NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN PLANAANPASSINGEN

Bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’

augustus 2025

1. Inleiding

1.1 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken' heeft betrekking op de transformatie van een agrarisch perceel met een manege / paardenhouderij naar een landgoed met een woon(zorg)functie met 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg voor mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen met bijbehorende gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Het bestemmingsplan heeft als doel deze ontwikkeling juridisch mogelijk te maken en dat met behoud van een goede fysieke leefomgeving en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving.

1.2 Doorlopen juridische procedure

De gemeenteraad van Nijkerk is het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt na het doorlopen van een planologische procedure op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge dit artikel in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet het bevoegd gezag het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage leggen en kan een ieder in deze periode zienswijzen naar voren brengen. Deze terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vormt de start van de officiële bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken' heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op woensdag 20 december 2023 bekend gemaakt in Stad Nijkerk, in het elektronisch gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De stukken waren raadpleegbaar op https://www.ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft de gemeente twee zienswijzen ontvangen, die dus binnen de termijn zijn ingediend en ook zijn voorzien van adres- en contactgegevens en inhoudelijk zijn gemotiveerd. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

1.3 Beantwoording zienswijzen en aanpassingen aan (ontwerp)bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van voorliggende Nota van zienswijzen worden de zienswijzen per onderdeel samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij wordt tevens aangegeven of een bepaald onderdeel van de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 volgt een weergave van de wijzigingen in / aanpassingen aan het ter inzage gelegde (ontwerp)bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze 1; deugdelijkheid verrichte onderzoeken en (gevolgen van) omvang ontwikkeling

Samenvatting onderdeel zienswijze

De indiener van de zienswijze (hierna: de indiener) stelt dat de beoogde ontwikkeling van 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen met zorg op afroep te massaal is voor dit gebied. Dit leidt tot een onaanvaardbare toename van (geluid)hinder en daarmee tot een onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van de bewoners van de Oosterdorpsstraat 170 in Hoevelaken. Uit de verrichte onderzoeken blijkt niet dat op basis van de juiste uitgangspunten deugdelijk onderzoek is verricht.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

De indiener stelt dat de blijkens de toelichting verrichte onderzoeken er geen blijk van geven dat op basis van de juiste uitgangspunten deugdelijk onderzoek is verricht. De ruimtelijke consequenties van de geplande woningbouwontwikkeling, bestaande uit 29 reguliere seniorenwoningen met zorg op afroep en 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg voor mensen met dementie, zouden onvoldoende zijn beoordeeld op deze bouwmogelijkheden. De indiener draagt géén argumenten aan voor zijn stelling. Ook geeft hij niet aan welke onderzoeken volgens hem ondeugdelijk zijn en waarom (uitgezonderd het verkeersonderzoek, waarover hieronder nader wordt uitgeweid). De indiener geeft ook niet aan welke andere uitgangspunten volgens hem in de ruimtelijke onderzoeken en afwegingen zouden moeten worden betrokken. *De door of namens de gemeente verrichte onderzoeken zijn gebaseerd op het bouwprogramma zoals uiteengezet in de toelichting bij het bestemmingsplan. Uit deze onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling aan de wettelijke vereisten voldoet*. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan het gemeentelijke en provinciale beleid. Daarmee staat vast dat de bewoners van de Oosterdorpsstraat 170 in Hoevelaken geen onaanvaardbare hinder ondervinden als gevolg van deze transformatie van agrarisch perceel naar woonzorglandgoed.

Voor wat betreft de stelling van de indiener dat de geplande ontwikkeling te massaal is voor dit gebied, is het volgende relevant:

