen van de woningen, voor wat betreft de omgang met de steenuil, van belang is

dat dit buiten de broedperiode gebeurt. Daarnaast is veiligheidsverlichting in nachtelijke uren niet toegestaan en mogen aanvliegeroutes niet worden belemmerd door bouwketen en opgeslagen materiaal. De zone rondom de centrale watergang zou ingericht worden als optimaal leefgebied voor de steenuil, er kunnen echter motorvoertuigen komen. Waarom wordt dit gezien als (sub)optimaal leefgebied? Het broedpaar steenuilen van de Laakweg 49 wordt niet of nauwelijks aan de orde gebracht. Reclamant vraagt welke maatregelen/werkprotocol er geld(en) voor dit broedpaar, of er een ecologisch logboek zal worden bijgehouden en wie daarvoor verantwoordelijk is. Daarnaast mist de inhoud van bijlage 1, waar wel naar verwezen wordt.

Reclamant benoemt verder dat er geen activiteitenplan is opgesteld voor de omgang met de aangetroffen bunzing, terwijl dit in combinatie met een ontheffingsaanvraag wel zou moeten bij de provincie Gelderland.

Tot slot geeft reclamant aan dat er voor wat betreft flora en fauna ook nader onderzoek dient te worden gedaan om de mitigerende maatregelen vast te stellen die onomkeerbare gevolgen van de ontwikkeling te beperken.

11. Provincie Gelderland

Reclamant citeert de reactie van de provincie Gelderland en geeft aan dat verduurzaming van de huidige woonvoorraad hogere prioriteit vraagt dan deelplan 3. Ook wil reclamant graag weten wat er precies ontwikkeld wordt onder de categorie 35% sociale huur. Reclamant is het verder eens met de provincie Gelderland dat toelichting mist als het gaat om waterveiligheid, wateroverlast en droogte/hitte. Tot slot geeft reclamant aan dat er een toelichting mist omtrent de verwerking van de zorgen en opmerkingen vanuit de provincie Gelderland.

12. Adressenlijst

Tot slot geeft reclamant een overzicht van alle 26 adressen van medeondertekenaars van deze zienswijze, *waarvan er vier met pen zijn doorgehaald.*

Beoordeling gemeente

1. Algemeen, daaronder begrepen de (financiële) uitvoerbaarheid

Reclamant stelt onder het kopje 'Algemeen' verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden ter discussie. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn hierna per onderwerp nader beoordeeld en beantwoord.

Voor wat betreft de financiële haalbaarheid het volgende. De grondexploitatie voor Nijkerkerveen Deelplan 3 is geopend bij besluit van de gemeenteraad van 27 januari 2022. Dit is gebeurd onder geheimhouding zoals bedoeld in artikelen 25 en 55 van de Gemeentewet, met het oog op het bepaalde in artikel 5.1 lid 2, sub b van de wet Open Overheid (WOO). Daarmee is de grondexploitatie niet openbaar.

Reclamant geeft voor het overige terecht aan dat de uitgangspunten van de grondexploitatie van januari 2022 niet meer actueel zijn. Er is sprake van kostenstijgingen, inflatie en oplopende rente. Overeenkomstig de wetgeving worden alle grondexploitaties twee keer per jaar geactualiseerd, waaronder dus ook de grondexploitatie 'Nijkerkerveen Deelplan 3'. In de meest recente actualisatie is rekening gehouden met voornoemde kostenstijgingen. Hierdoor is het resultaat van de grondexploitatie weliswaar verslechterd, maar is er nog steeds sprake van een financieel haalbaar plan.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Bebouwingspercentage

De ambitie is om voor Deelplan 3 een onderscheidend woonlandschap te realiseren. Het plangebied vormt de rand van Nijkerkerveen. Het streven is dorp en landschap hier zoveel mogelijk te verweven. Een robuust landschappelijke raamwerk is daarbij een belangrijke pijler. Binnen dit raamwerk worden primair, kleinschalige woonmilieus gerealiseerd.

Vanaf de eerste informatieavond is er gesproken over het realiseren van een nieuw woongebied met twee 'gezichten': het noordelijke deel van het plangebied krijgt een wat meer 'dorps karakter', terwijl het zuidelijk deel van het plangebied een 'landelijk karakter' krijgt. Tussen beide delen is een centrale waterpartij geprojecteerd. Het verschil in karakter komt onder andere tot uitdrukking door verschillende maximale woningdichtheden voor beide gebieden: Circa 25 woningen per hectare in het dorpse deel en circa 15 woningen per hectare in het landelijke deel. Deze aantallen per hectare zijn vanaf het eerste begin gehanteerd en zijn ook bekrachtigd in de Kaderstelling door de gemeenteraad in januari 2022.

Het is juist dat er gedurende de planvorming sprake is geweest van verschillende aantallen woningen in het plangebied. Dit komt, omdat het plangebied uiteindelijk verkleind is door aan de zuidoostzijde een deel niet mee te nemen in het bestemmingsplan. Bij hantering van de genoemde maximale woningdichtheden levert een verkleining van het plangebied een verlaging van het maximaal aantal te bouwen woningen op. Er is dus geen sprake van hogere woningdichtheden, maar hooguit van verschillende afmetingen van het plangebied. De gemeente is van mening dat hierover eenduidig met omwonenden is gecommuniceerd.

Een mogelijke bron van verwarring is het verschil tussen het aantal woningen dat er gebouwd kan worden en de woningdichtheid. Bij het aantal woningen dat er gebouwd kan worden denken we in de eerste plaats aan de woningen, die projectmatig worden gerealiseerd. Dat zijn de woningen, die gebouwd kunnen worden op de gronden met de bestemming 'Woongebied', verdeeld over een 5-

tal woonclusters. Daarnaast mogen er op basis van het bestemmingsplan een aantal nieuwe woningen gebouwd worden op bestaande (particuliere) percelen, die opgenomen worden in het nieuwe woongebied. Deze percelen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

De woningdichtheid heeft betrekking op alle woningen in het plangebied, dus de bestaande woningen, de nieuwe woningen, die projectmatig worden gerealiseerd en de woningen, die gebouwd kunnen worden op de particuliere erven.

Om alle onduidelijkheden over het maximaal aantal woningen dat er in het plangebied gebouwd kunnen worden weg te nemen is dit onderwerp nogmaals tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot het volgende:

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van 335 woningen in de verschillende woonclusters.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan nog de mogelijkheid om op particuliere erven een 7-tal extra woningen te bouwen ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Dat levert een tussenstand op van $335 + 7 = 342$ woningen. In het bestemmingsplan wordt enige marge acceptabel geacht ten behoeve van kleine aanpassingen in het stedenbouwkundige plan. Die marge bedraagt 8 extra woningen ten opzichte van het huidige stedenbouwkundige plan. Dit betekent dat het totaal aantal nieuwe woningen, dat er gebouwd mag worden op basis van het bestemmingsplan $335 + 7 + 8 = 350$ woningen bedraagt. Dat zijn dus alle nieuwe woningen, zowel de woningen, die in de verschillende woonclusters kunnen worden gebouwd als de woningen, die nog extra gebouwd kunnen worden op particuliere erven.

[In het ontwerpbestemmingsplan zat een mogelijkheid om het aantal woningen door middel van toepassing van een afwijkingsprocedure te verhogen tot maximaal 375. Deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan geschrapt.](#)

[Ook zat er in het ontwerpbestemmingsplan nog een mogelijkheid om door middel van toepassing van een afwijkingsprocedure het aantal woningen met maximaal 10% te verhogen. Ook deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan geschrapt.](#)

[Conclusie: Het maximaal aantal woningen, dat er nieuw gebouwd mag worden in het plangebied bedraagt 350. Dat is inclusief de extra woningen, die nieuw gebouwd mogen worden op particuliere erven.](#)

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

3. Bouwhoogtes en volumes

Het is juist, dat de maximale goot- en bouwhoogtes van de nieuwe woningen hoger zijn dan die van de bestaande woningen. Dit komt omdat op basis van het Bouwbesluit de verdiepingshoogte in de loop der jaren is toegenomen. Een hoogte van een nieuwe eengezinswoning van 11 á 12 meter, bestaande uit een begane grond, een verdieping en een zolder is heel gangbaar in de gemeente Nijkerk. Voor de gestapelde bouw is uitgegaan van 1 bouwlaag extra, te weten: maximaal 3 bouwlagen met een kap, hetgeen resulteert in een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter.

