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

9 mei 2023

Naam rapport:	Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023 (geanonimiseerde versie)
Datum rapport:	9 mei 2023
Status:	Ontwerp

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Termijn 5
3. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 5
4. Ontvankelijkheid 7
5. Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen gemeente en conclusies 8

5.1 Reclamant 1 8

5.2 Reclamant 2 10

5.3 Reclamant 3 11

5.4 Reclamant 4 17

5.5 Reclamant 5 21

5.6 Reclamant 6 30

5.7 Reclamant 7 33

5.8 Reclamant 8 36

5.9 Reclamant 9 39

5.10 Reclamant 10 41

5.11 Reclamant 11 66

5.12 Reclamant 12 87

5.13 Reclamant 13 89

5.14 Reclamant 14 93

5.15 Reclamant 15 100

5.16 Reclamant 16 107

5.17 Reclamant 17 113

5.18 Reclamant 18 117

5.19 Reclamant 19 137

5.20 Reclamant 20 141

5.21 Reclamant 21 145

5.22 Reclamant 22 152

5.23 Reclamant 23 157

5.24 Reclamant 24 159

5.25 Reclamant 25 165

5.26 Reclamant 26 167

5.27 Reclamant 27 168

6. Overzicht ambtshalve wijzigingen 174
7. Samenvatting van alle aanpassingen 176

1. Inleiding

In deze nota zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 van de gemeente Nijkerk samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er 27 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Voorts is in deze nota aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze nota maakt onlosmakelijk deel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0188-0001 van de gemeente Nijkerk heeft vanaf 24 november 2022 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, op de website www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3.

Nr.	Naam	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	23 november 2022
2	Reclamant 2	4 december 2022
3	Reclamant 3	20 december 2022
4	Reclamant 4	23 december 2022
5	Reclamant 5	28 december 2022
6	Reclamant 6	29 december 2022
7	Reclamant 7	29 december 2022
8	Reclamant 8	4 januari 2023
9	Reclamant 9	30 december 2022
10	Reclamant 10	30 december 2022
11	Reclamant 11	29 december 2022
12	Reclamant 12	31 december 2022
13	Reclamant 13	3 januari 2023
14	Reclamant 14	2 januari 2023
15	Reclamant 15	4 januari 2023
16	Reclamant 16	3&4 januari 2023
17	Reclamant 17	3 januari 2023
18	Reclamant 18	3 januari 2023
19	Reclamant 19	4 januari 2023
20	Reclamant 20	3 januari 2023
21	Reclamant 21	4 januari 2023

22	Reclamant 22	4 januari 2023
23	Reclamant 23	4 januari 2023
24	Reclamant 24	4 januari 2023
25	Reclamant 25	4 januari 2023
26	Reclamant 26	4 januari 2023
27	Reclamant 27	2 januari 2023

Ambtshalve wijzigingen

Gedurende de tijd waarin het ontwerp van het bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3 ter inzage lag is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan enkele onjuistheden bevat. Deze onjuistheden geven aanleiding het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Deze nota bevat een motivatie en toelichting op deze ambtshalve wijzigingen in paragraaf 6.

4. Ontvankelijkheid

De 27 ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en in behandeling genomen. Er zijn geen zienswijzen buiten voornoemde termijn ingediend.

5. Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen gemeente en conclusies

5.1 Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt een aantal punten op het gebied van verkeer en parkeren aangewezen die volgens de reclamant meer aandacht verdienen:

1. Reclamant vindt het bezwaarlijk dat er geen trottoir is voorzien langs het grootste gedeelte van de oost-west hoofdweg.
2. De oproep van reclamant is om in het zuidelijke deel van het plangebied meer voetpaden toe te voegen óf de rijbaan te verharden over de volledige breedte.
3. In het zuidelijke deel van het plangebied is onvoldoende rekening gehouden met bochtstralen.
4. Er zijn veel langsparkeerplaatsen in het zuidelijk deel gesitueerd zonder uitstapstrook. Hierdoor zullen automobilisten hun auto verder op de rijbaan parkeren om fatsoenlijk uit te kunnen stappen.
5. In beide delen van het plangebied is langsparkeren tegenover haaksparkeren gesitueerd. In de praktijk is dit lastig bruikbaar, omdat haaksparkeren meer manoeuvreerruimte vraagt.
6. Ook is langsparkeren in een doodlopende straat onhandig, automobilisten zullen dan moeten steken of de gehele straat achteruit rijden.
7. Daarnaast zitten er veel doodlopende straten in het plan zonder goede keervoorziening.

Beoordeling gemeente

1. Langs de gehele hoofdroute tussen de Nieuwe Kerkstraat en de Jacob de Boerweg is voorzien in een trottoir. Deze is op het stedenbouwkundig plan goed te zien: soms vrij liggend ten opzichte van de rijweg en soms aansluitend. Het is dus goed mogelijk voor voetgangers om veilig langs de hoofdroute te lopen.

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

2. In het zuidelijke deel van het plangebied worden circa 100 woningen gerealiseerd. Dit betekent, dat hierdoor de verkeersintensiteit op de wegen laag is. Zo laag, dat de verschillende weggebruikers zonder problemen gebruik kunnen maken van dezelfde beschikbare ruimte. Aparte voetpaden zijn daarom overbodig.

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

3. In het hele plangebied, dus ook in het zuidelijke deel, zijn de bochtstralen overeenkomstig de gangbare normen vormgegeven. Er zal voor het gehele plangebied nog een civieltechnische uitwerking gemaakt worden. In dat stadium worden de puntjes op de i gezet.

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

4. De langsparkeerplaatsen in het zuidelijke deel hebben een breedte van 2 meter. Dit is een gangbare maat. Bij de civieltechnische uitwerking zal bekeken worden op welke plaatsen een uitstapstrook gewenst is.

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

5. In het noordelijke deel van het plangebied zijn inderdaad op meerdere plekken langsparkeerplaatsen gesitueerd tegenover haakse parkeerplaatsen Ter plaatse zijn de haakse parkeerplaatsen wat dieper uitgevoerd, waardoor het in- en uitrijden zonder problemen op een veilige manier kan gebeuren. In het zuidelijke deel van het plangebied komen dergelijke combinaties van langsparkeerplaatsen en haakse parkeerplaatsen niet voor. Bij veruit de meeste woningen kan er geparkeerd worden op eigen erf. In dergelijke situaties is het heel gebruikelijk om met de auto in- of uit te steken om te kunnen parkeren respectievelijk uit te rijden. De parkeerdruk op de openbare ruimte is in het zuidelijke deel veel geringer, waardoor volstaan kan worden met of langsparkeerplaatsen of haakse parkeerplaatsen, maar nergens een combinatie van beide systemen tegenover elkaar.

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

6. Er zijn inderdaad ook langsparkeerplaatsen in doodlopende straten geprojecteerd. Het betreft hier bijna overal korte weggedeeltes, waardoor het niet moeilijk is om achteruit te rijden, wanneer het ‘steken’ wat lastiger is. De gemeente acht dit een verantwoorde manier van parkeren.

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

7. Ook in doodlopende straten is de beschikbare ruimte voor het verkeer zodanig, dat in elke straat desgewenst gekeerd kan worden. Daarvoor dient er dan wel gestoken te worden, maar de verkeersintensiteit in deze straten is zodanig laag, dat dit geen problemen hoeft te veroorzaken. Eerder is al aangegeven, dat het ‘steken’ heel gebruikelijk is indien er voorzien is in parkeergelegenheid op eigen erf. Dat levert in de praktijk geen problemen op.

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

Conclusie
De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.2 Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

In het stedenbouwkundig plan is naast het perceel van Laakweg 24 een greppel/watergang met groenstrook ingetekend. In het bestemmingsplan is deze strook niet opgenomen. Hieruit concludeert reclamant dat de huidige greppel mogelijk verdwijnt. Dit zou voor reclamant onwenselijk zijn in verband met de huidige en toenemende waterproblematiek.
Het voorgaande geldt ook voor de groenstrook die zou worden gerealiseerd. Ook deze is niet ingetekend. Er is sprake van zware inbreuk op de privacy van reclamant.

Beoordeling gemeente

De conclusies van reclamant dat de afgesproken watergang en groenstrook in het bestemmingsplan zijn verdwenen zijn begrijpelijk, maar niet juist. In het uitgewerkte stedenbouwkundige plan zijn de watergang en de groenstrook aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming ‘Woongebied’ en ‘Water’ gekregen. In beide bestemmingen is het toegestaan groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen aan te leggen. Het gaat om voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, oevers en taluds. De gemeente heeft er bewust voor gekozen het bestemmingsplan op deze onderdelen globaler te maken. Als de voorzieningen, zoals een groenstrook en een watergang tot in detail worden bestemd, bestaat er geen mogelijkheid meer om deze voorzieningen iets te verleggen, indien dit bij de uitvoering nodig blijkt te zijn. Bijvoorbeeld als blijkt dat de watergang iets breder of iets langer kan of moet worden aangelegd.
Er volgt op het definitieve bestemmingsplan nog een (groen) inrichtingsplan. In dit inrichtingsplan worden de watergang en de groenstrook exact vastgelegd. Te zijner tijd zal het inrichtingsplan ook bekend worden gemaakt en voorgelegd worden aan de omwonenden.
Het globalere bestemmingsplan betekent dus geen zware inbreuk op de privacy van reclamant.

Conclusie

De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.3 Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient een zienswijze in, mede namens een aantal andere bewoners van de Meester Folkertsstraat. De zienswijze bevat vijftien onderdelen die betrekking hebben op de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

1. In hoofdstuk 2.2.1 ‘Uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling’ ontbreekt het uitgangspunt dat nieuwbouw (huur en koop) betaalbaar moet zijn voor starters.
2. In hoofdstuk 2.2.2 ‘Stedenbouwkundig concept’ toevoegen dat de waterhuishouding niet alleen belangrijk is voor de nieuwe wijk, maar ook voor de aangrenzende wijken.
3. De zes parkeerplaatsen naast de Meester Folkertsstraat 11 zijn niet opgenomen in het plan. In hoofdstuk 2.2.5 ‘Ontsluiting en parkeren’ deze zes parkeerplaatsen toevoegen.
4. De kaart ‘Ontwerp Woningbouwprogramma’ in hoofdstuk 2.2.6 ‘Wonen’ is onduidelijk. Gevraagd wordt de tekening aan te passen.
5. In hoofdstuk 2.2.7 de term korrelgrootte verduidelijken.
6. In hoofdstuk 2.2.7 ontbreekt een profiel van het pad achter de wijk aan de Meester Folkertsstraat. Indiener van de zienswijze ziet in het profiel graag het pad achter de percelen aan de Meester Folkertsstraat 1 t/m 11 terug met de watergang en de achtertuin van de zorgunits.
7. In de toetsing in hoofdstuk 3.3.1 ‘ontbreekt de visie om juist betaalbare koopwoningen voor jongeren te realiseren. Graag toevoegen.
8. Is in hoofdstuk 3.4.1 ook rekening gehouden met de woningbehoefte van starters, zowel huur als koop?
9. Indiener van de zienswijze verzoekt in hoofdstuk 3.4.2 toe te voegen dat de waterbelangen in het plangebied ook de woningen aan de Meester Folkertsstraat aangaan.
10. Indiener verzoekt de door de gemeente gemaakte afspraken met de bewoners van aangrenzende woonpercelen over aanvullende drainage onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan.
11. De kaart ‘Oppervlaktewater’ in hoofdstuk 4.10 ‘Water’ is niet leesbaar. Indiener verzoekt de kaart door een scherpe versie te vervangen.
12. In hoofdstuk 4.10 ‘Water’ onder ‘Voorziene waterberging in Deelplan 3, Deelplan 4 en Deelplan 3+4’ wordt de afwatering van de omliggende wijken niet genoemd. Indiener vraagt bevestiging op het feit dat het woningbouwplan geen effect zal hebben op de afwatering van de omliggende wijken.
13. Het is onduidelijk op welke manier de verdeling van woningen plaats gaat vinden. Welke procedure wordt gevolgd?
14. Is het waar dat er al woningen toegewezen zijn aan mensen?
15. In het plan mist de aandacht voor overlast (in duur, momenten, intensiteit en type overlast) tijdens de realisatie van Deelplan 3 en daaraan gekoppeld relevante onafhankelijk onderzoeken. Indiener vraagt met klem dit als onderdeel van het plan op te nemen, waarbij gelijk de mitigerende maatregelen beschreven worden om de overlast binnen de voor omwonenden acceptabele normen te houden. Indiener verzoekt ook op in het plan dat omwonenden direct (24/7) kunnen bellen (geen mail of website) als ze overlast ervaren en dat deze instantie direct actie kan ondernemen.

Beoordeling gemeente

De vijftien zienswijzen van deze indiener betreffen allemaal de toelichting. Een toelichting van een bestemmingsplan heeft weliswaar geen bindende kracht. Maar een toelichting kan wel degelijk van belang zijn om de bedoeling van het bestemmingsplan toe te lichten en te achterhalen. Er is om deze reden puntsgewijs aangegeven op welke onderdelen naar aanleiding van deze zienswijze de toelichting aangepast en/of aangevuld moet worden.

1. Reclamant merkt op dat in hoofdstuk 2.2.1 het uitgangspunt dat nieuwbouw (huur en koop) betaalbaar moet zijn voor starters ontbreekt.
   Voor elk woningbouwproject is de Woonvisie Nijkerk 2020+ het uitgangspunt. In de woonvisie staat dat 60 procent van de nieuwbouw in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden, met de verdeling 35% sociale huur en -koop, 10% middeldure huur en -koop laag en 15% middeldure huur- en koop hoog. Deze percentages zijn opgenomen in de woonvisie met als doel lage- en midden inkomens, waaronder starters, meer kans op een woning te bieden. Het middeldure segment ontbreekt in dit deel van de toelichting en ook wordt niet expliciet benoemd dat (onder andere) voor starters gebouwd wordt.
   Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding om de toelichting op deze punten aan te vullen: Het programma bestaat uit een mix met in ieder geval 35% sociale koop en huurwoningen, 10% middeldure huur en koopwoningen laag en 15% middeldure huur- en koopwoningen hoog, overeenkomstig de Woonvisie 2020+. Op deze manier zal een deel van de nieuwbouw bereikbaar zijn voor starters. Op één punt wijkt het woningbouwprogramma af van de woonvisie: binnen de 35% sociaal in Deelplan 3 zal de verhouding tussen sociale koopwoningen en sociale huurwoningen gelijk zijn, waarmee dus voor dit onderdeel vastgehouden wordt aan de uitgangspunten van de intentieovereenkomst met Plankenburg B.V. uit 2009. De woonvisie gaat uit van maximaal 5% sociale koop.

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

2. In paragraaf 4.10 ‘Water’ wordt al aangegeven, dat de nieuwe waterhuishouding niet alleen bedoeld is voor de nieuwe woningontwikkelingen, maar ook voor de bestaande woonbuurt. Dit zal in paragraaf 2.2.2. ‘Stedenbouwkundig concept’ ook aangegeven worden.