- ✓ Het gebied rondom het perceel van Oosterdorpsstraat 170 ondergaat in de komende jaren een transformatie van landelijk naar stedelijk gebied (gebied deel uitmakend van de kern / bebouwde kom). Het perceel wordt in de toekomst omringd door woongebied. De ontwikkeling van het woonzorglandgoed maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling, waarbij er een geheel nieuwe woonwijk ten oosten van de huidige kern Hoevelaken wordt gerealiseerd. Het perceel van de bewoners van de Oosterdorpsstraat 170 komt in een ander type gebied te liggen. In de toekomst maken dit zorglandgoed en de nieuwe wijk deel uit van de bebouwde kom, die dus wordt uitgebreid in oostelijke richting. Binnen dit andere type gebied is de ontwikkeling van 48 onzelfstandige wooneenheden en 29 seniorenwoningen passend qua omvang;
- ✓ Het gehele plangebied beslaat circa 3 hectare, waar in de toekomst in totaal 78 woningen (inclusief de bestaande woning) staan. Het gaat hier om een dichtheid van 26 woningen per hectare. Het betreft hier een normale ‘dorpse’ ontwikkeling. De nieuwe woonwijk Klaarwater gaat uit van gemiddelde dichtheid van 22,5 woningen per hectare. Daarbij gaat het in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan om kleine / niet grote woningen, met name voor wat betreft de onzelfstandige wooneenheden, waarbij er sprake is van zeer kleine

huishoudens. Daarnaast rijden de bewoners van deze wooneenheden geen auto meer. Overigens bevinden zich ook in het centrum en in de woonwijken van de bebouwde kom hogere bebouwingsconcentraties met meerdere functies door en bij elkaar waar er bij de omliggende woonfuncties toch sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Neem bijvoorbeeld de woonpercelen rondom het 'Ouderencentrum De Stoutenborch' waar zich circa 100 woningen bevinden. De met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouwontwikkeling moet beoordeeld worden in het licht van het ontstaan van een nieuwe woonwijk. Ter plaatse van het perceel Oosterdorpsstraat 170 is ook in de toekomst nog sprake van een zeer aanvaardbare woon- en leefomgeving;

- ✓ De nieuwe ontwikkeling oogt niet massaal. De maximaal mogelijk gemaakte goothoogtes van de nieuwe bebouwing bedragen 7,5 meter en de maximale bouwhoogte 9,5 meter;
- ✓ Het perceel Oosterdorpsstraat 170 betreft een zeer ruim woonperceel (evenals de ten westen daarvan gelegen percelen), waarop de bewoners nog ten volle van rust en ruimte kunnen genieten. Daarnaast komen de meest nabij geplande woningen (onzelfstandige wooneenheden) nog op een afstand van ruim 30 meter te liggen van de oostelijke grens van dit woonperceel.

Tot slot treedt er voor de bewoners van de Oosterdorpsstraat 170 ook een verbetering op van de milieusituatie. De op dit moment geldende planologische rechten zijn vastgelegd in het Omgevingsplan van rechtswege van gemeente Nijkerk, en de geldende regels en verbeelding staan in het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2'. Op het perceel Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken is een agrarisch bedrijf gevestigd met een schapen-, vleesvee- en hippische tak, die bestaat uit een fokkerij- en een sportonderdeel. Dit agrarische bedrijf verdwijnt, wat met name een verbetering van de geursituatie tot gevolg heeft.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken'.

2.2 Zienswijze 1; verkeersaspecten woningbouwontwikkeling

Samenvatting onderdeel zienswijze

De indiener geeft aan dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid, omdat geen deugdelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar de verkeersbewegingen. De gevolgen van het plan op het punt van verkeershinder zijn volgens de indiener onderschat. Hij geeft aan dat de wegen ongeschikt zijn voor de verkeerstoename.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

De gemeente wijst erop dat de consequenties voor het verkeer als gevolg van de woningbouwontwikkeling voldoende in beeld zijn gebracht om te oordelen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. De gemeente geeft aan dat het deel van de Oosterdorpsstraat, dat ligt tussen de Oosterinslag en de Platanenstraat, in de Mobiliteitsvisie Nijkerk is geclassificeerd als een gebiedsontsluitingsweg (GOW50). Uit recente verkeerstellingen op het

wegvak Oosterdorpsstraat, tussen de Oosterinslag en Penningweg, is gebleken dat er gemiddeld per weekdag ca. 5900 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van het betreffende weggedeelte. In de berekening van de verkeersgeneratie als gevolg van de woningbouwontwikkeling (ontwikkeling tot woonzorglandgoed) gaat de gemeente uit van een worstcase-scenario, waarbij sprake is van een toename van 275 motorvoertuigen per etmaal. Dit is niet significant te noemen, te meer omdat het verkeer zich ook nog verdeelt tussen motorvoertuigen richting/komende van de Oosterinslag en richting/komende van de Platanenstraat. Zodoende doet zich een relatief beperkte toename van de verkeersintensiteit voor op de Oosterdorpsstraat en heeft de ontwikkeling een gering en verantwoord effect op de verkeerssituatie. De gemeente stelt dat er geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor de leefomgeving en dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente deelt het standpunt van indiener niet.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken'.