De hele planlocatie heeft een mix van rijenbouw, tweekappers, vrijstaande woningen, rug-aan-rug-woningen en appartementengebouwen. Verdeeld over de verschillende financieringsklassen en passend in de woonvisie van de gemeente Nijkerk en de Kaderstelling, die in januari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van Deelplan 3. Gestapelde bouw hoort bij de hedendaagse vraag in de gemeente naar woningen. In de recent vastgestelde

Omgevingsvisie staat het volgende vermeld: "Bij de keuze voor hoogbouw maken wij ook binnen de afzonderlijke kernen Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen onderscheid. In Nijkerk en Hoevelaken spreken we van hoogbouw bij een gebouw hoger dan 20 meter. In Nijkerkerveen betreft het 14 meter." Dit betekent, dat er in Deelplan 3 geen sprake is van hoogbouw, maar uitsluitend van gestapelde bouw.

De keuze voor de gestapelde bouw in het dorps (noordelijke) deel van het plangebied is bewust gedaan, omdat een dergelijke bouwwijze minder goed past in het landelijke (zuidelijke) deel van het plangebied. In het landelijke deel wordt ook voor minimaal de helft van de grondgebonden woningbouw (rijenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) een lagere goothoogte voorgeschreven (3 meter in plaats van 6 meter) om de nieuwe woningbouw beter te laten passen bij het gewenste landelijke karakter van dit gebied. Dit is in de regels vastgelegd.

De gemeente vindt de gekozen hoogtematen in beide delen van het plangebied (zowel het Dorps deel als het Landelijke deel) stedenbouwkundig passend.

In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen. Op deze manier wordt voorkomen dat er te grote (te hoge) bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden. Er zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale inhoud (in m³) van de nieuwe woningen. Dit wordt in de praktijk uitsluitend gedaan bij het bouwen in het buitengebied, maar niet bij nieuwe woonwijken. De nieuwe bouwvolumes worden daar in voldoende mate begrensd door het opnemen van de bepalingen ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogtes.

De gemeente deelt de opvatting van reclamant derhalve niet dat de genoemde inzichten resulteren in een onnodige vermindering in kwaliteit van de leefomgeving en mogelijk waardeverlies van de bestaande woningen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

4. Waterproblematiek en waterhuishoudkundige voorzieningen

Voordat ingegaan wordt op de verschillende onderdelen van de zienswijze die betrekking hebben op de waterproblematiek en de waterhuishoudkundige voorzieningen, moet één ding heel duidelijk zijn: het watersysteem is niet ontworpen met als doel het hemelwater zo snel mogelijk af te voeren. Integendeel: alles is erop gericht om het hemelwater zo lang mogelijk binnen de grenzen van het plangebied vast te houden. Het gaat erom voldoende waterberging te realiseren, zodat het omringende gebied niet belast wordt door afstromend hemelwater.

Bij het watersysteem is de keuze voor de maatregelen gebaseerd op de landelijke drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren'. De neerslag wordt opgevangen/geborgen binnen het plangebied zodat dit vertraagd tot afvoer komt op De Laak en hiermee dit oppervlaktewater niet belast.

Ondergrond

Het is juist, dat er op oude topografische kaarten veel veengebieden zijn aangegeven. Dit veen is in het verleden afgegraven. In de boringen ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is in het plangebied dan ook geen veen meer waargenomen.

Wel is er in de noordwesthoek van het plangebied lemig materiaal aanwezig. Dit is alleen van belang wanneer wadi's worden aangelegd. Indien ter plaatse van de wadi's leem of andere slecht doorlatende lagen aanwezig zijn zal grondverbetering plaats dienen te vinden. Onder de wadi's

wordt dan een zandcunet met drain aangelegd waardoor hemelwater dat niet wordt geïnfiltreerd vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

De infiltratie capaciteit van de bodem wordt op basis van de bodemopbouw voldoende geacht voor infiltratie. Daarom wordt er geen negatieve invloed verwacht op de waterhuishouding. Om meer zekerheid te verkrijgen over de infiltratie capaciteit van de bodem, zullen er in het kader van de civieltechnische uitwerking aanvullende doorlatendheidsmetingen uitgevoerd worden. Dit om het waterhuishoudingsplan zoveel mogelijk te baseren op onderzoeksgegevens. De doorlatendheidsmetingen kunnen ook van dienst zijn bij het op te stellen drainageplan.

Huidige wijk

Het klopt dat de huidige wijk niet meegenomen is in de berekeningen. Maar dat betekent niet dat er geen aandacht geschonken is aan de bestaande woonwijk. Op dit moment heeft de bestaande wijk een eigen watersysteem, waarbij ervoor gezorgd wordt dat het waterpeil niet hoger komt dan ongeveer 2,30 m + NAP. De bestaande stuw aan de zuidzijde van de wijk zorgt er namelijk voor, dat bij waterstanden hoger dan 2,29 m + NAP het extra water afgevoerd kan worden naar de Laak.

In de nieuwe situatie zal het hemelwater in Deelgebied 3 zo lang mogelijk geborgen worden en uiteindelijk vertraagd afgevoerd worden naar de Laak. In de zuidwesthoek van het nieuwe plangebied zal een nieuwe stuw er voor zorgen dat bij waterstanden hoger dan 2,30 m + NAP het water afgevoerd kan worden via de Laak. Omdat de nieuwe stuw eenzelfde hoogte zal krijgen als de bestaande stuw aan de zuidzijde van de bestaande woonwijk kan de bestaande stuw komen te vervallen. Het voordeel hiervan is dat de waterbergingscapaciteit in het nieuwe woongebied mede benut kan worden door de bestaande woonwijk. Het waterpeil in de bestaande wijk en in Deelplan 3 zal worden verlaagd tot 2m + NAP met 0,3 meter berging. Het Waterschap is nauw betrokken geweest bij het opstellen van het nieuwe watersysteem en heeft haar instemming betuigd met de wijze waarop het nieuwe watersysteem is vormgegeven.

Het is juist, dat de gegevens van een tweetal peilbuizen (GRW 03 en GRW 06) niet meegenomen zijn bij de analyse van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). In het waterhuishoudingsplan is aangegeven waarom. Ten aanzien van GRW 06 kan het volgende opgemerkt worden: Dit monitoringpunt is gesitueerd in het trottoir van de Meester Folkertsstraat, in de reeds gerealiseerde wijk. Hier is de invloed van het hier aangebrachte watersysteem merkbaar, de sterke wisselingen in de grondwaterstand zijn hier gebufferd door de aanleg van het watersysteem. Deze peilbuis geeft dus geen reëel beeld van de onder normale omstandigheden aanwezige GHG binnen het plangebied van Deelplan 3 en 4 en is om deze reden niet meegenomen in de analyse.

Uit de monitoring van de peilbuizen blijkt dat de grondwaterstand bij hevige neerslag stijgt tot aan het maaiveld, echter de infiltratie in het gebied is dermate goed dat de grondwaterstand ook snel weer zakt. Door middel van de realisatie van het nieuwe watersysteem zullen deze pieken gedempt worden wat ook blijkt uit de metingen van GRW 06. De pieken zijn nu wel meegenomen in de bepaling van de GHG. Het is van belang de monitoring te blijven uitvoeren, ook tijdens de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Alle peilbuizen (ook GRW 03 en GRW 06) zullen daarom meerjarig gemonitord worden tot minimaal januari 2026.

De monitoringsbuis GRW 03 is een tijd niet meegenomen in de monitoring wegens een defect slot (vastgeroest) op deze buis. Inmiddels is het slot vervangen en is deze buis in november 2022 weer

uitgelezen. Omdat de 'diver' alle meetdata opslaat is de gehele meetreeks beschikbaar voor het bepalen van de GHG.

Tenslotte nog een reactie ten aanzien van een wat meer technische opmerking: De pompput, die zich bevindt in een straatput tegenover Wouter van de Kampstraat 36B, komt te vervallen. Het bestaande systeem zal aangesloten worden op het nieuwe systeem, waardoor deze pomppunt haar functie verliest.