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

3. Indiener van de zienswijze merkt op dat de zes parkeerplaatsen ter hoogte van Meester Folkertsstraat 11 deel uitmaken van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 3. De gemeente heeft geen plannen deze parkeerplaatsen weg te halen. De situatie ter plaatse wijzigt er dus ook niet. Om deze reden past de gemeente het bestemmingsplan erop aan.

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

4. Reclamant merkt op dat de kaart Woningbouwprogramma in paragraaf 2.2.6 onduidelijk is. De verschillende woningtypes zijn moeilijk van elkaar te onderscheiden. De kleuren lijken erg op elkaar. Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding de tekening in de toelichting

van het bestemmingsplan aan te passen, zódanig, dat de kleurverschillen bij de woningtypes in de vrije sector en sociale huur groter zullen worden gemaakt.

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

5. De term ‘korrelgrootte’ wordt in de stedenbouw en architectuur regelmatig toegepast. Letterlijk wordt hieronder de schaal van de parcellering en de bebouwing bedoeld. In het beeldkwaliteitsplan wordt de term vooral voor het gewenste volume van de bebouwing gebruikt. Een appartementengebouw heeft bijvoorbeeld over het algemeen een grotere ‘korrel’ dan een vrijstaande woning. Dit is dan het gevolg van het grotere bouwvolume van het appartementengebouw ten opzichte van een vrijstaande woning. Het begrip ‘korrelgrootte’ is in de toelichting ook opgenomen, inclusief een verklaring van dit begrip.

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

6. Het pad achter de percelen aan de Meester Folkertsstraat 1 t/m 11 is in eigendom bij de reclamant, waarbij andere bewoners het recht van overpad hebben. Naast dit pad zal voorzien worden in een groenstrook met een breedte van 2,5 meter, Hierin wordt ook de voorziening opgenomen, die nodig is om wateroverlast te voorkomen.

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

7. Reclamant merkt op dat in hoofdstuk 3.3.1 de visie om juist betaalbare koopwoningen voor jongeren te realiseren ontbreekt.
   In paragraaf 3.3.1 wordt ingegaan op de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. In deze visie wordt het bouwen van betaalbare koopwoningen voor jongeren niet als zodanig benoemd. Dit deel van de zienswijze geeft de gemeente daarom geen aanleiding om de toelichting aan te vullen. Overigens wordt in paragraaf 3.4.3. afdoende beschreven dat er gebouwd wordt voor starters (veelal jongeren) en voor lage- en middeninkomens in het algemeen.

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

8. Reclamant vraagt of in hoofdstuk 3.4.1 ook rekening gehouden is met de woningbehoefte van starters, zowel huur als koop?
   In paragraaf 3.4.1 wordt ingegaan op de Structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030'. In deze visie wordt de woningbehoefte van starters niet benoemd. Dit deel van de zienswijze geeft de gemeente daarom geen aanleiding om de toelichting aan te vullen. Overigens wordt in paragraaf 3.4.3. afdoende beschreven dat er gebouwd wordt voor starters (veelal jongeren) en voor lage- en middeninkomens in het algemeen.

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

9. In paragraaf 3.4.2. (Omgevingsvisie Nijkerk 2040) worden uitspraken gedaan op het schaalniveau van een geheel dorp. Het verder inzoomen op lokale aangelegenheden hoort niet thuis in de omgevingsvisie. Daarvoor is het bestemmingsplan bij uitstek bedoeld en daarin wordt ruim aandacht geschonken aan de overgang van de bestaande bebouwing naar het nieuwe woongebied.

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

10. Er zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en bewoners van aangrenzende woonpercelen over aanvullende drainage. Deze afspraken horen echter niet thuis in het bestemmingsplan. Dergelijke zaken vinden hun beslag in het op te stellen civieltechnisch uitwerkingsplan.

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

11. De kaart 'Oppervlaktewater' in paragraaf 4.10 'Water' is inderdaad minder goed leesbaar. Deze kaart is vervangen door een beter leesbaar exemplaar, afkomstig uit Bijlage 4 bij het waterhuishoudelijk plan.

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

12. Voordat ingegaan wordt op dit onderdeel van de zienswijze, 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.

    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.

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.

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

13. Reclamant merkt op dat het onduidelijk is op welke manier de verdeling van woningen plaats gaat vinden en welke procedure gevolgd wordt?
    De verdeling en toewijzing van woningen is geen onderdeel van een bestemmingsplan en daarom geeft dit deel van de zienswijze de gemeente geen aanleiding om de toelichting aan te vullen. Overigens is in de Woonvisie Nijkerk 2020+ opgenomen dat de gemeente afspraken maakt met ontwikkelaars om de promotie van nieuwbouwprojecten zo veel mogelijk lokaal in te vullen, door bijvoorbeeld te werken met lokale makelaars en gebruik te maken van lokale media.

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

14. Reclamant vraagt of het waar is dat er al woningen toegewezen zijn aan mensen?
    Er zijn nog geen bouwtekeningen van woningen in het plangebied ingediend. Er zijn dus ook omgevingsvergunningen voor deze woningen afgegeven. Dat kan ook niet, omdat deze aanvragen getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Beide plannen moeten nog door de gemeenteraad worden vastgesteld. Er kunnen dus ook geen woningen zijn toegewezen. Overigens is de toewijzing van woningen geen onderdeel van een bestemmingsplan.

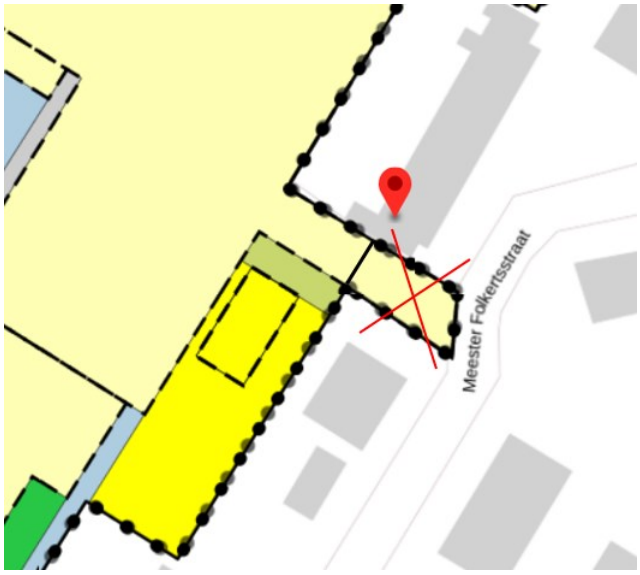
    Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

15. Bij de uitvoering van werkzaamheden zou het kunnen 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 naar gestreefd wordt 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.

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

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding	De verbeelding wordt op het volgende punt aangepast: • De plangrens is ter hoogte van de Meester Folkertsstraat 11 aangepast, overeenkomstig onderstaand kaartje met de zwarte dikke lijn en het rode kruis. 
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	• In de toelichting is duidelijker aangegeven hoe het totale woningbouwprogramma is samengesteld. • In paragraaf 2.2.2. ‘Stedenbouwkundig concept’ is aangegeven dat het nieuwe watersysteem mede bedoeld is voor de bestaande woonwijk. • In paragraaf 2.2.6 is de kaart ‘woningbouwprogramma’ zodanig aangepast dat er een groter kleurverschil tussen de verschillende woningcategorieën wordt aangebracht. • In de toelichting zal de term ‘korrelgrootte’ opgenomen worden, waarbij ook een nadere beschrijving wordt opgenomen van dit begrip. • In paragraaf 4.10 ‘Water’ zal de kaart ‘oppervlaktewater’ vervangen worden door een beter leesbaar exemplaar, afkomstig van Bijlage 4 bij het waterhuishoudkundig plan.

5.4 Reclamant 4

Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze heeft al contact gehad met gemeente Nijkerk en heeft een ambtelijke e-mail ontvangen op 9 december jl. In aanvulling op de ambtshalve gemaakte afspraken ziet indiener graag dat het ontwerp bestemmingsplan op de volgende vier onderdelen wordt aangepast:

1. Indiener bedankt de gemeente voor de toezegging een bestemming groen met een breedte van 2,5 meter op te nemen als afscheiding tussen de toekomstige woonpercelen en tuin van indiener.
2. Indiener ziet graag een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen om de groenvoorziening onder punt 1 te zijner tijd ook af te kunnen dwingen. Voorts wenst indiener in het plan verzekerd te hebben dat er ten behoeve van de ophoging van het plangebied gemeten wordt op maaiveldhoogte van de tuin van indiener.
3. Indiener bedankt de gemeente ook voor de toezegging de exacte locatie van de gestapelde bouw in cluster 3 vast te leggen met behulp van een aanduiding.
4. Indiener wenst ook de maximale goot- en nokhoogtes van 3 en 9 meter voor de woningen grenzend aan de tuin vastgelegd te hebben in het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan lijkt uit te gaan van deze hoogten. Het bestemmingsplan staat echter ook goot- en nokhoogten van respectievelijk 6 en 11,5 meter en 3 en 11,5 meter toe.

Beoordeling gemeente

1. Met de beantwoording van de punten 1 en 3 bevestigt de gemeente de ambtshalve toezeggingen dat er rond de tuin van reclamant een bestemming ‘Groen’ wordt opgenomen en een aanduiding van de exacte locatie waar de gestapelde bouw in cluster 3 is toegestaan. Met deze specifieke aanduiding is gestapelde bouw verder in cluster 3 uitgesloten.
   Om de regels en de verbeelding consistent te houden kiest de gemeente er voor ook de twee andere locaties in cluster 4, waar gestapelde bouw mogelijk wordt gemaakt, op dezelfde wijze te regelen en aan te duiden op de verbeelding.

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

2. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting om de aanleg van een groenvoorziening ter hoogte van het perceel van reclamant te zijner tijd af te dwingen acht de gemeente overbodig. De verbeelding wordt aangepast aan de wens van reclamant zodanig dat er een bestemming ‘Groen’ op de gronden komt te liggen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming laat weliswaar ook speelvoorzieningen, fiets- en wandelpaden en verhardingen ten dienste van het gemotoriseerde verkeer en parkeervoorzieningen toe. Echter, aan het bestemmingsplan ligt het stedenbouwkundig plan ten grondslag. In het stedenbouwkundig plan is afdoende duidelijk gemaakt dat de gronden hier met voorzieningen voor groen en water bestemd zijn. De betreffende gronden komen in eigendom van toekomstige bewoners. In de technische uitwerking stelt de gemeente zeker dat de voorziene waterhuishoudkundige maatregel (IT-riool) bereikbaar blijft om deze door te spuiten. In de koopovereenkomst wordt met toekomstige bewoners bovendien vastgelegd dat zij deze voorzieningen (groen en IT-riool) dulden en in stand houden.
   Overigens geeft reclamant in zijn zienswijze ook niet aan welke belemmeringen er onder deze omstandigheden te verwachten zijn die zich verzetten tegen realisering van de bestemming

‘Groen’. De gemeente ziet om deze redenen geen aanleiding tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.
De gronden van het woningbouwterrein worden inderdaad opgehoogd. De hoogte wordt vastgesteld op basis van het peil van de gemiddelde hoogte van omliggende gronden.

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

3. Voor de beantwoording van punt 3 wordt verwezen naar het antwoord onder punt 1.

4. Het is juist dat er voor cluster 3 verschillende maximale goothoogtes zijn opgenomen in de regels. Dit is nodig om de gewenste stedenbouwkundige setting te kunnen realiseren, zoals omschreven is in het beeldkwaliteitsplan. Daarin wordt namelijk in paragraaf 4.6 (“aanvullende criteria zone erven”) gesteld, dat het gewenst is hier de woningen naar binnen te richten op het gezamenlijke erf. De woningen vormen als het ware een klein buurtje (of zo u wilt ‘buurtschap’) op zich. Van buitenaf dienen hier vooral de daken op te vallen: een landschap van daken (‘dakenlandschap’). Dit versterkt het idee van beschut wonen, het dak omsluit het erf.
   Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn in het beeldkwaliteitsplan de volgende eisen opgenomen ten aanzien van de gewenste bouwmassa:
   - de goothoogte van grondgebonden woningen is overwegend 3 meter hoog (min 50%). Met name naar de buitenzijde van de erven is dit van belang. Daar waar de gevel gericht is richting het erf is een hogere goothoogte ook mogelijk. De nokhoogte bedraagt max. 11,5 meter;
   - het dak is een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing. Het samenspel van daken bepaalt, van de buitenzijde, de aanblik van het buurtschap. Het is een landschap van daken;
   - het buurtschap c.q. het dakenlandschap wordt als ensemble vormgegeven. Daarbij is variatie in goot- en nokhoogte mogelijk. Aan de buitenzijde geven de daken beschutting. De binnenzijde kan dan als contrast meer gevel en gevelopeningen tonen;

   De bouwhoogte van de grondgebonden woningen in cluster 3 bedraagt max. 11,5 meter, om ook bij deze woningen het gewenste woonprogramma te kunnen realiseren. Dat is niet mogelijk indien uitgegaan zou worden van een lagere bouwhoogte.

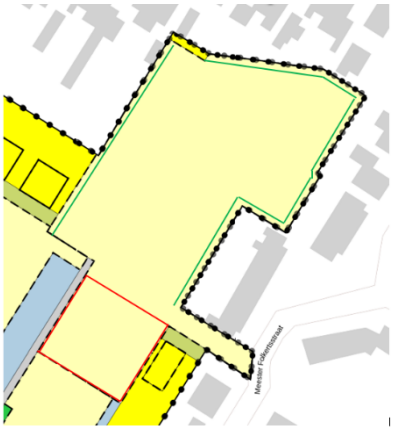
   De eisen ten aanzien van de maximale goothoogte zijn vastgelegd in de regels. Daarin is voor de grondgebonden woningen van cluster 3 bepaald, dat minimaal 50% van de woningen een maximale goothoogte hebben van 3 meter en maximaal 50% van de woningen een maximale goothoogte van 6 meter.
   Omdat bij de beoordeling van bouwplannen zowel de regels van het bestemmingsplan als de welstandseisen van het beeldkwaliteitsplan in acht genomen moeten worden is de gemeente van oordeel, dat op deze wijze de gewenste stedenbouwkundige uitstraling van het noordelijke erf afdoende gewaarborgd is.

   Onverminderd deze conclusie is de gemeente van mening dat de toelichting op dit onderdeel verduidelijkt kan worden. Daarom is in de toelichting bij de beschrijving van de bestemmingssystematiek nader ingegaan op de wijze waarop de gestapelde bouw ‘geregeld’ wordt. Ook is daarin aangegeven dat bij wooncluster 3 een zone langs de bestaande woonpercelen ter breedte van 2,5 meter de bestemming ‘Groen’ krijgt om te benadrukken dat

deze gronden niet voor woningbouw aangewend zullen worden, maar uitsluitend benut mogen worden ‘groen en water’.

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

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding	De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast: • 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.  • In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen. 

Regels	• 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’.
Toelichting	• In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingssystematiek nader ingegaan op de wijze, waarop de gestapelde bouw ‘geregeld’ wordt. Ook is daarin aangegeven dat bij woncluster 3 een zone langs de bestaande woonpercelen ter breedte van 2,5 meter de bestemming ‘Groen’ krijgt om te benadrukken, dat deze gronden niet voor woningbouw aangewend zullen worden, maar uitsluitend benut mogen worden ‘groen en water’.