2.3 Zienswijze 2; relatie met eerder plan voor Klaarwater 2 Hoevelaken

Samenvatting onderdeel zienswijze

De indiener doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel voor wat betreft de relatie tussen zijn plan en de ligging ten opzichte van de bebouwde komgrens. Voor het plan voor Klaarwater 2 Hoevelaken mocht de bebouwde komgrens niet verschuiven, zodat de daar voorziene woonzorg- en woningbouwontwikkeling binnen de bebouwde kom zouden komen te liggen. Bij het plan voor het woonzorglandgoed aan de Oosterdorpsstraat 174 vindt die verschuiving wel plaats, zo geeft indiener aan.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

Het gelijkheidsbeginsel houdt in dat de overheid gelijke gevallen gelijk moet behandelen. De indiener van de zienswijze doet een beroep op dit gelijkheidsbeginsel. De gemeente wijst erop dat een eerder ingediend en in procedure gebracht plan voor Klaarwater 2 in Hoevelaken en het in procedure gebrachte plan voor de Oosterdorpsstraat 174 in Hoevelaken echter *geen gelijke gevallen* zijn, ook al gaat het in beide situaties (mede) om de ontwikkeling van woonzorglocaties. Hiervoor draagt de gemeente de volgende argumenten aan:

- ✓ De ontwikkelingslocatie Oosterdorpsstraat 174 ligt in de *huidige* situatie al vrijwel tegen de bebouwde kom aan, namelijk op circa 30 meter afstand van het perceel Oosterdorpsstraat 170 in Hoevelaken. Dit laatstgenoemde perceel behoort tot het plangebied van het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' en maakt daarmee planologisch al deel uit van de bebouwde kom. Op het bestaande, daarnaast gelegen perceel aan de Oosterdorpsstraat 174 wordt de agrarische functie beëindigd en worden de komende jaren 48 onzelfstandige wooneenheden en 29 reguliere seniorenappartementen gerealiseerd. Daarom ligt het in de rede om deze gronden bij de bebouwde kom te trekken.

Het perceel Klaarwater 2 in Hoevelaken ligt in de huidige situatie op circa 640 meter afstand van de bebouwde kom van de kern Hoevelaken (waar dit bij de Oosterdorpsstraat 174 dus circa 30 meter bedraagt). Tussen de bebouwde kom en Klaarwater 2 ligt uitsluitend agrarisch gebied, terwijl de agrarische gronden het perceel ook aan de oostelijke en noordelijke zijde omringen. Uitsluitend aan de zuidzijde van het perceel bevinden zich enkele woonpercelen en een klein bedrijfsperceel. Ten zuiden daarvan strekt het agrarische gebied zich ook nog ruim 600 meter uit. Dit perceel Klaarwater 2 in Hoevelaken maakt tot op heden en maakte zeker op het moment dat het door indiener bedoelde plan voor dit perceel nog in behandeling was, in alle opzichten deel uit van het buitengebied.

- ✓ De indiener heeft het (eerdere en hier bedoelde) plan voor Klaarwater 2 in Hoevelaken inhoudelijk vormgegeven en bij de gemeente ingediend als een ontwikkeling voor een woonzorglocatie en twee vrijstaande woningen *in het buitengebied*. Op deze manier heeft de gemeente het plan voor Klaarwater 2 ook in procedure gebracht. De indiener heeft er enige jaren geleden zelf voor gekozen om al te starten met de door hem gewenste ontwikkeling en om dus niet te wachten op de ontwikkeling en planologische procedure voor de nieuwe wijk voor Hoevelaken, de wijk Klaarwater. De initiatiefnemers van het woon(zorg)landgoed op het perceel Oosterdorpsstraat 174 daarentegen hebben hun plan ingediend als deel uitmakend van het plan voor de nieuwe wijk Klaarwater en daarmee als deel uitmakend van het gebied van de bebouwde kom.