Afstroming

Allereerst dient opgemerkt te worden, dat de mate van stroming in de watergang niet van belang is. Het gaat niet om het zo snel mogelijk afvoeren maar om bergen en vertraagd afvoeren. Verder zullen er nog nadere afspraken gemaakt worden tussen waterschap en gemeente over het beheer.

Het waterschap beschrijft in de Keur de criteria waar een ontwikkeling aan getoetst dient te worden. Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem. Hieraan wordt voldaan wanneer:

- a. er niet meer dan de plaatselijk geldende landelijke afvoer vanuit het plangebied geloosd wordt, of;
- b. er een berging van 60 mm per m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd, of;
- c. het nadelige effect op het watersysteem wordt gecompenseerd, of;
- d. er geloosd wordt vanaf verhard oppervlak dat hiervoor was aangesloten op het gemengd stelsel (afkoppelen) en het ontvangende oppervlaktewaterlichaam voldoende capaciteit heeft.

In onderhavig geval wordt een berging van 60 mm gerealiseerd en zal er dus geen nadelig effect optreden op het ontvangende watersysteem door vertraagde afstroming richting De Laak.

Uit metingen door Buro Ontwerp en Omgeving en metingen van het Waterschap blijkt, dat het waterpeil in de Laak aan de westzijde van het plangebied minder dan 2 m +NAP bedraagt. Dit is ter plaatse van de nog te realiseren afvoer vanuit het plangebied. Deze waarde ligt ruim beneden de beoogde stuwhoogte (2,30 m +NAP). Alleen wanneer het water in de Laak hoger komt dan de stuwhoogte kunnen er problemen ontstaan. Op basis van de metingen wordt een dergelijke situatie absoluut niet verwacht.

Bij uitvoering van het nieuwe watersysteem zullen enkele bestaande watergangen opgeheven worden. Maar omdat alle onderdelen van het oppervlaktewatersysteem (watergangen, centrale waterpartij, greppels) één samenhangend geheel vormen, zal het waterpeil overal nagenoeg hetzelfde zijn. Daarbij is gerekend met 30 cm peilstijging. De nieuwe stuw in het zuidwestelijk deel van het plangebied zorgt ervoor dat het waterpeil in het nieuwe watersysteem maximaal kan stijgen tot 2,30 m +NAP. Bij de nadere civieltechnische uitwerking zullen de noodzakelijke dimensies van de duikers bepaald worden.

In de wadi's en de cunetten onder de parkeervakken vindt berging en infiltratie plaats, gebaseerd op een bui van 60 mm. Berekend is wat de leeglooptijden zijn van de wadi's. Uit deze berekeningen blijkt, dat de leeglooptijd minder bedraagt dan 24 uur. Daarbij is bij de wadi's uitgegaan van een statische berging. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de infiltratie welke gedurende de bui plaatsvindt. De werkelijke (dynamische) berging ligt derhalve hoger dan de norm.

Bij het oppervlaktewater wordt uitgegaan van bergen en vertraagd afvoeren met max. 3 l/sec/ha. Zelfs wanneer in het ergste geval de gehele benodigde berging binnen het plangebied (ruim 5.000

m³) met max. 3 l/seconde/hectare afgevoerd zou moeten worden, dan blijkt dit ook ongeveer 24 uren te duren.

Tenslotte nog een reactie ten aanzien van een wat meer technische opmerkingen: Duiker KDU-20933: Er zit al een terugslagklep in deze duiker. Hier watert in de toekomstige situatie bijna niets meer op af, omdat watergang WA6 niet meer in verbinding staat met deze duiker;

Drainage en verlaging GHG

De toekomstige drainage in het nieuwe woongebied zal nog civieltechnisch worden uitgewerkt. Ten behoeve hiervan worden 3 doorlatendheidsmetingen van de verzadigde zone uitgevoerd. Het beheer en onderhoud van de toekomstige drainage zal door de gemeente worden uitgevoerd.

Door middel van monitoring van de grondwaterstanden in een aantal peilbuizen is inzicht verkregen in de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De opmerking van reclamanten, dat deze monitoring langdurig voortgezet dient te worden is volkomen juist. Deze monitoring zal in de komende jaren dan ook voortgezet worden (tot minimaal het voorjaar van 2026), ook tijdens de bouwwerkzaamheden. Hierdoor kan een steeds nauwkeuriger beeld verkregen worden van de GHG. De toekomstige GHG mag maximaal 2,7 m + NAP bedragen. In de huidige situatie ligt de GHG op circa 3 m +NAP. Door middel van drainage (combinatie van de nieuwe watergangen en de aan te leggen drainage) zal ervoor gezorgd worden, dat deze GHG van maximaal 2,7 m + NAP niet wordt overschreden.

Theoretisch zou de verlaging van de GHG gevolgen kunnen hebben voor panden, waarbij houten paalfundering is toegepast. In het plangebied zijn echter geen panden aanwezig, die gebouwd zijn op een houten paalfundering.

Algemeen

Er dient voor gezorgd te worden, dat de ontwikkeling van het nieuwe woongebied geen nadelige gevolgen zal hebben voor de bestaande woonwijk op het gebied van de waterhuishouding. Daarom is in overleg met de bewoners langs de randen van de bestaande woonwijk gezocht naar een passende oplossing. Soms bestaat die uit de aanleg van een wadi, soms uit de aanleg van een greppel (met drainage) en soms volstaat een bestaande watergang. In een aantal gevallen is gekozen voor aanvullende drainage. Op de themakaarten 'waterverdeling' in het waterhuishoudkundig rapport is de aanvullende drainage als zodanig aangegeven.

In het waterhuishoudkundige plan is aangegeven welke bergingscapaciteit er voorzien dient te worden in Deelplan 3. Ook is aangegeven op welke manier deze bergingscapaciteit gerealiseerd wordt. Het overgrote deel van de berging zal plaatsvinden in oppervlaktewater (watergangen en de centrale waterpartij). Daarnaast vindt berging plaats in wadi's en greppels. Tenslotte vindt in de cunetten onder de parkeervakken ook berging plaats. In het waterhuishoudkundig plan wordt geconcludeerd, dat er in Deelplan 3 meer bergingscapaciteit zal worden gerealiseerd dan strikt genomen nodig is. Deze 'Plus' kan zowel door Deelplan 4 als de bestaande woonwijk benut worden tijdens extreme neerslagperiodes. De waterhuishoudkundige situatie zal nog nader uitgewerkt worden in een civieltechnisch ontwerp. Dan kunnen de dimensies van onder andere de duikers goed bepaald worden.

Tot slot dient vermeld te worden dat het waterschap nauw betrokken is geweest bij het opstellen van het nieuwe watersysteem. Het waterschap heeft haar instemming betuigd met de wijze waarop het nieuwe watersysteem is vormgegeven.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

5. 6 en 7 Verkeer, parkeren en geluid

In de onderdelen 5, 6 en 7 van de zienswijze zijn diverse opmerkingen de revue gepasseerd. Bij de beoordeling van de verschillende opmerkingen zijn deze gegroepeerd per hoofdonderwerp:

Verkeerstellingen

Voor de effecten van de verkeerssituatie is gebruik gemaakt van verkeerstellingen uit 2018 en 2019 en zijn voorts gegevens gebruikt vanuit “Verkeersvisie Nijkerkerveen”. Dit betekent, dat de verkeerstellingen zijn uitgevoerd voor de coronapandemie. Gebleken is dat het beeld van het wegverkeer zich min of meer hersteld heeft en dat vandaag de dag dezelfde situatie geldt, als voor de coronapandemie. De telgegevens zijn opgehoogd met 0,5% autonome groei tot en met 2030. Op basis hiervan zijn de effecten van het toekomstig woongebied bepaald. Volgens de gemeente zijn daarmee de telgegevens representatief voor het plangebied.