5.5 Reclamant 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant vertegenwoordigt bewoners van Nijkerkerveen. Cliënten van reclamant kunnen zich niet verenigen met het ontwerp bestemmingsplan. Cliënten menen dat deze zienswijze ertoe dient te leiden dat het voorliggende ontwerp bestemmingsplan niet zonder aanpassing kan worden vastgesteld. Er is met het plan onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënten.

1. Ruimtelijke inpasbaarheid
    a. Ruimtelijke inpasbaarheid aantal te realiseren woningen

       Het ontwerpplan biedt onvoldoende duidelijk hoe de 350 woningen zullen worden gerealiseerd. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en gelet hierop is dit onderdeel onvoldoende uitgewerkt.

       Cliënten van reclamant verzoeken dat de woningen worden gespecificeerd door middel van het tekenen van bouwvlakken, zoals in andere delen van het plangebied ook gedaan is.
    b. Onduidelijke toepassing beeldkwaliteitsplan

       In artikel 9.1 van de bestemmingsplanregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat realisatie van het woongebied enkel plaats mag vinden, wanneer er voldoende zekerheid bestaat dat de eisen uit het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Het is echter onduidelijk naar welke eisen wordt verwezen, gezien het beeldkwaliteitsplan geen regels stelt ten aanzien van de verschijningsvorm van bebouwing alsmede de inrichting van de openbare ruimte. De genoemde voorwaardelijk verplichting bied volgens de cliënten geen enkele zekerheid over hoe het plan moet worden uitgevoerd.

       In de tekening op pagina 13 van het beeldkwaliteitsplan zijn drie vrijstaande woningen opgenomen achter de woning van cliënten van reclamant. Mocht de tekening inderdaad het uit te voeren plan weergeven, dan verzoeken cliënten van reclamant dit duidelijk in de bestemmingsplanregels en verbeelding op te nemen.
    c. Bouwhoogte past niet in de omgeving

       Reclamant beargumenteert dat de maximale bouwhoogte van 13 meter (exclusief binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 1 meter) niet passend is voor dit gebied.
    d. De massaliteit van de bebouwing

       Reclamant beargumenteerd dat het onwenselijk is om het mogelijk te maken dat er een maximum van 155 woningen met een maximumpercentage van 10 voor gestapelde woningen te realiseren achter de woning van cliënten van reclamant.
2. Verkeersontwikkelingen
    a. Verkeersonderzoek is uitgegaan van onjuiste aantal woningen

       Volgens reclamant vormt het verkeersonderzoek geen goede onderbouwing voor het bestemmingsplan. Voornoemd onderzoek gaat uit van een te lage hoeveelheid woningen. Voorts is reclamant van oordeel dat, in tegenstelling tot het stedenbouwkundig plan waarop het verkeersonderzoek is gebaseerd, het bestemmingsplan veel ruimere mogelijkheden biedt dan hetgeen in het stedenbouwkundig plan is weergegeven.
    b. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

       In het akoestisch onderzoek is ten onrechte niet onderzocht of in de tuinen van omwonenden nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat, door de realisatie van een ontsluitingsweg binnen het plangebied.
    c. Te brede definitie bestemming ‘verkeer-verblijfsgebied’

Achter de woning van cliënten van reclamant ligt een gebied met de bestemming ‘verkeer-verblijfsgebied’. Deze bestemming biedt te veel mogelijkheden, waardoor cliënten van reclamant kunnen worden geconfronteerd met de realisatie van een voorziening die door hen niet gewenst is, zoals een speelvoorziening.

3. Bouwhoogte bestemming water
   Cliënten van reclamant verzoeken de maximale bouwhoogte voor bouwwerken van 3 meter voor de bestemming ’water’ te verlagen.
4. Zonlicht
   Doordat het effect van het plan op het zonlicht op de percelen van omwonenden niet onderzocht is, is onbekend of er onevenredige gevolgen voor omwonenden optreden.
5. Waardevermindering van woning
   Cliënten van reclamant zijn van mening dat het effect van de ontwikkeling op de woningwaarde onvoldoende is meegenomen in de besluitvorming.

Beoordeling gemeente

1. Ruimtelijke inpasbaarheid
   a. Bouwvlakken
      De gemeente deelt de opvatting van reclamant niet dat het plan onvoldoende rechtszekerheid biedt nu er in de bestemming ‘Woongebied’ geen bouwvlakken zijn opgenomen.
      Er is heel bewust gekozen voor een globaal eindplan met de twee type woonbestemmingen. In het verleden koos de gemeente voor een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht. Het hoofdplan was globaal, maar de gemeenteraad gaf het college de bevoegdheid het globale in deelplannen nader uit te werken. Deze wijze van werken past binnen de huidige Wet ruimtelijke ordening. Maar deze wet verdwijnt en gaat op in de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. Deze nieuwe wet biedt de uitwerkingsplicht voor het college niet meer en kan om deze reden vanaf 1 januari niet langer toegepast worden.

      Een gedetailleerd bestemmingsplan biedt in beginsel meer rechtszekerheid, zeker waar het bestaande situaties betreft. Om deze reden is de meer gedetailleerder bestemming ‘Wonen’ met bouwvlakken gelegd op percelen waar al woningen staan of op percelen waarover duidelijke afspraken met derden zijn gemaakt over de bouw van een woning.
      De globalere bestemming ‘Woongebied’ biedt de gemeente de flexibiliteit op het niveau van het bouwplan nog te schuiven met de woning of de bijhorende voorzieningen (tuin, parkeervakken, woonerf). De bestemming ‘Woongebied’ ligt op de gronden waarvoor nog geen concrete bouwtekeningen zijn. De keuze voor deze wijze van bestemmen is in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid dat is vastgelegd in het Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan. De regiefunctie tijdens de ontwikkeling en realisering van het plangebied ligt in handen van de gemeente. In deze fase stelt de gemeente een kwaliteitsteam in dat naast een aantal medewerkers van de gemeente uit vertegenwoordigers van de ontwikkelpartijen bestaat. De gemeente heeft met deze werkwijze afdoende controle om de bouwplannen te realiseren overeenkomstig de afspraken uit het Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan.

      In de fase van de inrichting van het plangebied kan het noodzakelijk blijken een woonerf enigszins te verbreden, een groenvoorziening te verleggen met als gevolg dat ook de woning of de rijen woningen enigszins verschuiven. Het gaat in deze gevallen niet om substantiële

aanpassingen. Het Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan blijven uitgangspunt. Een te gedetailleerd plan kan in de fase van de inrichting van het gebied juist in de weg zitten als blijkt dat een bouwvlak iets anders op de gronden gelegd had moeten worden. In dat geval is er weer een procedure nodig om van het gedetailleerde plan af te wijken. Deze werkwijze brengt evenmin rechtszekerheid met zich mee.
Voor het plangebied is om deze reden gekozen voor een globalere regeling. Behoudens de regels die toezien op de beperkingen in het plangebied als gevolg van bedrijvigheid in de omgeving (geluidsvoorzieningen), bepalingen omtrent aantallen te bouwen woningen per cluster, type woningen, bouwhoogtes en afstandsnormen vanaf de perceelsgrens, de maximale diepte en oppervlakte van de woningen, de situering, hoogte en oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, biedt het bestemmingsplan ruimte om het vastgelegde en gewenste eindbeeld uit het Stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan te ontwikkelen. De opgenomen planregels acht de gemeente nodig uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
Overigens heeft zienswijze 5.4 de gemeente aanleiding gegeven de locaties voor gestapelde woningen nader aan te duiden. Met deze aanpassing komt de gemeente tegemoet aan enkele bezwaren van reclamanten dat het onvoldoende duidelijk is waar gestapelde woningbouw mogelijk wordt gemaakt.
Met deze voorgestelde aanpassing is de gemeente van oordeel dat het bestemmingsplan voldoende inzicht biedt in de toekomstige bouwmogelijkheden voor het gebied en niet in strijd is met de rechtszekerheid.

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

b. Onduidelijke toepassing beeldkwaliteitsplan
Het is juist dat aan de tekeningen, die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen (bijvoorbeeld de door reclamant genoemde tekening op pagina 13), geen absolute rechten ontleend mogen worden. Dat houdt in dat de stedenbouwkundige setting, alsmede de wijze waarop de woningen in het plan verdeeld zijn over de verschillende financieringsklassen, nog licht gewijzigd kunnen worden wanneer hier aanleiding voor is.
De hoofdstructuur van het plangebied ligt vast door het als zodanig bestemmen van de belangrijkste wegen, waterlopen en groenstructuren. Dit biedt zekerheid over de hoofdstructuur. Maar binnen de wooncluster, zoals ook onder punt a van deze zienswijze is verantwoord, kan nog ‘geschoven’ worden. Echter alle bouwplannen worden getoetst door een kwaliteitsteam. Dit team heeft tot taak om op basis van het beeldkwaliteitsplan te bepalen, of een bepaalde wijziging wel of niet als ‘passend’ in de omgeving beschouwd dient te worden.
De gemeente is dan ook van oordeel, dat er voldoende waarborgen zijn om de geboden flexibiliteit in het bestemmingsplan in goede banen te leiden.
Voor het overige heeft deze zienswijze de gemeente wel aanleiding 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 en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

c. Bouwhoogte past niet in de omgeving
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 financierings-klassen 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 dorpse (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 Dorpse deel als het Landelijke deel) stedenbouwkundig passend.

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

d. De massaliteit van de bebouwing

De mogelijkheid om in het wooncluster 1 tot maximaal 10% van de woningen gestapeld uit te voeren is opgenomen om nog enige flexibiliteit te hebben bij de uiteindelijke inrichting van dit wooncluster. 10% van 155 woningen komt neer op 1 tot maximaal 2 appartementsgebouwen met bescheiden afmetingen.

In meerdere zienswijzen is naar voren gekomen, dat men vooral bedenkingen heeft tegen het feit, dat voor deze gestapelde bouw geen exacte locatie is bepaald. Dit vormt een onzekerheid, omdat de gestapelde bouw dan theoretisch 'overal' in het wooncluster 1 gerealiseerd zou kunnen worden.

De gemeente is van oordeel, dat er aan deze onzekerheid een eind gemaakt moet worden. Als de locatie voor de gestapelde bouw bekend zou zijn, dan kan deze locatie als zodanig op de verbeelding aangeduid worden. Omdat de mogelijke locatie echter in het geheel niet duidelijk is, is ervoor gekozen op een andere manier een einde te maken aan deze onzekerheid. En wel door het schrappen van de mogelijkheid voor gestapelde bouw in cluster 1.

Dit betekent dat er in het hele plangebied uitsluitend gestapelde bouw toegelaten is in cluster 4 ('compact bouwen in het groen') en in cluster 3 (noordelijk woonerf). De locatie van de gestapelde woningen in deze beide woonclusters is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven, zodat daarover geen misverstanden kunnen ontstaan.

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

2. Verkeersontwikkelingen

a. Verkeersonderzoek is uitgegaan van onjuiste aantal woningen

In het verkeersonderzoek is uitgegaan van 335 nieuwe woningen in het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan wordt echter uitgegaan van maximaal 350 woningen in de verschillende woonclusters. Bovendien is het mogelijk op particuliere percelen nog 7 extra nieuwe woningen te realiseren ten opzichte van de vigerende planologische regelingen. De constatering van de reclamant, dat er bij het verkeersonderzoek uitgegaan is van een onjuist aantal woningen is dan ook terecht. Daar komt nog bij, dat er in het ontwerpbestemmingsplan nog een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om het maximum aantal woningen in de verschillende woonclusters te verhogen tot 375 woningen. Tenslotte zou er nog gebruik gemaakt kunnen worden van de zogenaamde '10%-regeling', waarbij er ten opzichte van de in het plan genoemde aantallen nog eens 10% extra gerealiseerd zouden kunnen worden. De verhoging tot maximaal 375 woningen alsmede de 10%-regeling kunnen niet bij recht toegepast worden, maar zijn aan een afwijkingsprocedure gebonden. Theoretisch zou het maximum aantal woningen in het plangebied echter nog flink kunnen toenemen.

De gemeente is bij nader inzien van oordeel, dat er voor wat betreft het aantal te bouwen woningen te ruime mogelijkheden geboden worden in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom heeft zij de verschillende mogelijkheden nog eens goed tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot de volgende stellingname:

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 -zoals gezegd- een mogelijkheid om het aantal woningen door middel van toepassing van een afwijkingsprocedure te verhogen tot maximaal 375. Die mogelijkheid is in het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt.
Ook zat er in het ontwerpbestemmingsplan nog een mogelijkheid om door middel van de toepassing van een afwijkingsprocedure het aantal woningen met maximaal 10% te verhogen. Ook deze mogelijkheid is in het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt.
Conclusie: het maximaal aantal woningen dat er nieuw gebouwd mag worden in het plangebied bedraagt 350. Dit aantal is inclusief de extra woningen die nieuw gebouwd mogen worden op particuliere erven.

Naar aanleiding van het bovenstaande is het verkeersonderzoek geactualiseerd, zodanig dat er uitgegaan is van maximaal 350 woningen. De geactualiseerde versie van het verkeersonderzoek is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

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

b. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Het noordelijk deel van het plangebied zal ingericht worden als 30 km-zone. Voor wegen in een 30 km-zone behoeft geen akoestisch onderzoek verricht te worden. Dit ontslaat de gemeente echter niet van de plicht om ook bij deze wegen zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
De verkeersintensiteit op de ontsluitende weg aan de zuidzijde van het perceel van reclamant zal maximaal circa 400 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.) bedragen. De ervaring leert dat bij dergelijke lage verkeersintensiteiten bij de bestaande woningen, die op een afstand van ongeveer 24 meter staan, ruim wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er is dan ook volgens de gemeente sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Het geluid van spelende kinderen beschouwt de gemeente niet als geluidhinder.

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

c. Te brede definitie bestemming ‘verkeer-verblijfsgebied’
Het is juist dat er meerdere functies mogelijk zijn op gronden met de bestemming ‘Verkeer-verblijfsgebied’. Het gaat hier immers niet alleen om gronden met een verkeersfunctie, maar ook om gronden waaraan een verblijfsfunctie is toegekend. Tegen die achtergrond vindt de gemeente het passend dat er op deze gronden ook speelvoorzieningen mogelijk zijn.

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

3. Bouwhoogte bestemming water
   Het klopt dat ter plaatse van de bestemming ‘Water’ bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3 meter. Dit is bewust gedaan om ter plaatse de mogelijkheid te bieden constructies voor bruggen te kunnen realiseren of andere noodzakelijke kunstwerken te kunnen realiseren. Dergelijke constructies vragen een hoogtemaat van 3 meter.