- ✓ Plannen voor de ligging in de bebouwde kom en plannen voor het buitengebied hebben verschillende ruimtelijke en financiële voorwaarden.
  Bij de realisering van initiatieven (van marktpartijen) met een forse bebouwingsopgave *in het buitengebied* dient een vorm van landschappelijke en / of natuurcompensatie plaats te vinden. Dit is in de beginfase van het planproces voor het perceel Klaarwater 2 al duidelijk aangegeven (deze compensatie is door de indiener zelf voorgesteld). Het betreft hier een eis die wordt gesteld met het oog op het behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en die in het kader van het gelijkheidsbeginsel bij al dit soort projecten in het buitengebied aan de orde is. Hoe groter de intensivering van het ruimtegebruik door toevoeging van het ‘rood’, des te meer investering in het ‘groen’ moet geschieden. De indiener heeft er zelf voor gekozen om van de vereiste landschappelijke inpassing en / of natuurcompensatie af te zien.
  Bij de realisering van initiatieven binnen de *(toekomstige) bebouwde kom* geldt dat een zwaarder bouwprogramma is toegestaan en dat elke ontwikkelaar naar rato onder meer moet meebetalen aan de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Deze verplichting is gedurende deze bestemmingsplanprocedure dus óók opgelegd aan de initiatiefnemers van het woon(zorg)landgoed op het perceel Oosterdorpsstraat 174.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’.

2.4 Zienswijze 2; verkeersaspecten woningbouwontwikkeling

Samenvatting onderdeel zienswijze
De indiener geeft aan dat er bij de voorbereiding van het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningbouwontwikkeling. Ook ontbreekt een trottoir om een verkeersveilige situatie te creëren.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze
De gemeente verwijst hier in eerste instantie naar haar antwoord in paragraaf 2.2 over de verkeersaspecten van de woningbouwontwikkeling. Daarnaast is relevant dat de grens van de bebouwde kom met de ontwikkeling van de nieuwe wijk Klaarwater in oostelijke richting wordt verplaatst. Hiermee komt in ieder geval het deel van de Oosterdorpsstraat, waarop het nieuwe landgoed met woon(zorg)functie wordt ontsloten, binnen de bebouwde kom te liggen. Dit betekent dat de maximumsnelheid wordt verlaagd en de weg een inrichting krijgt, die past bij een weg in de bebouwde kom. Dit houdt onder meer in dat de fietssuggestiestrook blijft bestaan en de gemeente ter plaatse een trottoir laat aanleggen. Op deze manier wordt de verkeersveiligheid voldoende gegarandeerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’.

3. Planaanpassingen

3.1 Geen aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen
In het voorgaande hoofdstuk heeft de gemeente aangegeven en beargumenteerd dat géén onderdeel van de zienswijzen leidt tot aanpassing(en) van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2 Ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de regels van het ontwerpbestemmingsplan, de bijlagen bij de regels, de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen bij de toelichting op de volgende onderdelen gewijzigd:

- *In de planregels wordt / worden:*
    - artikel 8.3 ‘Specifieke gebruiksregels’ aangevuld met een regel, waarin de minimale percentages te realiseren sociale en middeldure woningen zijn voorgeschreven bij realisering van de reguliere seniorenwoningen;
    - artikel 18 ‘Werking wettelijke regelingen’ verwijderd in verband met een onbedoelde formulering en een onbedoelde dubbeling in de regels;

- enige ondergeschikte, niet-inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd, zoals enkele redactionele verbeteringen in en vernummeringen van de artikelen.

- *Voor wat betreft de bijlagen bij de planregels geldt dat:*
  - bijlage 5 ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ wordt verwijderd, omdat deze in het voorliggende plan overbodig is.

- *In de toelichting wordt / worden:*
  - paragraaf 4.1 geactualiseerd voor wat betreft de eerder verrichte berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling tot woon(zorg)landgoed. Uit de actuele berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling níet leidt tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige gebieden;
  - paragraaf 4.6 geactualiseerd met de resultaten van de inmiddels doorlopen procedure voor het vaststellen van hogere grenswaarden als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Oosterdorpsstraat;
  - enige ondergeschikte, niet-inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd, waaronder enkele redactionele verbeteringen.

- *Voor wat betreft de bijlagen bij de toelichting geldt dat:*
  - bijlage 6 ‘Stikstofdepositieberekening’ wordt vervangen door de rapportage van de geactualiseerde stikstofberekeningen.