Verkeersprognoses

Voor het bepalen van de toekomstige verkeersstromen is gebruik gemaakt van de C.R.O.W. publicatie 381. Hierin staan kengetallen voor functies als wonen. Deze kengetallen zijn gebaseerd op landelijke gemiddelden en op basis van praktijk voorbeelden van vergelijkbare situaties. In deze studie is voor de verkeersgeneratie uitgegaan van het gemiddelde kencijfer. De resultaten hiervan zijn weergegeven in tabel 2.1 verkeersgeneratie. Deze tabel is inmiddels aangepast naar aanleiding van het besluit om in het gehele plangebied maximaal 350 nieuwe woningen te realiseren. In de verkeersanalyse van Roelofs, die opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van maximaal 335 woningen. De nieuwe berekeningen geven aan, dat er ten opzichte van de berekening, die opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan een bescheiden toename is van de verkeersgeneratie, te weten 65 motorvoertuigen per etmaal

De verkeersgeneratie (verkeersstromen veroorzaakt door het plangebied) zijn toegevoegd aan de verkeersstromen in de huidige situatie, welke met 0,5% autonome groei zijn opgehoogd (referentie) tot de situatie in 2030. In de “Verkeersvisie Nijkerkerveen” zijn diverse prognoses opgenomen, welke tevens zijn gebruikt voor het bepalen van de verkeersstromen. Daarmee is volgens de gemeente de verkeersprognose op een verantwoorde manier berekend.

Toedeling verkeer over omringende wegen

Voor het plangebied is aangenomen dat 80% van de verkeerbewegingen van/naar de Amersfoortseweg komen/gaan en 20% van/naar het noorden via de Jacob de Boerweg/Nieuwe Kerkstraat. Dit volgens de “Verkeersvisie Nijkerkerveen” Op basis hiervan zijn de verkeersstromen berekend.

Het is echter een juiste constatering dat er in de praktijk ook verkeersstromen via de Laakweg/Hogebrinkerweg richting Hoevelaken zullen plaatsvinden. Gezien het feit dat het merendeel van de nieuwe bewoners zich vooral verplaatsen in de directe omgeving van Nijkerkerveen, zal het aandeel via de Laakweg/Hogebrinkerweg redelijk beperkt zijn. Hoewel

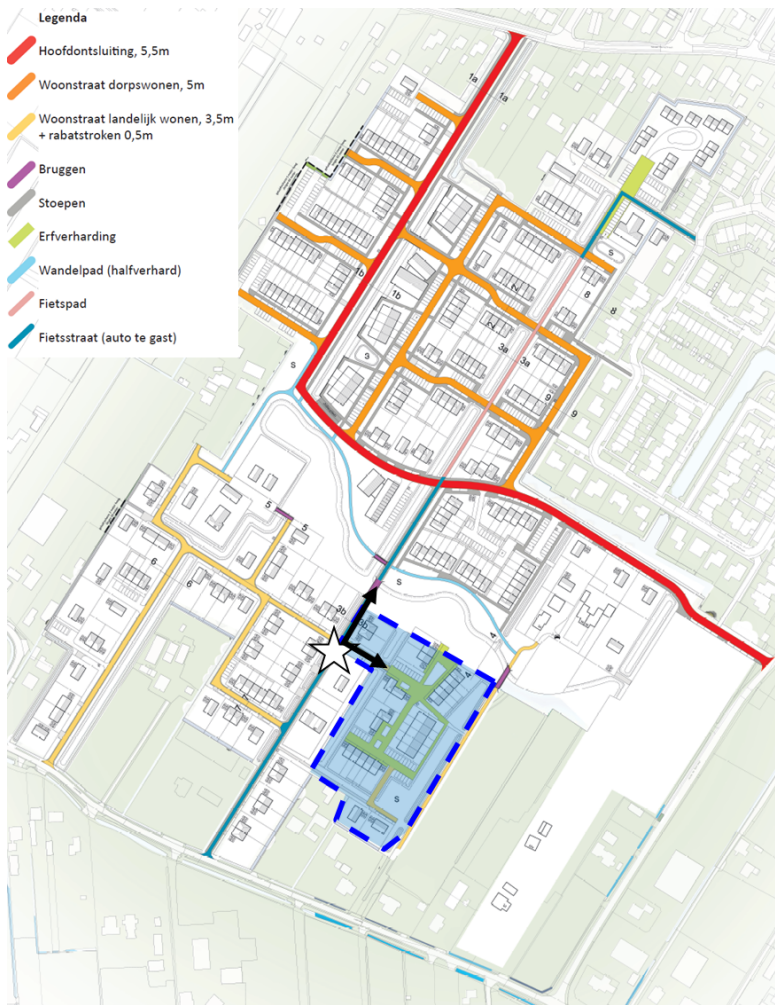
aangenomen wordt, dat het aandeel van deze verkeerbewegingen zodanig beperkt zal zijn, dat dit geen invloed zal hebben op de uiteindelijke conclusies, is er toch een nieuwe berekening gemaakt van de toedeling van het verkeer over de verschillende wegen.

Omdat er in de nieuwe berekeningen ook rekening gehouden is met een bescheiden hoeveelheid verkeer, dat vanuit het nieuwe plangebied haar weg zal zoeken via de Laakweg/ Hogebrinkerweg naar Hoevelaken blijft de toename van het verkeer op de Laakweg beperkt tot maximaal 15 motorvoertuigen (395 ten opzichte van 380 motorvoertuigen per etmaal). Dit is een verwaarloosbare toename van het verkeer.

De verkeerstromen voor het gehele plangebied blijven zodanig dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de verkeerssituatie.

Het is een juiste constatering dat de percelen 40 en 40A niet via het noordelijk gedeelte van het plangebied worden ontsloten, maar via het zuidelijk gedeelte richting Laakweg. De afbeeldingen zijn daarop aangepast.





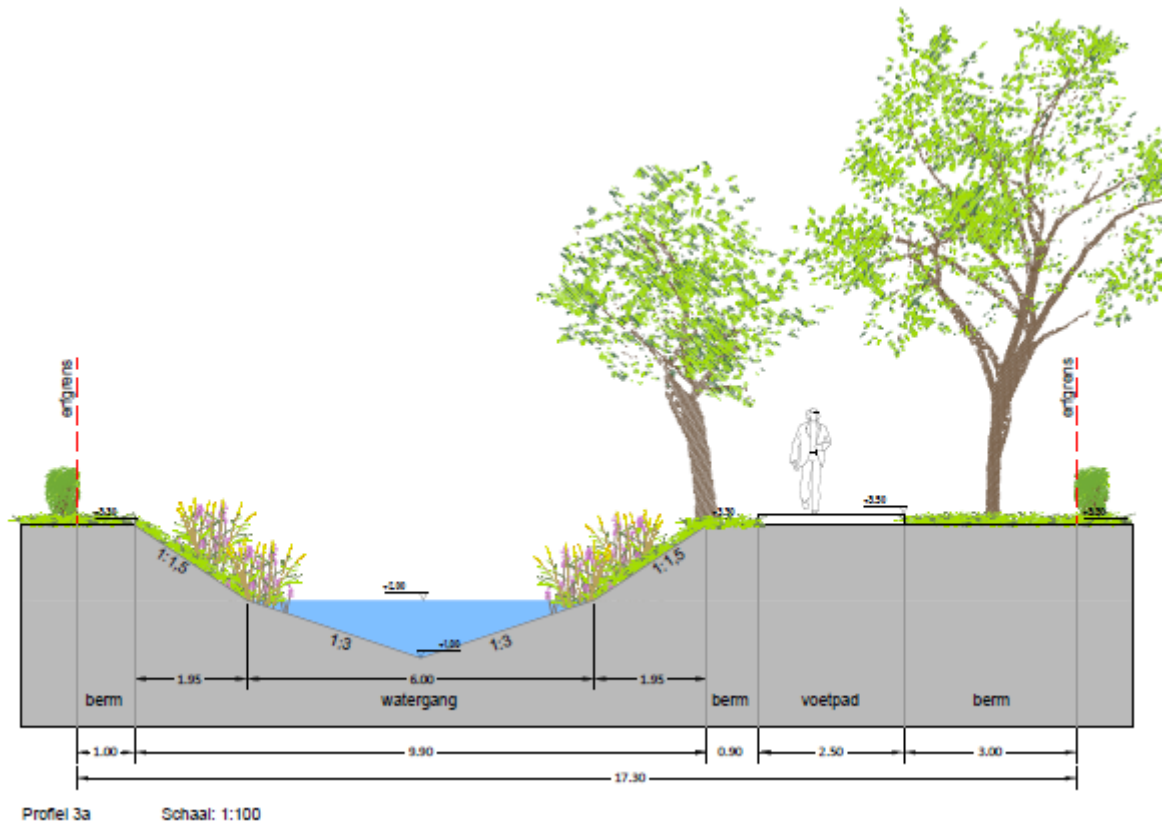
Gevolgen voor bestaande wegen

De planontwikkeling van Deelplan 3 van Nijkerkerveen heeft invloed op de bestaande wegen zoals de Laakweg, Jacob de Boerweg en de Nieuwe Kerkstraat. Om die redenen heeft de gemeente het voornemen om de Laakweg en de volledige Jacob de Boerweg na het gereedkomen van Deelplan 3 in te richten als een erftoegangsweg (ETW) met een snelheidsregime van 30 km/uur. In de stukken, die ter inzage gelegen hebben, wordt nog gesproken over een Gebiedsontsluitingsweg (GOW). Dit moet dus zijn: Erftoegangsweg (ETW).