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

4. Zonlicht
   De afstand van de geplande nieuwbouw tot het perceel van reclamant is groot. Zodanig groot zelfs dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare afname van zonlicht op het perceel. Naar het oordeel van de gemeente zullen er dan ook geen onevenredige gevolgen ontstaan voor omwonenden

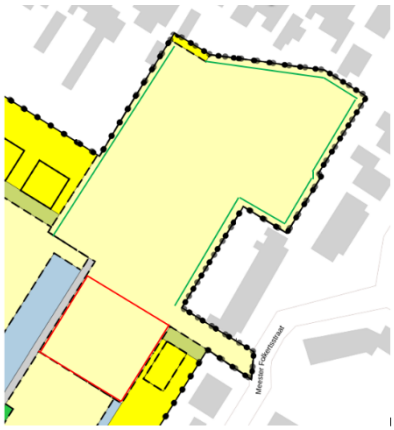
   Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

5. Waardevermindering van de woning
   De gemeente deelt het oordeel van reclamant niet dat onvoldoende rekening is gehouden met de invloed van het bouwplan op het woon- en leefgenot van cliënten van reclamant. Cliënten van reclamant kijken, gezien vanaf de achterzijde van de woning uit op het zuidelijk deel van het plangebied. De scheiding tussen dit deel van het plangebied en het woonperceel van cliënten wordt gevormd door een watergang, groenvoorzieningen en een weg. De nieuw te bouwen vrijstaande woningen komen op circa 35 meter afstand, gerekend vanaf de achtergevel van de woning van cliënten te staan.
   De gemeente onderkent dat de woon- en leefomgeving van cliënten van reclamant door het woningbouwplan wijzigt. Dit is in het verleden bij de belangenafweging om in het gebied woningen te bouwen terdege meegenomen en al vastgelegd in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030, vastgesteld op 11 juni 2011.
   Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van voornamelijk agrarische doeleinden wijzigt in hoofdzakelijk woondoeleinden met verkeer, groen en water. Het stedenbouwkundig plan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is gebaseerd op elf uitgangspunten. Deze elf punten zijn in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de gesprekken met omwonenden en overige belanghebbenden in en rond het plangebied. Eén van de uitgangspunten is dat de uitbreiding plaats vindt in twee deelzones: één met dorpse dichtheid (circa 25 wo/ha) aan de noordkant van de aan te leggen waterpartij en één met landelijke dichtheid (circa 15 wo/ ha) aan de zuidzijde. Cliënten van reclamant kijken voornamelijk uit op het zuidelijk deel van het plangebied.
   De gemeente kent echter aan de ontwikkeling van het plangebied voor woondoeleinden een zwaarder gewicht toe dan aan het landschappelijke karakter en het uitzicht dat reclamant belangrijk vindt voor het woon- en leefgenot van cliënten.
   De gemeente laat het belang van het enorme tekort aan woningen in het algemeen en het tekort aan een bepaalde typologie aan woningen in Nijkerkerveen zwaarder wegen dan het belang van de cliënten van reclamant. De gemeente kiest ook bewust voor deze uitbreidingslocatie om te voorkomen dat er verder in het landelijk gebied moet worden gebouwd. Overigens voorziet het

plan in een woningdichtheid die naar de Laakweg toe afneemt, inclusief een waterrijke en groene inpassing waarmee de overgang naar het landelijk gebied aan de overzijde van de Laakweg minder hard wordt.
De gemeente stelt voorts dat er geen blijvend recht ligt op het landschappelijke karakter van de omgeving en het groene uitzicht van de bewoners aan de andere zijde van het plangebied.

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

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding	De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast: • 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  • In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen 

<table>
<tr><td>Regels</td><td>

In artikel 8 ‘Woongebied’ is lid 8.2.2. sub a zodanig aangepast, dat het maximum aantal woningen niet meer dan 343 bedraagt (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. Het vast te stellen bestemmingsplan bevat de nieuwe aantallen en percentages.

<table>
<tr><th>Cluster</th><th>Maximum aantal wooneenheden</th><th>Maximum percentage gestapelde woningen</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Was 155, wordt 152</td><td>Was 10, wordt 0</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Was 60, wordt 58</td><td>Blijft 0</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Was 45, wordt 44</td><td>Blijft 50</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Blijft 60</td><td>Was 100, wordt 60</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Was 30, wordt 29</td><td>Blijft 0</td></tr>
</table>

In artikel 8 ‘Woongebied’ is lid 8.4.1. sub a waarin het verhogen van het maximum aantal wooneenheden tot en met 375 mogelijk wordt gemaakt, geschrapt.
Artikel 9.1 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan is geschrapt.
In artikel 13 ‘Algemene afwijkingsregels’ is in lid 13.1.1. onder a 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.
In de bijlagen bij de regels is bijlage 1 ‘beeldkwaliteitsplan’ geschrapt.

</td></tr>
<tr><td>Toelichting</td><td>

Paragraaf 4.3. ‘Verkeer en parkeren’ bevat de resultaten van de geactualiseerde verkeersanalyse door bureau Roelofs.
Paragraaf 5.2 ‘Bijzonderheden in dit bestemmingsplan’ is aangepast zodanig, dat gestapelde woningen uitsluitend toegestaan zijn in cluster 3 (noordelijk woonerf) en cluster 4 (compact bouwen in het groen) op gronden, die voorzien zijn van de aanduiding ‘gestapeld’.
Paragraaf 5.2.’Bijzonderheden in dit bestemmingsplan’ is aangepast, zodanig, dat het duidelijk is dat er geen mogelijkheden zijn om het maximum van 350 woningen in het plangebied te verhogen.
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.

</td></tr>
</table>

5.6 Reclamant 6

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat hij formeel bezwaar zal aantekenen als zijn zienswijze niet gehonoreerd wordt. In dat geval ligt ook een planschadeclaim in lijn der verwachting. Reclamant maakt bezwaar tegen de volgende zaken:

1. Ontsluiting
   De hoofdontsluiting voor het noordelijk deel van het plangebied aan de achterzijde van zijn erf.
   Is er voldoende rekening gehouden met de geluidsbelasting van de woningen aan de Meester Folkertsstraat (waaronder de woning van reclamant)?
2. Geluid
   Is er voldoende rekening gehouden met de geluidsbelasting van de woning van reclamant? Reclamant verwacht ook geluidsoverlast uit de tuinen van deze woningen.
3. Langzaam verkeer en stedenbouwkundig plan
   De realisatie van een ontsluiting voor voetgangers en fietsers aan de voorzijde van zijn woning
   Reclamant vindt dit onlogisch. Is er voldoende getoetst op de impact hiervan in de verkeerskundige analyse? En welke maatregelen worden er genomen om fietsers te weren indien een brug enkel gebruikt mag worden door voetgangers?
4. De aanleg van een rij van zes woningen in de categorie ‘middelduur’ aan de achterzijde van onze woning
   Dit doet afbreuk aan het vrijstaande karakter van de woning van reclamant en leidt normaliter tot waardevermindering van de woning. Waarom is er hier niet gekozen voor vrijstaande woningen terwijl dit aan de rechterzijde wel het geval is?

Beoordeling gemeente

1. Ontsluiting
   Het hele plangebied wordt ingericht als 30 km-zone. De Wet geluidhinder stelt dat voor wegen in een 30 km-zone gemeenten niet verplicht zijn akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit ontslaat de gemeente echter niet van de plicht om ook bij deze wegen zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
   De verkeersintensiteit op de ontsluitende weg aan de zuidzijde van het perceel van de appellant zal maximaal circa 400 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.) bedragen De ervaring leert ons dat bij dergelijke lage verkeersintensiteiten bij de bestaande woningen, die op een afstand van ongeveer 24 meter staan, ruim wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
   De woonstraat langs de zijkant van het perceel heeft een zodanig lage verkeersintensiteit dat ruim voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde. Er is dan ook volgens de gemeente sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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

2. Geluid
   Het gehele plangebied zal ingericht worden als 30 km-zone. Zoals al gemotiveerd onder het vorige punt dient er voor dergelijke wegen geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Maar dit ontslaat de gemeente niet van de plicht om na te gaan of er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt ook voor de nieuwe woonstraten die langs bestaande percelen

gesitueerd zijn. Uit onderzoek blijkt dat hier sprake is van zodanig lage verkeersintensiteiten dat de voorkeursgrenswaarde bij bestaande woningen ruim wordt gehaald. De gemeente is dan ook van oordeel dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het is mogelijk dat er bepaalde vormen van ‘geluid’ waargenomen zullen worden afkomstig uit de tuinen van de nieuw te bouwen woningen. In hoeverre dat als ‘geluidsoverlast’ ervaren wordt is een heel persoonlijke zaak. Het is echter niet mogelijk en volgens de gemeente ook niet gewenst om hier ‘regels’ te stellen. Bewoners worden geacht dit zo mogelijk samen op te lossen waarbij enige ‘overlast’ voor lief genomen dient te worden, aangezien we in Nederland de ruimte met velen moeten delen.

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

3. Langzaam verkeer en stedenbouwkundig plan
   Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is gezocht naar de mogelijkheden voor langzaam verkeer om vanuit de bestaande woonwijk het nieuwe woongebied te kunnen bereiken en vice versa. Dit om ‘ommetjes’ mogelijk te maken. Dat deze ondergeschikte verbindingen ook benut zullen worden door fietsers kan niet geheel uitgesloten worden. Volgens de gemeente behoeft dit echter niet te leiden tot een onaanvaardbare overlast, maar eerder voor enige levendigheid. De verbinding tussen de bestaande woonwijk en de nieuwbouw zal de breedte van een voetpad krijgen, waarbij de bestrating zal bestaan uit een afwijkend materiaal ten opzichte van bijvoorbeeld een fietspad.

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

4. Waardevermindering van de woning
   De woning van reclamant staat ter hoogte van het noordelijk deel van het woningbouwplan. De scheiding tussen dit deel van het plangebied en het woonperceel van reclamant wordt gevormd door groenvoorzieningen een weg en een watergang. De nieuw te bouwen woningen komen op ruim 20 meter afstand van de gevel van de woning van reclamant, gemeten vanaf de westzijde van de woning, te staan.
   De gemeente onderkent dat de woon- en leefomgeving van reclamant door het woningbouwplan wijzigt. Dit is in het verleden bij de belangenafweging om in het gebied woningen te bouwen terdege meegenomen en al vastgelegd in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030, vastgesteld op 11 juni 2011.
   Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van voornamelijk agrarische doeleinden wijzigt in hoofdzakelijk woondoeleinden met verkeer, groen en water. Het stedenbouwkundig plan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is gebaseerd op elf uitgangspunten. Deze elf punten zijn in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de gesprekken met omwonenden en overige belanghebbenden in en rond het plangebied. Eén van de uitgangspunten is dat de uitbreiding plaats vindt in twee deelzones: één met dorpse dichtheid (circa 25 wo/ha) aan de noordkant van de aan te leggen waterpartij (ter hoogte waar de woning van reclamant staat) en één met landelijke dichtheid (circa 15 woningen per hectare) aan de zuidzijde.

De gemeente kent echter aan de ontwikkeling van het plangebied voor woondoeleinden een zwaarder gewicht toe dan aan het landschappelijke karakter en het uitzicht dat reclamanten belangrijk vinden voor hun woon- en leefgenot.
De gemeente laat het belang van het enorme tekort aan woningen in het algemeen en het tekort aan een bepaalde typologie aan woningen in Nijkerkerveen zwaarder wegen dan het belang van reclamant. De gemeente kiest ook bewust voor deze uitbreidingslocatie om te voorkomen dat er verder in het landelijk gebied moet worden gebouwd. Overigens voorziet het plan in een woningdichtheid die naar de Laakweg toe afneemt, inclusief een waterrijke en groene inpassing waarmee de overgang naar het landelijk gebied aan de overzijde van de Laakweg minder hard wordt.
De gemeente stelt voorts dat er geen blijvend recht ligt op het landschappelijke karakter van de omgeving en het groene uitzicht van reclamant.

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

Conclusie
De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.7 Reclamant 7

Samenvatting zienswijze

Reclamant benoemt in de zienswijze vier onderwerpen die wat hem betreft aandacht verdienen.

1. Gestapelde woningen / complex(en) / bouwhoogte
   De hoogtes en bebouwingsregels sluiten niet aan bij een dorpse en landelijke omgeving en zijn daarom niet passend. Specifiek wordt hierbij het complex van 13 meter benoemd aan de overzijde van het water vanaf de woning van reclamant. Reclamant stelt dat de gemeente niet goed heeft gecommuniceerd over de wijzigingen in het stedenbouwkundig plan. Reclamant verzoekt het complex aan de overzijde van het water met één laag te verlagen. Daarnaast vraagt reclamant om overleg voor wat betreft plek, grote en soort van de bomen aan de overzijde van de waterpartij.
2. Waterpartij en profiel bij erfgrens
   Reclamant maakt zich zorgen over de waterhuishouding specifiek voor het perceel van reclamant. Daarnaast spreekt reclamant zijn voorkeur uit voor een damwand/waterkering bij de erfgrens en wenst dat deze in overleg met reclamant gerealiseerd wordt.
3. Groen voor de deur
   Reclamant spreekt de voorkeur uit voor het aanbrengen van groen voor de deur met wellicht enkele bomen en wenst geen verdere verharding. Reclamant verzoekt dat dit in overleg gerealiseerd zal worden.
4. Glasvezel en nutsvoorzieningen
   Reclamant vraagt zich af of er glasvezel in de nieuwe wijk wordt aangelegd en of het mogelijk is zijn huis daarin mee te nemen. Daarnaast vraagt reclamant zich af of overige nutsvoorzieningen worden verlegd en wat dit mogelijk betekent voor de bewoners.

Beoordeling gemeente

1. Gestapelde woningen / complex(en) / bouwhoogte
   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 totale hoogte van een nieuwe eengezinswoning van 11 a 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. Dit 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.

Deelplan 3 kent een deelgebied met een meer dorpse uitstraling en een deelgebied waarbij een meer landelijke uitstraling van toepassing is. Het genoemde appartementencomplex is gelegen in het dorpse gebied van de ontwikkeling en daarmee passend bij de opzet en het karakter van dit gebied, waarbij sprake is van een hogere bebouwingsdichtheid en een ander type bebouwing dan in het landelijke deel van Deelplan 3 Nijkerkerveen. De toevoeging van appartementen sluit bovendien ook aan bij de woningbouwbehoefte zoals deze ook in de Woonvisie 2020+ en in de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040 is vastgelegd.
De afstand tussen de woning van reclamant en het appartementengebouw bedraagt daarbij circa 60 meter, waarmee sprake is van een aanzienlijke afstand. Bovendien is sprake van een appartementengebouw van maximaal 3 lagen met een kap. Daarmee is sprake van een bebouwingshoogte die passend wordt geacht bij de maat en schaal van Nijkerkerveen en de ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen. In de gesprekken en mailwisseling met reclamant is aangegeven dat met de plaatsing van groen en bomen rekening kan worden gehouden met de wensen van reclamant. Reclamant zal geïnformeerd worden op het moment dat de uitwerking van het (groene) inrichtingsplan voor Deelplan 3 vorm heeft gekregen en zal dan ook in de gelegenheid worden gesteld om hier op te reageren.

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

2. Waterpartij en profiel bij erfgrens
   Daar waar het erf grenst aan water zal een talud aangebracht worden. Uiteraard wordt er voor gezorgd dat dit civieltechnisch zo uitgevoerd wordt, dat wateroverlast voorkomen kan worden..