Daarbij zal de komgrens van Nijkerkerveen worden uitgebreid, waarbij de Laakweg tussen de Amersfoortseweg en Jacob de Boerweg binnen de bebouwde kom zal komen te liggen. Dit geldt tevens voor de volledige Jacob de Boerweg, welke nu nog deels een 50 km/uur regime kent.

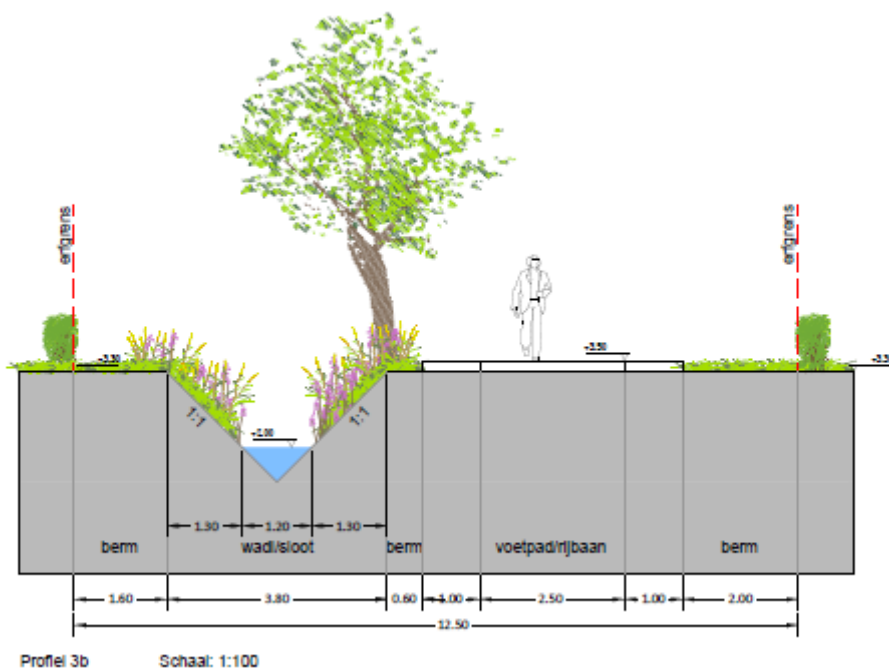
De Nieuwe Kerkstraat is al ingericht als erftoegangsweg, waarbij ook fietssuggestiestroken zijn toegepast. Hierdoor zal de Nieuwe Kerkstraat de toename van verkeer goed opnemen.

Het Bakkerspaadje zal eveneens worden heringericht in verband met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Het noordelijk deel wordt ingericht als een fietspad in 2 richtingen met een breedte van 2,5 meter. Hieronder is het bijbehorende wegprofiel opgenomen. In de zienswijze is - waarschijnlijk per ongeluk- niet het wegprofiel van het Bakkerspaadje opgenomen, maar die van de hoofdontsluitingsweg door het plangebied.



[De aanduiding 'voetpad' zal in het profiel nog aangepast worden naar 'fietspad'.](#)

[Het zuidelijk gedeelte wordt ingericht als fietsstraat met een totale breedte van 4,5 meter, bestaande uit een rijloper van 2,5 meter met aan weerszijden een rabatstrook van ieder één meter breed. Op deze fietsstraat is de auto te gast. Bij de nadere uitwerking zal nog onderzocht worden of het nodig is op dit weggedeelte nog een keermogelijkheid te realiseren.](#)



[De term 'voetpad/ rijbaan' in het profiel zal aangepast worden naar 'fietsstraat'](#)

Verkeersveiligheid

In het plangebied zijn de wegen in het Dorpse deel voorzien van al dan niet vrij liggende voetpaden. Het gebied ten zuiden van de centrale waterpartij (het Landelijke deel) zal ingericht worden als woonerf. Op woonerven worden geen afzonderlijke voetpaden gerealiseerd omdat alle weggebruikers hier samen gebruik maken van de beschikbare ruimte.

Om de verkeersveiligheid op de omringende wegen te waarborgen wordt voorgesteld zowel de Laakweg tot en met de Jacob de Boerweg, alsmede de Jacob de Boerweg zelf volledig in te richten als erftoegangsweg (ETW) met een snelheidsregime van 30 km/uur. De wegen zullen worden heringericht na afronding van de bouwwerkzaamheden in Deelplan 3. Voorts worden de wegen voorzien van een trottoir aan één zijde.

Het zuidelijke deel van het Bakkerspaadje wordt ingericht als fietsstraat, waarbij auto's te gast zijn. De totale beschikbare wegbreedte bedraagt hier 4,5 meter, bestaande uit een rijloper van 2,5 meter met aan beide zijden een rabatstrook van 1 meter. Deze breedte is voldoende voor alle weggebruikers.

Doordat de wegen worden heringericht en de snelheid wordt verlaagd, neemt de verkeersveiligheid in dit gebied toe en verwacht de gemeente geen verdere maatregelen te hoeven nemen.

In het kader van het vooroverleg is het plan ook beoordeeld door de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). VGGM is een instantie die met een groot aantal partners werkt aan een veilige en gezonde samenleving, samen met de vijftien gemeenten in de regio. Ook Gemeente Nijkerk maakt er deel van uit. De hulpdiensten GGD, ambulancezorg, Veilig thuis, de Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio en de brandweer zijn onderdeel van VGGM. VGGM heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan beoordeeld en er, na enkele aanpassingen, goedkeuring aan gegeven. Daarmee is de gemeente van oordeel dat de (verkeers)veiligheid gewaarborgd is.

Geluidhinder

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai kan het volgende opgemerkt worden: uitgaande van de berekende toekomstige verkeersintensiteiten op de omliggende wegen is een berekening gemaakt van de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai op de gevels van de toekomstige woningen. Gebleken is dat de toename van het verkeer op de Nieuwe Kerkstraat en de Jacob de Boerweg niet tot gevolg heeft dat de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde' van 48 dB, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder, wordt overschreden. Bij de Laakweg echter kan bij 4 woningen niet voldaan worden aan deze voorkeursgrenswaarde. De berekende geluidsbelasting op de gevels van deze 4woningen bedraagt maximaal 54dB. In de Wet geluidhinder wordt de mogelijkheid geboden om in binnenstedelijke situaties een hogere geluidsbelasting toe te staan (tot maximaal 63 dB), indien aangetoond kan worden, dat het niet mogelijk is om afdoende maatregelen te treffen aan de bron (in dit geval de Laakweg zelf), of in het gebied tussen de Laakweg en de te bouwen nieuwe woningen. In het akoestisch rapport is aangegeven om welke reden het niet mogelijk is om dergelijke maatregelen te treffen. Het college van B&W (bevoegd orgaan) heeft om deze reden een zogeheten 'hogere waarde' voor de 4 woningen vastgesteld. Het ontwerpbesluit, dat hiervoor nodig is, lag gelijk met de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan, voor iedereen ter inzage. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeente is van mening, dat op deze manier op een verantwoorde wijze wordt omgegaan met het aspect 'geluid'.