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

3. De inrichting van het door reclamant bedoelde stukje openbaar gebied wordt meegenomen in de uitwerking van het (groene) inrichtingsplan voor Deelplan 3. Zodra deze uitwerking heeft plaatsgevonden zal reclamant hierover geïnformeerd worden en wordt reclamant ook in de gelegenheid gesteld om hier op te reageren.

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

4. Recent is er glasvezelnetwerk aangelegd bij de woningen aan de Laakweg. Ook richting het cluster met woningen waar reclamant woonachtig is, is voorzien in glasvezel. In principe bestaat hiermee dus op dit moment al de mogelijkheid voor een glasvezelaansluiting. De verwachting is overigens dat bij de ontwikkeling van Deelplan 3 nieuwe woningen ook worden aangesloten op glasvezel.
   Voor de bestaande nutsvoorzieningen (kabels en leidingen) in het plangebied moet in het kader van het bouwrijp maken van het gebied bezien worden of er een noodzaak bestaat om deze te verleggen. Dit zal deels het geval zijn. Hierover zullen de huidige omwonenden op dat moment geïnformeerd worden.

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

Conclusie

De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.8 Reclamant 8

Samenvatting zienswijze

Reclamant richt zijn zienswijze op twee onderwerpen en geeft aan dat een planschadeclaim in de lijn der verwachting ligt.

1. De hoofdontsluiting Jacob de Boerweg / Nieuwe Kerkstraat is strak aan de achterzijde van het erf van reclamant getekend. Dit zal zorgen voor veel geluidsoverlast.
2. Bij Meester Folkertsstraat 39 en 41 is voor vrijstaande woningen gekozen, terwijl bij erf van reclamant is gekozen voor rijwoningen. Reclamant geeft aan dat dit afbreuk doet aan zijn vrijstaande woning en tot waardevermindering zal leiden.

Beoordeling gemeente

De onderwerpen, die door reclamant worden aangevoerd, komen overeen met de zienswijze van reclamant 6. Daarom is hieronder dezelfde beoordeling opgenomen als bij zienswijze 6:

1. Ontsluiting

   Het hele plangebied wordt ingericht als 30 km-zone. De Wet geluidhinder stelt dat voor wegen in een 30 km-zone gemeenten niet verplicht zijn akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit ontslaat de gemeente echter niet van de plicht om ook bij deze wegen zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.

   De verkeersintensiteit op de ontsluitende weg aan de zuidzijde van het perceel van de appellant zal maximaal circa 400 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.) bedragen De ervaring leert ons dat bij dergelijke lage verkeersintensiteiten bij de bestaande woningen, die op een afstand van ongeveer 24 meter staan, ruim wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

   De woonstraat langs de zijkant van het perceel heeft een zodanig lage verkeersintensiteit dat ruim voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde. Er is dan ook volgens de gemeente sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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

2. Geluid

   Het gehele plangebied zal ingericht worden als 30 km-zone. Zoals al gemotiveerd onder het vorige punt dient er voor dergelijke wegen geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Maar dit ontslaat de gemeente niet van de plicht om na te gaan of er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt ook voor de nieuwe woonstraten die langs bestaande percelen gesitueerd zijn. Uit onderzoek blijkt dat hier sprake is van zodanig lage verkeersintensiteiten dat de voorkeursgrenswaarde bij bestaande woningen ruim wordt gehaald. De gemeente is dan ook van oordeel dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

   Het is mogelijk dat er bepaalde vormen van ‘geluid’ waargenomen zullen worden afkomstig uit de tuinen van de nieuw te bouwen woningen. In hoeverre dat als ‘geluidsoverlast’ ervaren wordt is een heel persoonlijke zaak. Het is echter niet mogelijk en volgens de gemeente ook niet gewenst om hier ‘regels’ te stellen. Bewoners worden geacht dit zo mogelijk samen op te lossen waarbij enige ‘overlast’ voor lief genomen dient te worden, aangezien we in Nederland de ruimte met velen moeten delen.

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

3. Langzaam verkeer en stedenbouwkundig plan
   Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is gezocht naar de mogelijkheden voor langzaam verkeer om vanuit de bestaande woonwijk het nieuwe woongebied te kunnen bereiken en vice versa. Dit om 'ommetjes' mogelijk te maken. Dat deze ondergeschikte verbindingen ook benut zullen worden door fietsers kan niet geheel uitgesloten worden. Volgens de gemeente behoeft dit echter niet te leiden tot een onaanvaardbare overlast, maar eerder voor enige levendigheid. De verbinding tussen de bestaande woonwijk en de nieuwbouw zal de breedte van een voetpad krijgen, waarbij de bestrating zal bestaan uit een afwijkend materiaal ten opzichte van bijvoorbeeld een fietspad.

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

4. Waardevermindering van de woning
   De woning van reclamant staat ter hoogte van het noordelijk deel van het woningbouwplan. De scheiding tussen dit deel van het plangebied en het woonperceel van reclamant wordt gevormd door groenvoorzieningen een weg en een watergang. De nieuw te bouwen woningen komen op ruim 30 meter afstand van de gevel van de woning van reclamant te staan.
   De gemeente onderkent dat de woon- en leefomgeving van reclamant door het woningbouwplan wijzigt. Dit is in het verleden bij de belangenafweging om in het gebied woningen te bouwen terdege meegenomen en al vastgelegd in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030, vastgesteld op 11 juni 2011.
   Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van voornamelijk agrarische doeleinden wijzigt in hoofdzakelijk woondoeleinden met verkeer, groen en water. Het stedenbouwkundig plan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is gebaseerd op elf uitgangspunten. Deze elf punten zijn in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de gesprekken met omwonenden en overige belanghebbenden in en rond het plangebied. Eén van de uitgangspunten is dat de uitbreiding plaats vindt in twee deelzones: één met dorpse dichtheid (circa 25 woningen/hectare) aan de noordkant van de aan te leggen waterpartij (ter hoogte waar de woning van reclamant staat) en één met landelijke dichtheid (circa 15 woningen/hectare) aan de zuidzijde.
   De gemeente kent echter aan de ontwikkeling van het plangebied voor woondoeleinden een zwaarder gewicht toe dan aan het landschappelijke karakter en het uitzicht dat reclamanten belangrijk vinden voor hun woon- en leefgenot.
   De gemeente laat het belang van het enorme tekort aan woningen in het algemeen en het tekort aan een bepaalde typologie aan woningen in Nijkerkerveen zwaarder wegen dan het belang van reclamant. De gemeente kiest ook bewust voor deze uitbreidingslocatie om te voorkomen dat er verder in het landelijk gebied moet worden gebouwd. Overigens voorziet het plan in een woningdichtheid die naar de Laakweg toe afneemt, inclusief een waterrijke en groene inpassing waarmee de overgang naar het landelijk gebied aan de overzijde van de Laakweg minder hard wordt.
   De gemeente stelt voorts dat er geen blijvend recht ligt op het landschappelijke karakter van de omgeving en het groene uitzicht van reclamant.

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

Conclusie

De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.9 Reclamant 9

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt met deze zienswijze bezwaar en noemt vier onderwerpen.

1. Reclamant geeft aan dat realisatie van de plannen zal leiden tot geluidsoverlast tijdens en na de ontwikkeling van het gebied.
2. Reclamant geeft aan dat woongenot en privacy worden aangetast, met als gevolg waardevermindering van zijn woning en wil met dit schrijven een eerste aanleg doen op een planschadevergoeding.
3. Reclamant wenst het doortrekken van de tuin, gelijk aan de buren op nummer 38. Dit om privacy en ruimtelijk gevoel te kunnen borgen.
4. Reclamant vraagt om zekerheden als het gaat om de waterhuishouding en verzoekt een duidelijk standpunt ten aanzien van vergoeding van eventuele vervolgschade.

Beoordeling gemeente

1. Bij de uitvoering van werkzaamheden zou het kunnen voorkomen dat omwonenden in bepaalde mate (geluids)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 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 bestemmingsplan aan te passen.

2. Reclamant kijkt, gezien vanaf de achterzijde van zijn woning uit op het zuidelijk deel van het plangebied. De scheiding tussen dit deel van het plangebied en het woonperceel van reclamant wordt gevormd door een watergang, groenvoorzieningen en een weg. De nieuw te bouwen vrijstaande woningen komen op circa 50 meter afstand, gerekend vanaf de achtergevel van de woning van reclamant te staan.
   De gemeente onderkent dat de woon- en leefomgeving van reclamant door het woningbouwplan wijzigt. Dit is in het verleden bij de belangenafweging om in het gebied woningen te bouwen terdege meegenomen en al vastgelegd in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030, vastgesteld op 11 juni 2011.
   Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van voornamelijk agrarische doeleinden wijzigt in hoofdzakelijk woondoeleinden met verkeer, groen en water. Het stedenbouwkundig plan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is gebaseerd op elf uitgangspunten. Deze elf punten zijn in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de gesprekken met omwonenden en overige belanghebbenden in en rond het plangebied. Eén van de uitgangspunten is dat de uitbreiding plaats vindt in twee deelzones: één met dorpse dichtheid (circa 25 wo/ha) aan de noordkant van de aan te leggen waterpartij en één met landelijke dichtheid (circa 15 wo/ ha) aan de zuidzijde. Reclamant kijkt voornamelijk uit op het zuidelijk deel van het plangebied.

De gemeente kent echter aan de ontwikkeling van het plangebied voor woondoeleinden een zwaarder gewicht toe dan aan het landschappelijke karakter en het uitzicht dat reclamanten belangrijk vinden voor hun woon- en leefgenot.
De gemeente laat het belang van het enorme tekort aan woningen in het algemeen en het tekort aan een bepaalde typologie aan woningen in Nijkerkerveen zwaarder wegen dan het belang van reclamant. De gemeente kiest ook bewust voor deze uitbreidingslocatie om te voorkomen dat er verder in het landelijk gebied moet worden gebouwd. Overigens voorziet het plan in een woningdichtheid die naar de Laakweg toe afneemt, inclusief een waterrijke en groene inpassing waarmee de overgang naar het landelijk gebied aan de overzijde van de Laakweg minder hard wordt.
De gemeente stelt voorts dat er geen blijvend recht ligt op het landschappelijke karakter van de omgeving en het groene uitzicht van reclamant.
Het beroep dat reclamant in deze fase doet op planschade neemt de gemeente voor kennisgeving aan. Een planschadeclaim kan namelijk pas worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

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

3. Over deze wens is meerdere malen met reclamant gesprekken gevoerd. Het doortrekken van de tuin van reclamant acht de gemeente niet wenselijk aangezien dit ten koste gaat van de ter plekke voorziene watergang. De betreffende watergang vormt onderdeel van het toekomstige watersysteem in Deelplan 3 en wordt benut om water op te vangen en te bufferen in de toekomstige situatie. Het is zodoende wenselijk om deze te behouden in het stedenbouwkundige plan.

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

4. De gemeente heeft een waterhuishoudkundig plan op laten stellen om de toekomstige situatie voor de waterhuishouding zo goed mogelijk in beeld te krijgen. Mede op basis van dit waterhuishoudkundig plan is een stedenbouwkundige opzet voor het plangebied ontworpen. In dit plan wordt ruim voldoende waterberging mogelijk gemaakt. De gemeente is dan ook van oordeel dat zij verantwoord met het wateraspect is omgegaan. Garanties dat het in de toekomst ‘altijd’ goed blijft gaan kan de gemeente niet geven. Hoewel het watersysteem ontworpen is op de bui die zich eens in de 10 jaar zou kunnen voordoen, kan niet voorkomen worden dat zich ‘ooit’ een nog grotere bui zal voordoen. De gemeente is dan ook van oordeel dat zij met de kennis van nu een robuust watersysteem heeft laten ontwerpen. Een watersysteem waaraan ook het waterschap goedkeuring heeft gegeven.

Conclusie
De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.10 Reclamant 10

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft de zienswijze ingediend namens de bewoners van 25 adressen in Nijkerkerveen. De zienswijze betreft 12 onderwerpen.

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 bebouwingsdichtheid is toegenomen gedurende het proces, terwijl deze verdichting niet wordt toegelicht.

   Reclamant is bovendien van mening dat deze toename in dichtheid om meerdere reden 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 dorpse 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 m^3 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 opstuwing 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 opstuwing 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 zaterdagen 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 zorgerf 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).
    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 perioden 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 gebeurd. Daarnaast is veiligheidsverlichting in nachtelijke uren niet toegestaan en mogen aanvliegroutes 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.

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 dorpse (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 Dorpse 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 m^3) 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 monitoringspunt 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

<u>Afstroming</u>
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 m^2 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 m^3) 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;

<u>Drainage en verlaging GHG</u>
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.

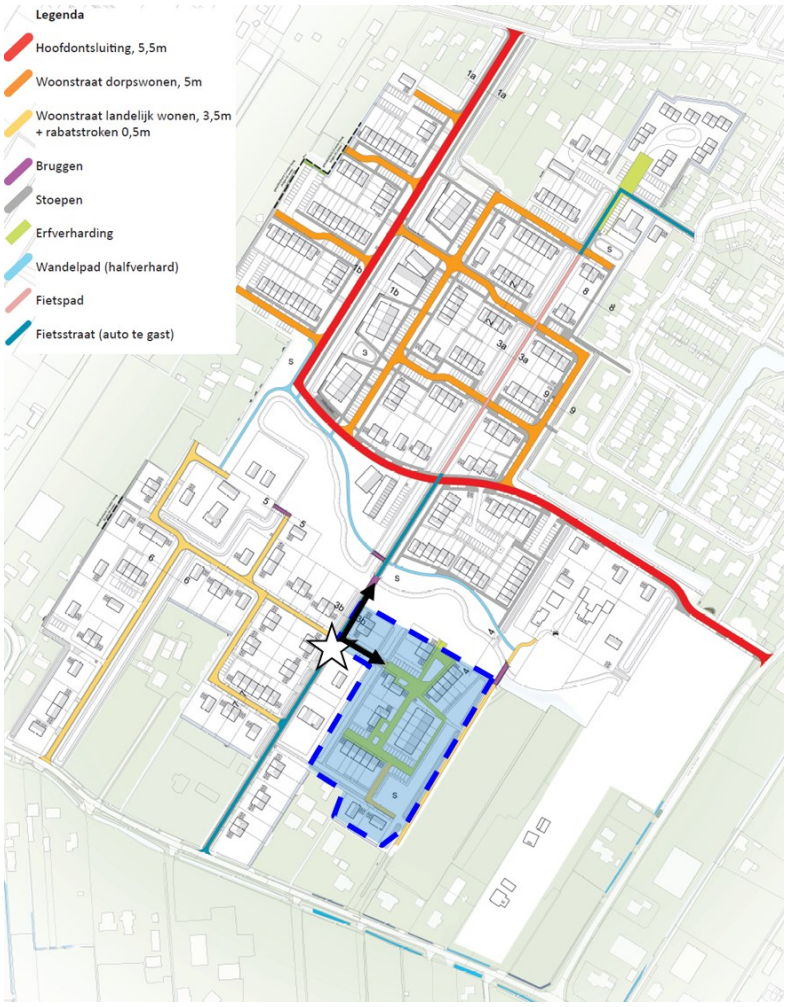
Toedeling verkeer over omringende wegen

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.