Parkeren

In de verkeerskundige analyse van Bureau Roelofs is een berekening naar de parkeerbehoefte gedaan. Het is een juiste constatering dat de parkeerbehoefte is bepaald op basis van een oude conceptversie van de Nota Parkeernormen uit 2019. Intussen is in december 2021 een nieuwe parkeernota vastgesteld. Daarom is onderzocht of dit gevolgen kan hebben voor de uitgevoerde berekening. Dit blijkt niet het geval te zijn, omdat voor het plangebied nog steeds dezelfde uitgangspunten gelden. Daarom hoeft de berekening van de parkeerbehoefte niet opnieuw plaats te vinden op basis van veranderde parameters. Om misverstanden te voorkomen heeft Roelofs de berekening van de parkeerbehoefte toch aangepast, om een zuiver beeld te krijgen van de parkeerbehoefte van maximaal 350 woningen (ten opzichte van de 335 woningen in het ontwerpbestemmingsplan). Daaruit is naar voren gekomen, dat er ook bij maximaal 350 woningen voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte in het plangebied. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er in het plangebied voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen 2021. De gemeente is bekend met het onderzoek naar het autobezit in de gemeente Nijkerk, maar ziet vooralsnog geen aanleiding om daardoor de Nota Parkeernormen 2021 aan te passen.

De breedte van de wegen in het plangebied is voldoende om desgewenst ook op de rijbaan te parkeren. In dat geval is de resterende ruimte voldoende om de hulpdiensten een onbelemmerde doorgang te verlenen.

Voor het overige is hierbij het vermelden waard dat in het kader van het vooroverleg het plan ook beoordeeld is door de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). VGGM is een instantie die met een groot aantal partners werkt aan een veilige en gezonde samenleving, samen met de vijftien gemeenten in de regio. Ook Gemeente Nijkerk maakt er deel van uit. De hulpdiensten GGD, ambulancezorg, Veilig thuis, de Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio en de brandweer zijn onderdeel van VGGM. VGGM heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan beoordeeld en er, na enkele aanpassingen, goedkeuring aan gegeven. Daarmee is de gemeente van oordeel dat de veiligheid gewaarborgd is.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

8. Beeldkwaliteitsplan

Allereerst is het van belang het onderscheid tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan de orde te stellen:

In het bestemmingsplan wordt bepaald welke gronden benut mogen worden voor de aanleg van de hoofdwegenstructuur, de hoofdgroenstructuur, de belangrijkste watergangen en natuurlijk voor woningbouw. Bij de woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen de projectmatige woningbouw in een aantal woonclusters en de woningbouw op particuliere erven, voor zover zij deel uitmaken van het plangebied.

Bij de bouw van woningen dient rekening gehouden te worden met de regels, die opgenomen zijn in het bestemmingsplan met betrekking tot de woningtypen (grondgebonden en/of gestapeld), de financieringsklassen, de maximale goot- en bouwhoogtes van de bebouwing, de toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen en de aan te houden afstand van de bebouwing ten opzichte van de perceelsgrens.

Maar in het bestemmingsplan mogen geen eisen gesteld worden aan de architectonische uitstraling van de woningen, de inrichting van de openbare ruimte en de wijze, waarop de overgang van privégebied naar openbaar gebied vorm gegeven wordt. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in deze lacune. In het beeldkwaliteitsplan wordt gedetailleerd aangegeven aan welke eisen de uiteindelijke inrichting van het plangebied dient te voldoen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het 'Dorpse deel' en het 'Landelijke deel'. Voor beide delen worden afzonderlijke eisen opgesteld om het gewenste eindbeeld te kunnen bewerkstelligen. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan is in overleg met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (tot 1 juli 2022 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geheten) tot stand gekomen. Zij dienen immers in een later stadium de woningbouwplannen te beoordelen. Daarbij is het beeldkwaliteitsplan voor hen het toetsingskader.

Voor het overige dient hier vermeld te worden dat zienswijze 5.5 de gemeente aanleiding heeft gegeven de directe relatie tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nog eens kritisch te beoordelen.

In het ontwerp van het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan met behulp van een voorwaardelijke bepaling rechtstreeks gekoppeld aan de regels. Het beeldkwaliteitsplan is vervolgens als bijlage aan de regels toegevoegd.

Een beeldkwaliteitsplan is echter een buitenwettelijke figuur. Het komt om die reden formeel niet voor rechtstreekse vertaling in de juridisch bindende onderdelen van een bestemmingsplan in aanmerking. Het kan een rol spelen bij de planontwikkeling, maar in dat geval dient het te worden ontrafeld naar stedenbouwkundige bepalingen en welstandseisen. Dit onderscheid is van groot belang.

Nu echter de stedenbouwkundige bepalingen al vertaald zijn in planregels en de welstandseisen ondergebracht zijn in het beeldkwaliteitsplan en de gemeenteraad in de besluitvorming het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het gemeentelijk Welstandsbeleid vaststelt, bestaat er geen dringende noodzaak meer het beeldkwaliteitsplan een juridisch bindend onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan.

Om deze reden is besloten de rechtstreekse juridische binding los te laten. Het beeldkwaliteitsplan is nu opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. De voorwaardelijke bepalingen in de planregels zijn geschrapt. De toelichting bij het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn erop aangepast.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

9. Huidige situatie, bouwrijp maken, woonrijp maken, bouwperiode en oplevering

Naar verwachting zal de totale doorlooptijd van de ontwikkeling (bouwrijp maken, bouwfase en woonrijp maken) ongeveer zes jaar duren. [De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gecalculeerd op basis van het opgestelde stedenbouwkundige plan.](#) Het voornemen is om het gehele plangebied in één keer bouwrijp te maken. De fasering van de bouwfase dient nog nader uitgewerkt te worden. Ook de te betrekken aannemers zijn nog niet bekend. Evenals de methode van bouwen en de fundering van de woningen.

Bij de uitvoering van werkzaamheden zou het kunnen dat dat omwonenden in bepaalde mate overlast ervaren van de ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen. Het bestemmingsplan is niet het geëigende stuk om heel diep op dit onderdeel in te gaan. Het is echter wel zo dat er natuurlijk naar gestreefd wordt om de overlast voor omwonenden te beperken. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt primair bij de betrokken aannemer. Deze zal dan ook als contactpersoon fungeren bij

eventuele vragen/klachten. De bouwfasering en de bouwstromen dienen nog nader uitgewerkt te worden. Hierbij zal ook aandacht zijn voor de borging van de verkeersveiligheid.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

10. Natuurtoets en stikstofdepositie

Stikstofdepositie

[Het is jammer dat de opstellers van de zienswijze de berekening van de stikstofdepositie niet hebben aangetroffen. Deze zat namelijk wel bij de stukken die ter inzage gelegen hebben en wel als Bijlage 21 bij de Toelichting. In de toelichting zelf wordt in paragraaf 4.12.5 \(Stikstofonderzoek\) ook verwezen naar deze bijlage. Hoe het ook zij, de stikstofberekening is uitgevoerd en inmiddels ook beoordeeld door Omgevingsdienst de Vallei. Ten gevolge van de ontwikkeling van Deelgebied 3 is er in de aanlegfase noch in de gebruiksfase sprake van een overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdepositie. Omdat er intussen een nieuwe versie van de AERIUS-calculator van kracht is \(Aerius calculator 2022\) is de stikstofberekening geactualiseerd en aan de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.](#)

Steenuilen

Op het perceel Laakweg 34 bevindt zich een nestlocatie van de steenuil. In de rapportage Beoordeling territorium steenuilen staat bij hoofdstuk 7 Werkprotocol beschreven dat de werkzaamheden die geluid en trilling veroorzaken niet in de broedperiode mogen worden uitgevoerd binnen een straal van 100 meter rondom deze nestlocatie. De huidige nestplaats van de steenuil blijft daarmee behouden en voordat de bouw van woningen start wordt de aanleg van de centrale groenzone gerealiseerd. In dat gebied zullen kruidenrijk grasland, gazons, kleine hagen, oeverzones, solitaire bomen en uitzichtpaaltjes worden afgewisseld. Hier kan de steenuil foerageren. Hierdoor is er te allen tijde genoeg leefgebied voor de steenuil aanwezig. De steenuil wordt niet verdreven aangezien de nestlocatie behouden blijft.

In de Beoordeling steenuilen staat dit advies:

Om te borgen dat de steenuil over voldoende nestgelegenheden beschikt, wordt geadviseerd om aan de steenuil werkgroep 3-4 martervrije, steenuil kasten ter beschikking te stellen zodat zij in de omgeving aanvullende kasten kunnen ophangen. Valt de huidige locatie door welke reden dan ook in de toekomst weg, dan blijft het territorium voor de steenuil behouden.