Aanvullende uitgangspunten
Fysieke knip gemotoriseerd verkeer
Gebied met enkel ontsluiting noordzijde


Legenda
Hoofdontsluiting, 5,5m
Woonstraat dorpswonen, 5m
Woonstraat landelijk wonen, 3,5m + rabatstroken 0,5m
Bruggen
Stoepen
Erfverharding
Wandelpad (halfverhard)
Fietspad
Fietsstraat (auto te gast)

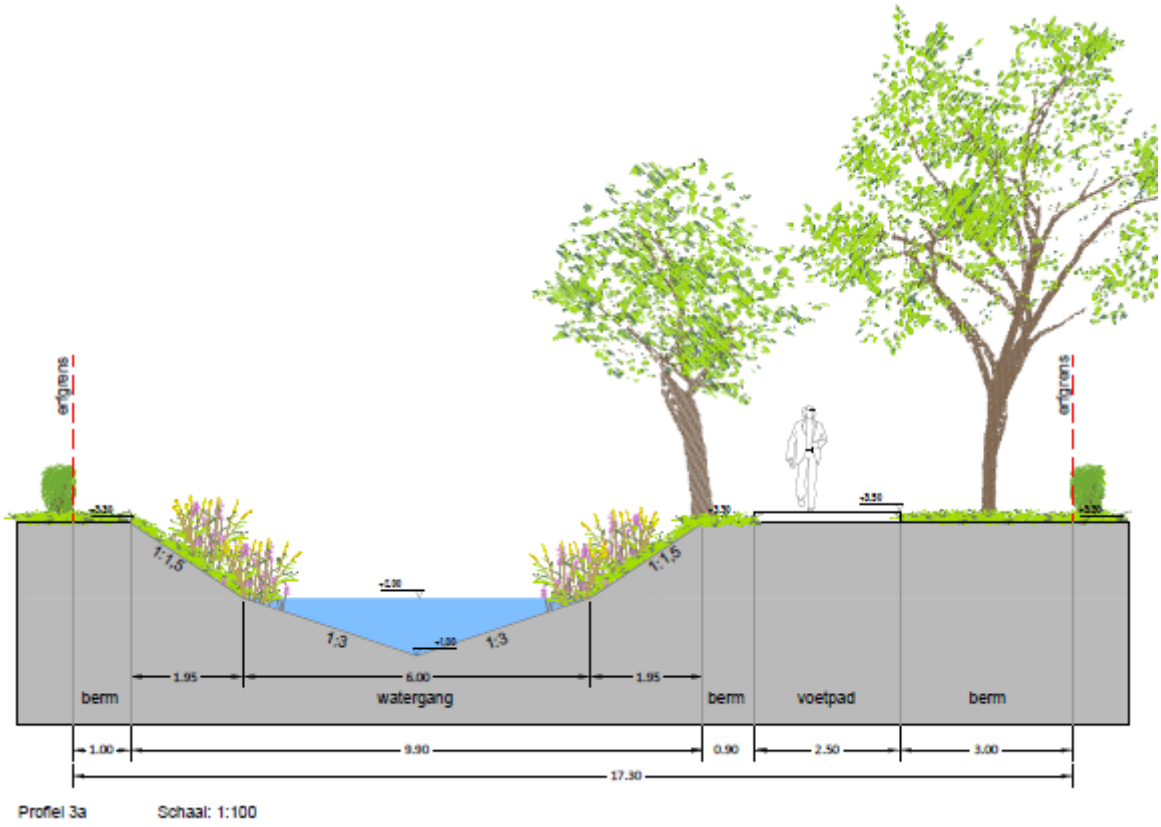
Gevolgen voor bestaande wegen

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.

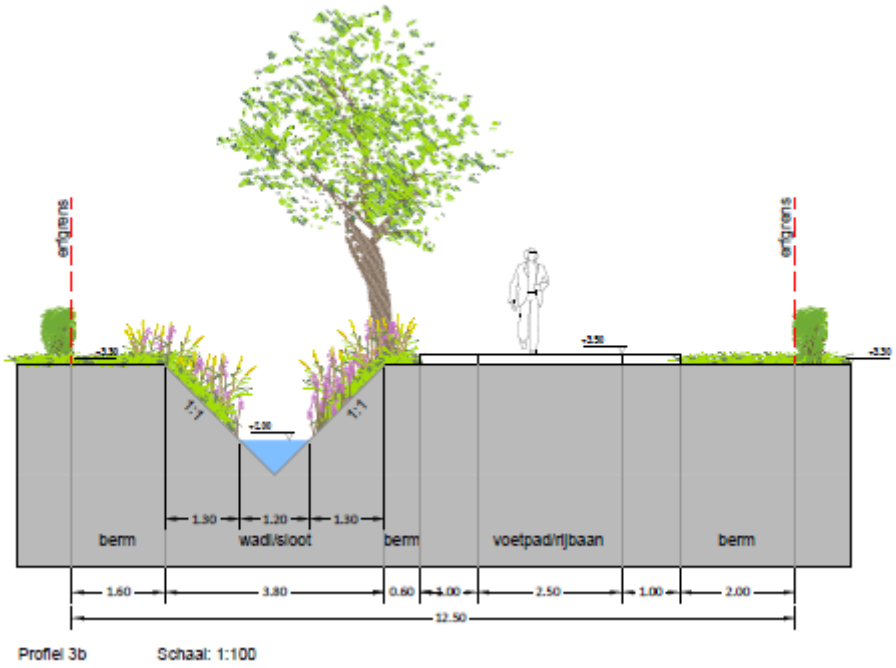
Het Bakkerspaadje zal eveneens worden heringericht in verband met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Het noordelijk deel wordt ingericht als een fietspad in 2 richtingen met een breedte van 2,5 meter. Hieronder is het bijbehorende wegprofiel opgenomen. In de zienswijze is - waarschijnlijk per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



Profiel 3b Schaal: 1:100

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 bestemmingplan 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. 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
<u>Stikstofdepositie</u>
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.

<u>Steenuilen</u>
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 nestgelegenheid 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.

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 ecoloog. 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.

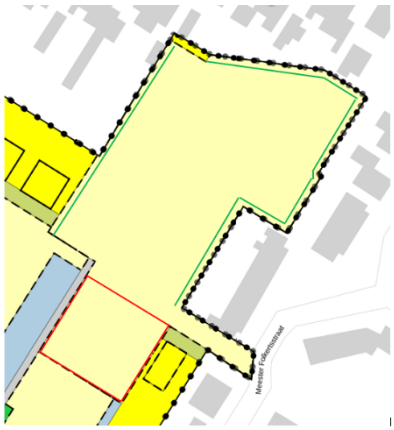
Reclamant is het verder eens met de provincie Gelderland dat in de toelichting te weinig aandacht geschonken wordt aan onderwerpen als waterveiligheid, wateroverlast en droogte/hitte.
De gemeente wil hierbij aantekenen dat de opmerking van de provincie gemaakt is voordat de laatste versie van het bestemmingsplan 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	De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast: • 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.  • In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen. 
Regels	• 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

<table>
<tr><td></td><td>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.

<table><tr><th>Cluster</th><th>Maximum aantal wooneenheden</th><th>Maximum percentage gestapelde woningen</th></tr><tr><td>1</td><td>Was 155, wordt 152</td><td>Was 10, wordt 0</td></tr><tr><td>2</td><td>Was 60, wordt 58</td><td>Blijft 0</td></tr><tr><td>3</td><td>Was 45, wordt 44</td><td>Blijft 50</td></tr><tr><td>4</td><td>Blijft 60</td><td>Was 100, wordt 60</td></tr><tr><td>5</td><td>Was 30, wordt 29</td><td>Blijft 0</td></tr></table>
• 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.</td></tr>
<tr><td>Toelichting</td><td>• In paragraaf 3.4.3. ‘Woonvisie 2020+’ zal als volgt aangepast worden:
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”. 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).
• In paragraaf 4.3 ‘Verkeer en parkeren’ zal niet langer verwezen worden naar</td></tr>
</table>

	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’.

5.11 Reclamant 11

Samenvatting zienswijze

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 bebouwingsdichtheid is toegenomen gedurende het proces, terwijl deze verdichting niet wordt toegelicht.
   Reclamant is bovendien van mening dat deze toename in dichtheid om meerdere reden 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%.

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 dorpse 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.”*
   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 m^3 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 opstuwing 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 opstuwing 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?

5. Verkeer (verkeersveiligheid, verkeersontsluiting, parkeren, hulpdiensten, parkeernormering en geluid)

   De bouw van het grote aantal woningen in het beoogde plangebied heeft een enorm negatief effect op de parkeermogelijkheden en parkeerbalans, de verkeersstromen en de diverse ontsluitingen in het dorp.

   In aanvulling op de negatieve effecten van de nieuwe ontsluitingen stelt reclamant de volgende vragen/observaties aan de orde:

   Methodiek verkeersberekening:

   - hoe maatgevend is de analyse van het onderzoeksbureau in Covid tijd, na Covid tijd? De verkeersgetallen hebben een behoorlijke impact. Wat betekent dit voor het huidige verkeer en het verkeer na oplevering van de woonwijk.

   Parkeren:

   - effect op de parkeermogelijkheden en parkeerbalans.

   Verkeersveiligheid:

   - de conclusie dat het risico op een conflict door toename van het verkeer gering en aldus acceptabel is, is onnavolgbaar. Er mag geen enkele concessie gedaan worden met betrekking tot de verkeersveiligheid;
   - reclamant stelt voorts de verkeersveiligheid voor voetgangers en de toegankelijkheid voor mindervaliden ter discussie. Welke maatregelen worden er getroffen;
   - hoeveel woningen worden in het noordelijk deel gebouwd en wat zijn de gemiddelde vervoersbewegingen richting Kerkstraat en Jacob de Boerweg.

   Wegverkeerslawaai:

   - reclamant vraagt een toelichting op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij de nieuwe woningen aan Laakweg;
   - reclamant stelt tot slot de vraag waarom het treffen van effectieve maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken niet mogelijk of gewenst zijn. Reclamant vraagt ook een toelichting op de procedure ‘Verlenen hogere waarde’.

6. 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 zorgerf of andere maatschappelijke/zorg-woonvormen.

7. 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.

8. Natuurtoets
   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).
   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 perioden 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 gebeurd. Daarnaast is veiligheidsverlichting in nachtelijke uren niet toegestaan en mogen aanvliegroutes 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.

9. 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.

10. Adressenlijst
    Tot slot geeft reclamant een overzicht van alle 26 adressen van medeondertekenaars van deze zienswijze.

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 totale hoogte van een nieuwe eengezinswoning van 11 a 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 dorpse (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 Dorpse deel als het Landelijke deel) stedenbouwkundig passend.

   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 noordwest-hoek 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 resultaten van deze doorlatendheidsmetingen kunnen ook van dienst zijn bij het opstellen van het 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 2 m + 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 monitoringspunt 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 zal komen te vervallen. Het bestaande systeem zal aangesloten worden op het nieuwe systeem, waardoor deze pompput 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 m^2 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 m^3) 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 waterhuishoud-kundig 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. Verkeer (verkeersveiligheid, verkeersontsluiting, parkeren, hulpdiensten), parkeernormering en geluid

Methodiek verkeersberekening

De gemeente heeft een verkeersanalyse laten uitvoeren door bureau Roelofs. Bij de berekening van de toekomstige verkeersintensiteiten is de volgende – zeer gangbare- methode toegepast:

- Allereerst is gebruik gemaakt van de meest recente verkeerstellingen op de omliggende wegen. In dit geval waren dat de verkeerstellingen uit 2018 en 2019. Daarnaast is gebruik gemaakt van gegevens 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. Volgens de gemeente zijn daarmee de telgegevens representatief voor de omliggende wegen;
- Voor het bepalen van de toekomstige verkeersstromen is vervolgens 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. Per woningcategorie is berekend hoeveel verkeersbewegingen er gegenereerd worden. Het totaal hiervan vormt de verkeersgeneratie, die opgeroepen wordt door de nieuwe woningen in het plangebied. In de verkeersanalyse van Roelofs, die opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van maximaal 335 woningen. De nieuwe berekeningen, gebaseerd op maximaal 350 woningen, 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. Daarbij wordt er van uitgegaan, dat er in het noordelijk deel van het plangebied circa 260 woningen gebouwd kunnen worden en in het zuidelijke deel circa 90.

- 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 door bureau Roelofs op een verantwoorde manier berekend.

Parkeren

In de verkeerskundige analyse van Bureau Roelofs is een berekening naar de parkeerbehoefte gedaan. Daarbij is per woningtype berekend welke parkeerbehoefte er opgeroepen wordt, een en ander conform de richtlijnen opgenomen in de CROW-publicatie 381. Om misverstanden te voorkomen heeft Roelofs de berekening van de parkeerbehoefte 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 breedte van de wegen in het plangebied is overigens 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.
De gemeente is van mening, dat de parkeerbehoefte op een verantwoorde manier is berekend.

Vermeldenswaard is hierbij ook dat in het kader van het vooroverleg het plan 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.

Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan het volgende opgemerkt worden:
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 aparte 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 voorts 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.

Wegverkeerslawaai
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 4 woningen bedraagt maximaal 54 dB. 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 geprojecteerde woningen. In het akoestische 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’.

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

6. 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.

7. Huidige situatie, bouwrijp maken, woonrijp maken, bouwperiode en oplevering
   Naar verwachting zal de totale doorlooptijd van de ontwikkeling (bouwrijp maken, bouwfase en woonrijp maken) circa 6 jaar bedragen. Het voornemen is 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 omwonenden in bepaalde mate overlast ervaren van de ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen. Het bestemmingsplan is evenwel niet het geëigende stuk om de door reclamant genoemde punten te regelen. Het is wel zo dat er 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 aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

8. Natuurtoets

Stikstofdepositie

Er is een stikstofberekening uitgevoerd, die inmiddels ook beoordeeld is door Omgevingsdienst de Vallei. Ten gevolge van de ontwikkeling van het 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 nestgelegenheid 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.

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 ecoloog. 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.

9. 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*’

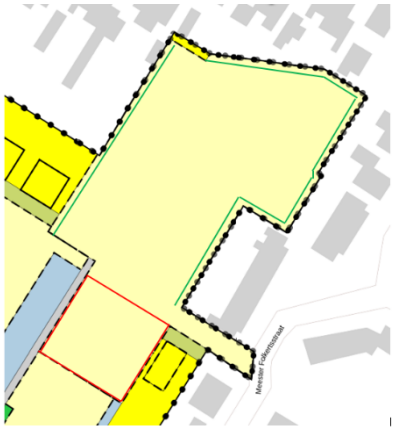
Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

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.

10. 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	De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast: • Aan de zuidzijde van de Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 3’ is, overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn, een bouwaanduiding ‘gestapeld’ opgenomen. 

<table>
<tr><td></td><td>

- In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen.