Het aanwijzen van nieuwe locaties voor steenuilen is niet aan de orde. De strekking dat de steenuil wordt verdreven is onjuist. Er worden juist maatregelen genomen om de steenuilnestlocatie te behouden. Het advies om extra steenuilnestgelegenheden te creëren is bedoeld om alternatieve locaties te bieden, wat de algehele steenuilpopulatie versterkt. Tegelijkertijd kunnen extra kasten dienen als nestplaatsen wanneer er te veel parasieten in een nestkast zitten of wanneer nestruimtes worden gekraakt door kauwen.

Ook op het perceel Laakweg 49 is een broedpaar van de steenuil aanwezig.

Er worden geen maatregelen getroffen voor het broedpaar aan Laakweg 49, aangezien er geen verblijfplaats verloren gaat. Er is dus geen noodzaak tot mitigatie. Momenteel broedt het paar op Laakweg 49 op circa 45 meter van de Laakweg. Ondanks dat blijven ze er toch broeden. Werkzaamheden ten noorden van de Laakweg zullen er niet voor zorgen dat dit broedpaar het nest hierdoor zullen verlaten. Bovendien is er een afstand van 100 meter gehanteerd rondom de

broedlocatie op Laakweg 34 voor het nemen van aanvullende maatregelen. Echter volgens de provincie Gelderland is slechts een afstand van 50 meter noodzakelijk (zie als voorbeeld de ontheffing met zaaknummer 2020-005425). Dit betekent dat er geen aanvullende maatregelen vereist zijn voor de broedlocatie op Laakweg 49, aangezien deze zich op circa 65 meter afstand bevindt van het dichtstbijzijnde grens van het plangebied. Omdat de verblijfplaats niet verloren gaat zal er ook geen ecologisch logboek worden bijgehouden.

Overige broedparen houden te alle tijden minimaal 5 hectare aan functioneel leefgebied, bestaande uit kleinschalig landschap en begraasde weilanden (optimaal) en grootschalige graslanden die voor ruwvoerwinning worden gebruikt (suboptimaal). Daarnaast verwijzen we naar afbeelding 3 uit de Beoordeling territorium steenuil. Een ecologisch deskundige van Foreest Groen Consult heeft geoordeeld dat de Laakweg een logische territoriumgrens is tussen de nestlocatie van Laakweg 34 en Laakweg 49. Binnen de aangegeven cirkel blijft alles intact. In hoofdstuk 7 van het activiteitenplan wordt een reeks maatregelen voorgesteld voor de omgeving rond Laakweg 34 om negatieve effecten te voorkomen.

Voor wat betreft de aantekening van reclamant in de zienswijze dat 'er drie nestlocaties zijn en één kerkuil', het volgende: in bijlage 16 het Nader ecologisch onderzoek uit 2021 is melding gemaakt van contact met de plaatselijke steenuilenwerkgroep. Naast intensief veldonderzoek naar de verblijfplaatsen van steenuilen is er ook persoonlijk gecommuniceerd met één van de leden van deze werkgroep. Dit heeft geleid tot een overzicht, verstrekt door dit lid van zes adressen, waar volgens het lid in de afgelopen 2 jaren (dus deels 2019, 2020 en deels 2021) steenuilen zijn waargenomen. Deze adressen zijn in het onderzoek betrokken.

Mocht er zich na die datum toch een steenuil in het projectgebied (i.c. de functionele leefomgeving) hebben genesteld op één of meerdere andere locaties dan in het onderzoek onderbouwd dient reclamant eerst de exacte nieuwe nestlocatie bij de gemeente te melden om vast te stellen en te bepalen in hoeverre deze nieuwe locatie zich op minder dan 50 meter van de geplande nieuwbouw bevindt. Als het meer is dan 50 meter hoeft de locatie op basis van provinciale richtlijnen niet meegenomen te worden in het onderzoek.

Vleermuizen

Er zijn in het gebied twee verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Er is besloten 2 paalkasten te plaatsen als een tijdelijke oplossing. Deze 2 paalkasten zijn inmiddels geplaatst in de tuin van de percelen Nieuwe Kerkstraat 27 en 41a.

In het Activiteitenplan is aangegeven, dat de schuur op het perceel Nieuwe Kerkstraat, waarin een verblijfplaats van vleermuizen is aangetroffen, ongeschikt gemaakt dient te worden als verblijfplaats. Het ongeschikt maken van de schuur en de controle op afwezigheid kunnen plaatsvinden tussen 1 april en 30 april 2023 volgens de richtlijnen van provincie Gelderland (eerstvolgende periode). Na de natuurvrij verklaring kan de schuur worden gesloopt. Indien dit niet haalbaar is, is de eerstvolgende gelegenheid de periode van 16 juli tot 15 oktober 2023 zijn.

De definitieve locaties voor de nestkasten zijn nog niet aangewezen. Deze zullen uiteindelijk worden ingemetseld worden in de gevels van de nieuwe woningen.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van de maatregelen en het ecologische logboek wordt bijgehouden door een ecooloog. De provincie houdt toezicht op de maatregelen die worden genomen en zij oordelen hierover.

Huismussen

Er zijn in het plangebied 8 nestlocaties van huismussen aangetroffen. Als tijdelijke voorziening zal een huismussentil worden geplaatst op de smalle grasstrook tussen Meester Folkertsstraat 25 en 27.

Daarna kunnen de gebouwen, waar de huismussen zijn aangetroffen ongeschikt gemaakt worden. Wie de werkzaamheden uitvoert is nog onbekend, maar dit zal worden gedaan onder ecologische begeleiding. De werkzaamheden zijn nog niet gestart. Waarschijnlijk zal dit worden uitgesteld tot de periode van 1 september 2023 tot 1 maart 2024. Dit is de eerstvolgende periode waarin het ongeschikt maken van de gebouwen voor de huismus is toegestaan.

In de zienswijze wordt een aantal percelen genoemd, waar groenvoorzieningen aanwezig zijn. Slechts twee van de genoemde percelen vallen direct in het plangebied. De struiken en hagen op deze twee percelen worden verwijderd. Echter, bij de inrichting van het plangebied wordt in zijn algemeenheid voorzien in de aanplant van hagen, die mede benut kunnen worden door huismussen.

Bunzing

In het plangebied is een bunzing waargenomen. Voor deze bunzing zal een nieuw leefgebied worden ingericht. Het activiteitenplan ten behoeve van de bunzing is op 23 januari 2023 ingediend bij de provincie Gelderland.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding het bestemmingplan aan te passen, door in de bijlagen bij de toelichting het stikstofonderzoek te vervangen door een geactualiseerd stikstofonderzoek en dit in de toelichting te melden.

11. Provincie Gelderland

Reclamant merkt op dat al eerder is aangegeven dat verduurzaming van de bestaande voorraad in de kern van Nijkerkerveen een groot probleem is en alleen maar groter wordt, de provincie noemt dit ook. Graag wordt nu een inhoudelijke en concrete reactie op dit punt ontvangen en wordt dit als een grotere prioriteit gesteld dan de ontwikkeling van het deelplan 3.

Verduurzaming van de bestaande voorraad is in de ogen van de gemeente een belangrijke opgave, maar moet los worden gezien van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Het één houdt geen verband met het ander. Hoe terecht de zorgen van reclamant om de verduurzaming van de bestaande voorraad ook is, het maakt geen deel uit van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

Reclamant merkt voorts op dat ze willen begrijpen wat de gemeente nu denkt te ontwikkelen als het over 35% sociaal gaat waarbij ook wordt verwezen naar de opmerking van de provincie, zijn dit 'echte sociale huurwoningen'?

In de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk (oktober 2021) is opgenomen dat een sociale huurwoning moet voldoen aan het volgende: de maximale huurprijs bedraagt ten hoogste het bedrag zoals vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag, de zogenaamde huurtoeslaggrens, deze grens moet ten minste voor 40 jaren vanaf eerste verhuring in acht worden genomen en een huurder voor een sociale huurwoning heeft ten hoogste een inkomen zoals vastgelegd in de Woningwet. Hiermee wordt geborgd dat het om echte sociale huurwoningen gaat die voor een langere periode ook als zodanig blijven bestaan en die bestemd zijn voor de doelgroepen met een lager inkomen.