</td></tr>
<tr><td>Regels</td><td>

- In artikel 8 ‘Woongebied’ wordt lid 8.2.2. sub a 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.
- Tevens wordt het percentage gestapelde woningen in cluster 1 teruggebracht van 10 naar 0 en het percentage gestapelde woningen in cluster 4 (Compact bouwen in het groen) teruggebracht van 100 naar 60. Door deze laatste twee aanpassingen is het niet mogelijk op meer locaties gestapelde woningen te realiseren dan thans voorzien wordt in het stedenbouwkundig plan.
- 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

- In artikel 8 ‘Woongebied’ wordt lid 8.4.1. sub a waarin het verhogen van het maximum aantal wooneenheden tot en met 375 mogelijk wordt gemaakt,

</td></tr>
</table>

	geschrapt; • In artikel 13 ‘Algemene afwijkingsregels’ wordt in lid 13.1.1. onder a 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 koopprijsgrenzen 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); • 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; • 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.

	• In paragraaf 4.12.5 ‘Stikstofonderzoek’ zal aangegeven worden, 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. • Bijlage 21 ‘Stikstofonderzoek’ bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie ‘Stikstofonderzoek’.

5.12 Reclamant 12

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan blij te zijn met de gemaakte afspraken die tot waardevolle aanpassingen hebben geleid, maar benoemd drie zaken die extra aandacht verdienen. Namelijk:

1. Grondwaterpeil
   Reclamant geeft aan dat het verlagen van het grondwaterpeil ervoor zorgt dat kruipruimten minder wateroverlast zullen ondervinden, maar is bang dat de watergang achter het huis van reclamant droog komt te staan. Dit is ongewenst, omdat de tuin dan vrij betreedbaar zal zijn. Reclamant vraagt om permanente watervoering.
2. Het aspect verkeersveiligheid
   Naar het oordeel van reclamant ontbreekt in het plan beleid met betrekking tot de verkeersveiligheid in het plangebied.
3. Verkeersafwikkeling op de Nieuwe Kerkstraat e.a.
   Reclamant maakt bezwaar tegen paragraaf 4.3 van de toelichting en bijlage 4, omdat de gegevens incompleet en de getallen ongeloofwaardig zijn. Daarnaast is deelplan 3 onderdeel van een grootschaliger ontwikkeling pal tegen de bestaande woonkern. Reclamant acht een gedegen analyse voor de verkeersafwikkeling op het wegennet van Nijkerkerveen door een landelijk erkend verkeersadviesbureau essentieel om tot zinvolle oplossingen en een verantwoorde verkeersafwikkeling te komen met een aanvaardbaar verkeersveiligheidsrisico voor alle categorieën verkeersdeelnemers.

Beoordeling gemeente

1. Grondwaterpeil
   Over de inrichting van de overgang tussen het perceel van reclamanten en het nieuwe woongebied heeft de gemeente uitvoerig overleg gepleegd met de reclamanten. Dat heeft er toe geleid, dat de overgang gerealiseerd zal worden in de vorm van een wadi. Hierover is overeenstemming bereikt met de reclamanten. Op zich is het juist, dat de wadi regelmatig ‘droog’ zal staan. Indien de reclamanten van mening zijn, dat hierdoor hun perceel makkelijker toegankelijk wordt voor ongenode gasten, dan is het aan hen zelf om daar passende maatregelen voor te treffen.

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

2. Verkeersveiligheid
   Het plan is beoordeeld door de Regionale Veiligheidsdienst en heeft niet geleid tot het maken van aan- of opmerkingen. De gemeente acht de verkeersveiligheid dan ook voldoende verzekerd.

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

3. Verkeersafwikkeling op de Nieuwe Kerkstraat e.a.
   Door de reclamant zijn vraagtekens gezet bij de invoergegevens, die door bureau Roelofs gebruikt zijn voor de berekening van de toekomstige verkeersintensiteiten.

De gemeente deelt deze mening niet. Bij de berekening van de toekomstige verkeersintensiteiten is de volgende – zeer gangbare- methode toegepast:

- Allereerst is gebruik gemaakt van de meest recente verkeerstellingen op de omliggende wegen. In dit geval waren dat de verkeerstellingen uit 2018 en 2019. Daarnaast is gebruik gemaakt van gegevens 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. Volgens de gemeente zijn daarmee de telgegevens representatief voor de omliggende wegen;
- Voor het bepalen van de toekomstige verkeersstromen is vervolgens 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. Per woningcategorie is berekend hoeveel verkeersbewegingen er gegenereerd worden. Het totaal hiervan vormt de verkeersgeneratie, die opgeroepen wordt door de nieuwe woningen in het plangebied. In de verkeersanalyse van Roelofs, die opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van maximaal 335 woningen. De nieuwe berekeningen, gebaseerd op maximaal 350 woningen, 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 motorvoertuigenDe 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 door bureau Roelofs op een verantwoorde manier berekend. Er is dan ook geen enkele reden om deze berekeningen door een ander bureau nog eens overnieuw te laten uitvoeren.

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

Conclusie

De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.13 Reclamant 13

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan in 2019 een woonperceel te hebben gekocht van de gemeente van circa 985 m^2.

1. Maten van de gronden
   Het Kadaster is onlangs langs geweest om de gronden op te meten, maar de resultaten zijn nog niet bekend. Het stedenbouwkundig en bestemmingsplan zijn getekend terwijl de maten dus nog niet vastgelegd of door alle partijen geaccordeerd zijn.
2. Aanpassingen in plannen sinds aankoop
   Reclamant geeft aan dat er op dit moment een ander plan ligt dan dat er is voorgehouden toen de gronden zijn aangekocht. Reclamant geeft aan dat er geen contact is geweest met de bewoners van de huizen op eerder bij de gemeente Nijkerk aangekochte gronden en vraagt wat er zal worden gedaan richting de bewoners van deze percelen nu er naar het oordeel van reclamant een derde meer aan woningen gebouwd wordt.
3. Bepaling vloerpeil en wateroverlast
   Reclamant deelt een aantal e-mails van en naar de gemeente en Omgevingsdienst de Vallei. Naar aanleiding van de mails concludeert reclamant dat regels zijn geschonden. De vergunning voor de bouw van een woning vlak achter het perceel van reclamant is verleend op het vloerpeil van bovenkant drempel Laakweg 40. Echter, de gemeente heeft opdracht gegeven om de riolering 30 cm hoger aan te leggen. Ook de eigenaar van het perceel was niet op de hoogte en moest achteraf aanpassingen doen met als gevolg dat Laakweg 40 op 3.325 ligt en 40A op 3.581. Reclamant wenst een heldere uitleg hoe dit kon gebeuren. Reclamant vraagt zich ook af hoe dit water wordt opgevangen, omdat er een strook blijkbaar is voor Nutsvoorzieningen en er een slootje gegraven moet worden.
   Tot slot geeft reclamant aan dat er telefonisch contact is geweest, maar dat er nooit meer is teruggekoppeld terwijl dit wel afgesproken was.
4. Wateroverlast
   Reclamant geeft aan bezorgd te zijn over de wijze waarop met het (overtollige) water in het gebied wordt omgegaan. De woning van reclamant staat midden in het plangebied.
5. Verkeer en parkeren
   Reclamant geeft aan problemen te voorzien met het Bakkerspaadje. Problemen met betrekking tot de doorstroming, te hard rijden, onvoldoende afstand tussen erfgrens/zijgevel woning en het Bakkerspaadje, ontbreken keervoorziening, anders dan op privéterrein, onvoldoende bereikbaarheid hulpdiensten, ontbreken parkeervoorzieningen. Reclamant vreest hinder (licht- en geluid) en gevaar en verwacht allerlei problemen.
6. Communicatie
   Reclamant geeft aan dat er onvoldoende communicatie is, waardoor hij kan meedenken en praten en onvoldoende op de hoogte is hoe het gebied eruit komt te zien en wat de tijdslijnen zijn.
   Reclamant verwacht meer pro-activiteit van de gemeente in de vorm van hulp en wegwijzers. Dit om de ingewikkelde materie beter te begrijpen en ervoor te zorgen dat er meer naast elkaar wordt gestaan in plaats van tegenover elkaar.

Beoordeling gemeente

1. Maten van de gronden
   Het is een correcte constatering dat gronden nog niet definitief zijn ingemeten door het kadaster, maar dat er al wel een stedenbouwkundig plan is ingetekend op basis van de voorlopige maten. Het stedenbouwkundige plan geeft de ruimtelijke invulling van Deelplan 3 weer, maar zal verder uitgewerkt worden in een definitief ontwerp en een inrichtings- en bestektekening. Op dat moment wordt getoetst op de definitieve kadastrale begrenzingen en correcte maatvoering.

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

2. Aanpassingen in plannen sinds aankoop
   Reclamant stelt ten onrechte dat, na aankoop van de woning door reclamant, de bebouwingsdichtheden in de ontwikkeling Deelplan 3 zijn toegenomen. In het herziene Voorkeursmodel Nijkerkerveen zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2011 is voor het landelijke deel van Deelplan 3 reeds een bebouwingsdichtheid van circa 15 woningen per hectare vastgelegd. De bebouwingsdichtheid voor het landelijke deelgebied in het uitgewerkte stedenbouwkundige plan is in lijn hiermee. Dit uitgangspunt is daarmee ongewijzigd. De veronderstelling van reclamant dat er sprake zou zijn van tussentijdse toename van de bebouwingsdichtheid is dus onjuist.
   Voor het overige verwijst de gemeente naar de beoordeling onder zienswijze 5.10, punt 2 “Bebouwingspercentage’ waarin nader is ingegaan op de bebouwingsdichtheid en de te bouwen woningen.

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

3. Bepaling vloerpeil
   In de zienswijze verwijst reclamant naar de verlening van de omgevingsvergunning voor de woning Laakweg 40a. Procedureel staat dit los van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerp bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3. In het kader van de zienswijze bij Deelplan 3 kan hierop dan ook niet verder worden ingegaan.
   Reclamant geeft aan dat voor de realisatie van de woning Laakweg 40a een afwijkend vloerpeil is bepaald en vraagt naar de wijze waarop voorkomen wordt dat wateroverlast ontstaat als gevolg van dit hogere vloerpeil (ten opzichte van de woning van reclamant). Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie kan in dat kader gemeld worden dat bij de ontwikkeling van Deelplan 3 uitgangspunt is dat bestaande woningen geen toename aan wateroverlast mogen ervaren als gevolg van deze ontwikkeling. Op basis hiervan is een waterhuishoudkundig plan opgesteld en zal in de civieltechnische uitwerking ook worden bepaald welke concrete maatregelen getroffen worden om een toename van wateroverlast bij zowel de woning Laakweg 40a als de woning van reclamant als gevolg van de ontwikkeling van Deelplan 3 te voorkomen.
   Zodra de technische uitwerkingen en tekeningen voor het bouwrijp maken van Deelplan 3 gereed zijn zullen omwonenden uitgenodigd worden om een toelichting te krijgen op de specifieke technische maatregelen die zijn voorzien rondom hun perceel. Dit betreft maatregelen ten aanzien van eventuele ophoging van gronden, de concrete waterhuishoudkundige invulling in het plangebied en rondom bestaande percelen en de wijze waarop met eventuele hoogteverschillen wordt omgegaan.

Het telefoontje waar reclamant op doelt is bij de gemeente niet bekend. De regel is dat er binnen twee werkdagen op een telefonische vraag antwoord wordt gegeven of op terug wordt gekomen.

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

4. Wateroverlast

   De gemeente heeft een waterhuishoudkundig plan laten opstellen. Op basis van dit plan kan geconcludeerd worden, dat het grondwaterpeil met 30 cm verlaagd zal worden, waardoor wateroverlast in de toekomst minder vaak zal voorkomen. Verder is er een robuust nieuw watersysteem ontworpen, waardoor het hemelwater op een verantwoorde manier in het plangebied geborgen kan worden, alvorens het zonodig afgevoerd wordt via de Laak. Dit zal alleen gebeuren wanneer ten gevolge van een clusterbui ('plensbui') het water zodanig gestegen is, dat het hoger komt te staan dan 2,30 meter. Dit is de hoogte van de stuw, die in de zuidwest hoek van het plangebied wordt aangebracht. Tot 2,30 meter kan het plangebied het water goed bergen. Mocht het onverhoopt toch een keer hoger dreigen te komen, dan wordt het overtollige water afgevoerd via de Laak. Het Waterschap heeft aangegeven, dat de Laak deze toename van water goed kan verwerken. De gemeente is van mening, dat er op deze manier op een verantwoorde manier met het hemelwater wordt omgegaan.

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

5. Verkeer en parkeren

   De zienswijze spitst zich toe op het Bakkerspaadje. Het zuidelijke deel van het Bakkerspaadje (vanaf de Laakweg tot de centrale ontsluitingsweg door het plangebied) wordt ingericht als fietsstraat met een rijbaan van 2,5 meter breed en aan weerszijden een rabatstrook van 1 meter breed. Samen dus 4,5 meter breed. Een dergelijke breedte maakt het rijden in twee richtingen mogelijk. Gezien het beperkte aantal woningen, dat via deze weg ontsloten wordt, komt de verkeersveiligheid van de verschillende verkeersdeelnemers niet in gevaar. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de auto op deze fietsstraat 'te gast' is. Omdat het geen doorgaande route is voor gemotoriseerd verkeer is er hoofdzakelijk sprake van bestemmingsverkeer. Halverwege het zuidelijke traject is ook nog een 'knip' aangebracht, waardoor het verkeer van- en naar woncluster 5 (het zuidelijke erf) alleen in noordelijke richting ontsloten wordt. Dit legt dus geen extra claim op het gedeelte van het Bakkerspaadje, dat gelegen is tussen de Laakweg en deze 'knip'.

   Bij de civieltechnische uitwerking zal nog bekeken worden of het nodig is nabij de knip nog een keermogelijkheid te realiseren.

   Het parkeren zal hoofdzakelijk op eigen erf plaatsvinden. Maar desgewenst kan ook langs de rijbaan geparkeerd worden. Dat hoeft de doorstroming van het verkeer niet in gevaar te brengen, aangezien dit slechts incidenteel zal gebeuren.

   De gemeente is van mening, dat de voorgestelde inrichting voldoende mogelijkheden biedt aan alle verkeersdeelnemers om op een verantwoorde, veilige manier hun bestemming te bereiken.

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

6. Communicatie

   Reclamant geeft aan een gebrek aan communicatie te ervaren van uit de gemeente. Dit betreuren wij. Echter, de gemeente is van mening dat bij de belangrijke processtappen die zijn gezet (concept stedenbouwkundige ontwerp, kaderstelling, ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan) helder en duidelijk is gecommuniceerd naar alle omwonenden over de genomen stap en het vervolg. Daarnaast is er bij de georganiseerde inloopbijeenkomsten ruimschoots de mogelijkheid geweest om een toelichting te krijgen op de plannen en het proces en vragen te stellen over het stedenbouwkundige plan en het ontwerp bestemmingsplan. Ook zijn veel één-op-één gesprekken gevoerd met omwonenden. Door reclamant is niet eerder aangegeven hier behoefte aan te hebben. Mocht de wens alsnog bestaan om een persoonlijke toelichting te krijgen op het plan en de planonderdelen dan is dit uiteraard mogelijk en horen we dit graag.