Dit deel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding om de toelichting bij paragraaf 3.4.3.aan te vullen met de volgende zinnen: Na “In de doelgroepenverordening is vastgelegd welke huur- en koopprijsgrenzen gesteld worden, welke doelgroepen onderscheiden worden (uitgedrukt in bruto inkomen) en wat de *instandhoudingstermijnen zijn van sociale en middeldure huur- en koopwoningen*”. *toevoegen*: Specifiek voor sociale huurwoningen geldt dat de maximale huurprijs ten hoogste het bedrag bedraagt zoals vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag, de zogenaamde huurtoeslaggrens, dat deze grens ten minste voor 40 jaren vanaf eerste verhuring in acht moet worden genomen en dat een huurder voor een sociale huurwoning ten hoogste een inkomen heeft zoals vastgelegd in de Woningwet.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

Reclamant is het verder eens met de provincie Gelderland dat in de toelichting te weinig aandacht geschonken wordt aan onderwerpen als waterveiligheid, wateroverlast en droogte/hitte.

De gemeente wil hierbij aantekenen dat de opmerking van de provincie gemaakt is voordat de laatste versie van het bestemmingsplan is opgesteld. De reactie heeft daarom betrekking op een eerdere versie van de toelichting. In de laatste versie is ingegaan op de opmerkingen van de provincie en is de toelichting uitgebreid met extra aandacht voor de genoemde punten van de provincie.

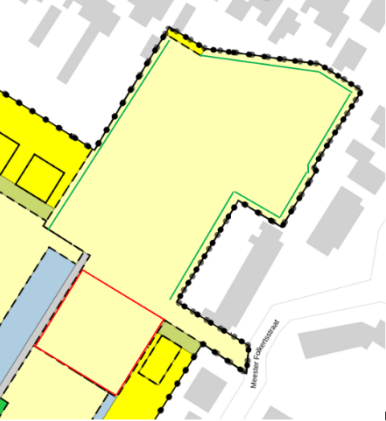

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

12. Adressenlijst

De gemeente heeft kennis genomen van de lijst met adressen van de medeondertekenaars van de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

| | |
|--------------------|--|
| Verbeelding | <p>De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aan de west-, noord- en oostzijde van de Functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – cluster 3' is, overeenkomstig onderstaand kaartje met de groene lijn, een bestemming groen toegevoegd met een breedte van 2,5 meter met als doel er voorzieningen voor groen en water te ontwikkelen en te realiseren.• Aan de zuidzijde van de Functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – cluster 3' is, overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn, een bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen.  <ul style="list-style-type: none">• In Functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding 'gestapeld' voor één locatie opgenomen.  |
| Regels | <ul style="list-style-type: none">• Artikel 8 'Woongebied' lid 8.2.2. sub a is zodanig aangepast, dat het maximum aantal woningen niet meer dan 343 mag bedragen (was 350). |

- In artikel 8 'Woongebied' is lid 8.2.2 sub b in de bouwregels een regel opgenomen waarin geborgd is dat in cluster 3 en in cluster 4 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan'.
 - In artikel 8 'Woongebied' is tabel 1 in lid 8.2.2 aangepast zodanig dat het totaal aantal woningen dat in de 5 woonclusters gebouwd mag worden teruggebracht is van 350 naar 343.
 - In artikel 8 'Woongebied' is tabel 2 in lid 8.2.2 b is het percentage gestapelde woningen in cluster 1 teruggebracht van 10 naar 0 en is het percentage gestapelde woningen in cluster 4 (Compact bouwen in het groen) teruggebracht van 100 naar 60.
- Onderstaande tabel geeft nu nog de aantallen en percentages uit het ontwerpplan en de voorgestelde nieuwe aantallen en percentages aan. In het vast te stellen bestemmingsplan zullen uiteraard alleen de nieuwe aantallen en percentages opgenomen worden.

| Cluster | Maximum aantal wooneenheden | Maximum percentage gestapelde woningen |
|---------|-----------------------------|--|
| 1 | Was 155, wordt 152 | Was 10, wordt 0 |
| 2 | Was 60, wordt 58 | Blijft 0 |
| 3 | Was 45, wordt 44 | Blijft 50 |
| 4 | Blijft 60 | Was 100, wordt 60 |
| 5 | Was 30, wordt 29 | Blijft 0 |

- Artikel 8 'Woongebied' lid 8.4.1. sub a, waarin het verhogen van het maximum aantal wooneenheden tot en met 375 mogelijk wordt gemaakt, is geschrapt.
- Artikel 13 'Algemene afwijkingsregels' lid 13.1.1. onder a is het woord 'aantallen' geschrapt, waardoor het niet langer mogelijk is met toepassing van de zogenaamde 10%-regel het aantal woningen met maximaal 10% te verhogen.
- Artikel 9.1 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan is geschrapt.
- In de bijlagen bij de regels is bijlage 1 'beeldkwaliteitsplan' geschrapt.

Toelichting

- In paragraaf 3.4.3. 'Woonvisie 2020+' zal als volgt aangepast worden: Na "In de doelgroepenverordening is vastgelegd welke huur- en kooprijsgrenzen gesteld worden, welke doelgroepen onderscheiden worden (uitgedrukt in bruto inkomen) en wat de instandhoudingstermijnen zijn van sociale en middeldure huur- en koopwoningen". Wordt toegevoegd: *Specifiek voor sociale huurwoningen geldt dat de maximale huurprijs ten hoogste het bedrag bedraagt zoals vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag, de zogenaamde huurtoeslaggrens, dat deze grens ten minste voor 40 jaren vanaf eerste verhuring in acht moet worden genomen en dat een huurder voor een sociale huurwoning ten hoogste een inkomen heeft zoals vastgelegd in de Woningwet;*
- In paragraaf 4.3. 'Verkeer en parkeren' zullen de resultaten opgenomen worden van de geactualiseerde verkeersanalyse door bureau Roelofs;
- In paragraaf 4.3 'Verkeer en parkeren' zal de term GOW (Gebiedsontsluitingsweg) vervangen worden door ETW (Erftoegangsweg).

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • In paragraaf 4.3 ‘Verkeer en parkeren’ zal niet langer verwezen worden naar de Nota Parkeernormen 2019, maar naar de Nota Parkeernormen 2021. • In paragraaf 4.3. ‘Verkeer en parkeren’ zal de tekening met als titel ‘ontsluiting plangebied gemotoriseerd verkeer’ vervangen worden door een aangepaste tekening, waarop het ‘blauwe gebied’ in het zuidelijke deel, dat verkeerstechnisch ontsloten worden via het noordelijke deel, zodanig is aangepast, dat de percelen Laakweg 40 en Laakweg 40a hier geen deel van uitmaken. • In paragraaf 4.3. ‘Verkeer en parkeren’ zal aangegeven worden, dat een beperkt deel van de verkeersstromen uit het plangebied via de route Laakweg/ Hogebrinkerweg hun weg zullen zoeken in de richting van Hoevelaken. De hoeveelheid verkeer, dat deze route zal kiezen is zodanig beperkt, dat dit geen merkbare gevolgen zal hebben voor de overige wegen rond het plangebied. • De profielen 3a en 3b van het Bakkerspaadje aanpassen in die zin, dat bij het noordelijke deel (3a) niet gesproken wordt over een ‘voetpad’, maar een ‘fietspad’ en bij het zuidelijke deel (3b) niet over een ‘rijbaan/ voetpad’, maar over een ‘fietsstraat’. • Waar nodig zullen bovenstaande aanpassingen ook elders in de toelichting doorgezet worden. • In paragraaf 4.12.5 ‘Stikstofonderzoek’ is aangegeven dat er een actualisatie heeft plaatsgevonden van de stikstofberekening, op basis van de meest recente versie van AERIUS (Aerius Calculator 2022). • In paragraaf 5.2. Juridische aspecten van dit bestemmingsplan zal de tekst zodanig aangepast worden, dat deze toegesneden is op het vast te stellen bestemmingsplan. • Op verschillende plaatsen is de toelichting bij het bestemmingsplan en is het Beeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen deelplan 3 aangepast aan de gewijzigde juridische binding tussen de planregels en het beeldkwaliteitsplan. • Bijlage 21 ‘Stikstofonderzoek’ bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie ‘Stikstofonderzoek’. |
|--|--|