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

Conclusie

De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.14 Reclamant 14

Samenvatting zienswijze

1. Algemeen
   Reclamant geeft aan dat hij zich schaart achter de verwoording in de zienswijze van reclamant 10, dat deze ook namens hem is verzonden en dat er in deze zienswijze naar gerefereerd wordt.
2. Waterproblematiek en waterhuishoudkundige voorzieningen
   Reclamant geeft aan naast de gemeenschappelijke beschrijving in de zienswijze van reclamant 10 ook in te willen gaan op de persoonlijke situatie om zorgen te delen. Reclamant wil graag weten hoe wordt voorkomen dat water niet naar hun lager gelegen tuin en huis stroomt, maar naar de wadi. Welke garanties kunnen er worden afgegeven dat reclamant gevrijwaard blijft van wateroverlast.
   Het bestemmingsplan toont dat de tuin van reclamant grenst aan water. Reclamant vraagt zich af wie zorgdraagt voor de vormgeving van de watergang, het beheer en het onderhoud, welke begroeiing gebruikt wordt en wie verantwoordelijk is en gaat betalen.
3. Verkeer en geluidsoverlast
   Waar er rondom het perceel van reclamant op dit moment bijna geen verkeersbewegingen zijn, zal dat door de plannen veranderen met als gevolg onder andere geluidsoverlast. Het plan is in 2020 bij aankoop van de woning niet gedeeld met reclamant. De nieuwbouw en teloorgang van het natuurlijke karakter zorgen volgens reclamant voor een afname in woonplezier en waardevermindering van de woning. Hoe wordt dit gecompenseerd door de gemeente?
4. Milieu, privacy, erfafscheiding
   Het huidige natuurlijke karakter gaat verloren doordat het uitzicht wegvalt, en er meer rumoer zal zijn door onder andere honden, muziek en auto’s met bijbehorende stank van uitlaatgassen.
   De nieuwe ontsluitingsweg en een loop-/fietspad naast het perceel van reclamant betekent dat alle privacy verloren gaat. Hoe compenseert de gemeente de afbreuk van woonkwaliteit en afname van woningwaarde.
   Reclamant verzoekt gemeente Nijkerk om na te denken over met bomen en struiken begroeide groenstroken om de privacy te compenseren. De tuin van reclamant is via de beoogde openbare weg en fietspad vrij toegankelijk, waardoor erfscheiding gewenst is. Hoe kan hier door gemeente Nijkerk vorm aan worden gegeven?
   Tot slot vraagt reclamant hoe gemeente Nijkerk de hinder tot een minimum kan beperken als het gaat om de realisatiefase met geluid- en stofhinder.

Beoordeling gemeente

1. Algemeen
   In de gemeentelijke beoordeling op zienswijze 5.11 is uitvoerig ingegaan op een groot aantal punten die reclamant in zijn zienswijze onderschrijft. Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze van reclamant wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling onder zienswijze 5.11.

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

2. Waterproblematiek en waterhuishoudkundige voorzieningen

   De gemeente heeft een waterhuishoudkundig plan laten opstellen. Op basis van dit plan kan geconcludeerd worden, dat het grondwaterpeil met 30 cm verlaagd zal worden, waardoor wateroverlast in de toekomst minder vaak zal voorkomen. Verder is er een robuust nieuw watersysteem ontworpen, waardoor het hemelwater op een verantwoorde manier in het plangebied geborgen kan worden, alvorens het zo nodig afgevoerd wordt via de Laak. Dit zal alleen gebeuren wanneer ten gevolge van een clusterbui ('plensbui') het water zodanig gestegen is, dat het hoger komt te staan dan 2,30 meter. Dit is de hoogte van de stuw, die in de zuidwest hoek van het plangebied wordt aangebracht. Tot 2,30 meter kan het plangebied het water goed bergen. Mocht het onverhoopt toch een keer hoger dreigen te komen, dan wordt het overtollige water afgevoerd via de Laak. Het Waterschap heeft aangegeven, dat de Laak deze toename van water goed kan verwerken. De gemeente is van mening, dat er op deze manier op een verantwoorde manier met het hemelwater wordt omgegaan.

   Voor het gehele plangebied zal nog een civieltechnische uitwerking gemaakt worden. Pas dan wordt de exacte uitvoering 'in het veld' bepaald. De wijze, waarop de overgangen van het perceel van reclamant naar de rest van het plangebied vormgegeven worden, zal uiteraard een onderwerp van overleg zijn met de reclamant. Dan wordt ook bepaald wie het beheer voor zijn rekening zal nemen.

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

3. Verkeer en geluidsoverlast

   Het is juist, dat er ten gevolge van de nieuwe woonontwikkeling meer verkeer in de omgeving van het perceel van reclamant zal plaatsvinden. Reclamant geeft aan, dat dit niet met hem gedeeld is toen hij in 2020 het perceel heeft gekocht. De gemeente heeft er echter geen geheim van gemaakt, dat er in Nijkerkerveen-Zuid nieuwe woningbouw zal plaatsvinden. Al in de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030, vastgesteld in juni 2011 is het gebied, dat nu bekend staat als Deelplan 3 aangewezen als toekomstig woongebied. En wanneer er een nieuw woongebied ontwikkeld wordt dan gaat dit altijd gepaard met extra verkeersbewegingen ten opzichte van een 'bestaande' situatie. De toename van verkeer was dus al geruime tijd voorzienbaar.

   Uit verkeersonderzoek blijkt dat op de wegen in het plangebied de verkeersintensiteit zeer beperkt blijft, waardoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder bij bestaande woningen niet wordt overschreden. De gemeente is dan ook van mening dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

   Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat de nieuwbouw en teloorgang van het natuurlijke karakter voor een afname in woonplezier en waardevermindering van de woning zorgen verwijst de gemeente naar de beoordeling onder punt 4 'Privacy en erfafscheiding' van deze zienswijze.

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

4. Milieu, privacy en erfafscheiding

Milieu

Het is juist, dat er na realisering van de woningbouw meer ‘leven’ in het gebied zal zijn dan nu. De gemeente beschouwt het geluid van honden en enige muziek vanuit nabijgelegen woningen als behorend bij het dagelijkse leven. We delen de ruimte nu eenmaal met velen.
Op het geluid van auto’s is bij het voorgaande onderdeel van de zienswijze al ingegaan.

Privacy en erfafscheiding

Reclamant kijkt, gezien vanaf de achterzijde van zijn woning, uit op het zuidelijk deel van het plangebied. De scheiding tussen dit deel van het plangebied en het woonperceel van reclamant wordt gevormd door een watergang, groenvoorzieningen en een weg. Aan de oostzijde van de woning van reclamant ligt een pad dat doodloopt op een parkeerplaats met een haag. De gemeente heeft geen plannen om dit pad door te trekken naar het nieuwe plangebied. Het is de gemeente derhalve niet duidelijk wat reclamant bedoelt met de zienswijze dat ongetwijfeld veel gebruik van het pad zal worden gemaakt omdat dit een korte route is naar de Jacob de Boerweg.
De nieuw te bouwen vrijstaande woningen komen op circa 50 meter afstand, gerekend vanaf de achtergevel van de woning van reclamant te staan. De gemeente onderkent dat de woon- en leefomgeving van reclamant door het woningbouwplan wijzigt. Dit is in het verleden bij de belangenafweging om in het gebied woningen te bouwen terdege meegenomen en al vastgelegd in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030, vastgesteld op 11 juni 2011.
Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van voornamelijk agrarische doeleinden wijzigt in hoofdzakelijk woondoeleinden met verkeer, groen en water. Het stedenbouwkundig plan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is gebaseerd op elf uitgangspunten. Deze elf punten zijn in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de gesprekken met omwonenden en overige belanghebbenden in en rond het plangebied. Eén van de uitgangspunten is dat de uitbreiding plaats vindt in twee deelzones: één met dorpse dichtheid (circa 25 wo/ha) aan de noordkant van de aan te leggen waterpartij en één met landelijke dichtheid (circa 15 wo/ ha) aan de zuidzijde. Reclamant kijkt voornamelijk uit op het zuidelijk deel van het plangebied.
De gemeente kent echter aan de ontwikkeling van het plangebied voor woondoeleinden een zwaarder gewicht toe dan aan het landschappelijke karakter en het uitzicht dat reclamanten belangrijk vinden voor hun woon- en leefgenot.
De gemeente laat het belang van het enorme tekort aan woningen in het algemeen en het tekort aan een bepaalde typologie aan woningen in Nijkerkerveen zwaarder wegen dan het belang van reclamant. De gemeente kiest ook bewust voor deze uitbreidingslocatie om te voorkomen dat er verder in het landelijk gebied moet worden gebouwd. Overigens voorziet het plan in een woningdichtheid die naar de Laakweg toe afneemt, inclusief een waterrijke en groene inpassing waarmee de overgang naar het landelijk gebied aan de overzijde van de Laakweg minder hard wordt.
De gemeente stelt voorts dat er geen blijvend recht ligt op het landschappelijke karakter van de omgeving en het groene uitzicht van reclamant.
Voor wat betreft de vraag van reclamant hoe de gemeente de afbreuk aan het huidige woonklimaat gaat compenseren antwoordt de gemeente dat reclamant hiervoor de vrijheid heeft gebruik te maken van de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen. Een planschadeclaim kan worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Voorstellen voor de aanleg van groen vindt plaats met behulp van een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan stelt de gemeente later in samenspraak met de buurt op.

Voor wat betreft de opmerking over de mogelijke overlast door de bouwwerkzaamheden antwoordt de gemeente dat tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden niet uit te sluiten is dat omwonenden in een bepaalde mate overlast ervaren van de ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen. Het bestemmingsplan is evenwel niet het geëigende document om de door reclamant genoemde overlast te regelen. Het is wel zo dat er 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 onder andere aandacht zijn voor de borging van de verkeersveiligheid.

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

Conclusie

De reactie geeft de gemeente aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

<table>
<tr><td>Verbeelding</td><td>

Op de verbeelding zijn de locaties, waar gestapelde woningen worden toegestaan binnen wooncluster 3 en 4 aangeduid met de aanduiding ‘gestapeld’, overeenkomstig onderstaand kaartjes:



</td></tr>
<tr><td>Regels</td><td>

In artikel 8 ‘Woongebied’ wordt lid 8.2.2. sub a 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.
Tevens wordt het percentage gestapelde woningen in cluster 1 teruggebracht van 10 naar 0 en het percentage gestapelde woningen in cluster 4 (Compact bouwen in het groen) teruggebracht van 100 naar 60. Door deze laatste twee aanpassingen is het niet mogelijk op meer locaties gestapelde woningen te realiseren dan thans voorzien wordt in het stedenbouwkundig plan.
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.

<table>
<tr><th>Cluster</th><th>Maximum aantal wooneenheden</th><th>Maximum percentage gestapelde woningen</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Was 155, wordt 152</td><td>Was 10, wordt 0</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Was 60, wordt 58</td><td>Blijft 0</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Was 45, wordt 44</td><td>Blijft 50</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Blijft 60</td><td>Was 100, wordt 60</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Was 30, wordt 29</td><td>Blijft 0</td></tr>
</table>

In artikel 8 ‘Woongebied’ wordt lid 8.4.1. sub a waarin het verhogen van het maximum aantal wooneenheden tot en met 375 mogelijk wordt gemaakt, geschrapt;
In artikel 13 ‘Algemene afwijkingsregels’ wordt in lid 13.1.1. onder a het

</td></tr>
</table>

	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 koopprijsgrenzen 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); • 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; • 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. • In paragraaf 4.12.5 ‘Stikstofonderzoek’ zal aangegeven worden, 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. • Bijlage 21 ‘Stikstofonderzoek’ bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie ‘Stikstofonderzoek’.

5.15 Reclamant 15

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient de zienswijze in namens zijn cliënt aan Laakweg 22. Cliënt heeft een onderneming aan Laakweg 22 met een milieucategorie 3.1. Reclamant brengt in de zienswijze de volgende punten naar voren:

1. Naar het oordeel van reclamant worden de nieuwe woningen veel te dichtbij het bedrijfsperceel gebouwd. Aan de zijde van Deelplan 3 vinden ten behoeve van het bedrijf allerlei activiteiten plaats die van invloed zijn op het woningbouwproject, zoals parkeren, manoeuvreren van vrachtwagens, geluidsoverlast van koelmotoren, laden en lossen, licht van koplampen enzovoort.
   In het bijzonder vraagt reclamant aandacht voor de verkeerssituatie aan de Laakweg. Deze weg is te smal. Cliënt voldoet aan alle eisen uit het Activiteitenbesluit, omdat er zich in de omgeving thans geen functies bevinden, die overlast kunnen ervaren.
2. Reclamant wijst erop dat het stedenbouwkundig plan, waarop voornoemde woningen staan weergegeven en dat in de plantoelichting is opgenomen, geen juridische status heeft. Slechts de verbeelding in combinatie met de regels bepalen wat binnen het bestemmingsplan aan functies wordt toegelaten.
   Ter hoogte van het perceel van opdrachtgever geldt de bestemming woongebied, cluster 2 waarbinnen 60 woningen zijn toegestaan en een geluidwerende voorziening van 2 meter hoog.
   Reclamant is van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan te globaal is met als gevolg dat op iedere willekeurige plaats binnen de bestemming woongebied woningen mogen worden gebouwd tot op de erfafscheiding van cliënt. Reclamant wil op de verbeelding bouwvlakken aangegeven zien. Cliënt van reclamant wil geen woningen ter hoogte van zijn bedrijfsterrein. Hij maakt dan ook expliciet bezwaar tegen de wijze van bestemmen. Het plan biedt onvoldoende rechtszekerheid voor het bedrijf.
3. Reclamant wijst er voorts op dat het geprojecteerde scherm misschien wel het geluid, maar niet de overige activiteiten van het bedrijf voldoende wegneemt. Reclamant noemt als voorbeeld lichthinder en geluidoverlast als gevolg van laden en lossen in de vroege ochtend. Deze activiteiten/effecten ontbreken in het uitgevoerde onderzoek. Cliënt van reclamant wil dat er gezorgd wordt voor een beoordeling op alle aspecten ten behoeve van "een goede ruimtelijke ordening". Het plan voldoet naar het oordeel van cliënt daar niet aan.
4. Reclamant stelt verder dat als er met schermen moet worden gewerkt deze voldoende adequaat moeten zijn om in ogenschouw te worden genomen. Het voorliggende voorstel accepteert cliënt van reclamant niet.
5. Reclamant stelt verder de verkeersveiligheid op de Laakweg aan de orde. De veiligheid moet worden verbeterd. Opdrachtgever accepteert geen beperkingen in de aan- en afvoer van zijn producten en vraagt zich af hoe de veiligheid wordt georganiseerd.
6. Tot slot stelt reclamant dat cliënt content is dat het college een verplaatsing van het bedrijf in onderzoek heeft in combinatie met herontwikkeling met woningen van Laakweg 22.

Beoordeling gemeente

Punt 1 t/m 4 Relatie bedrijf-woningbouw

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat er onvoldoende rekening gehouden is met de activiteiten, die door het bedrijf uitgeoefend worden. Hij denkt, dat de invloed van het bedrijf onderschat is en dat de toekomstige woningbouw op te kleine afstand van het bedrijf gebouwd kan worden, waardoor er

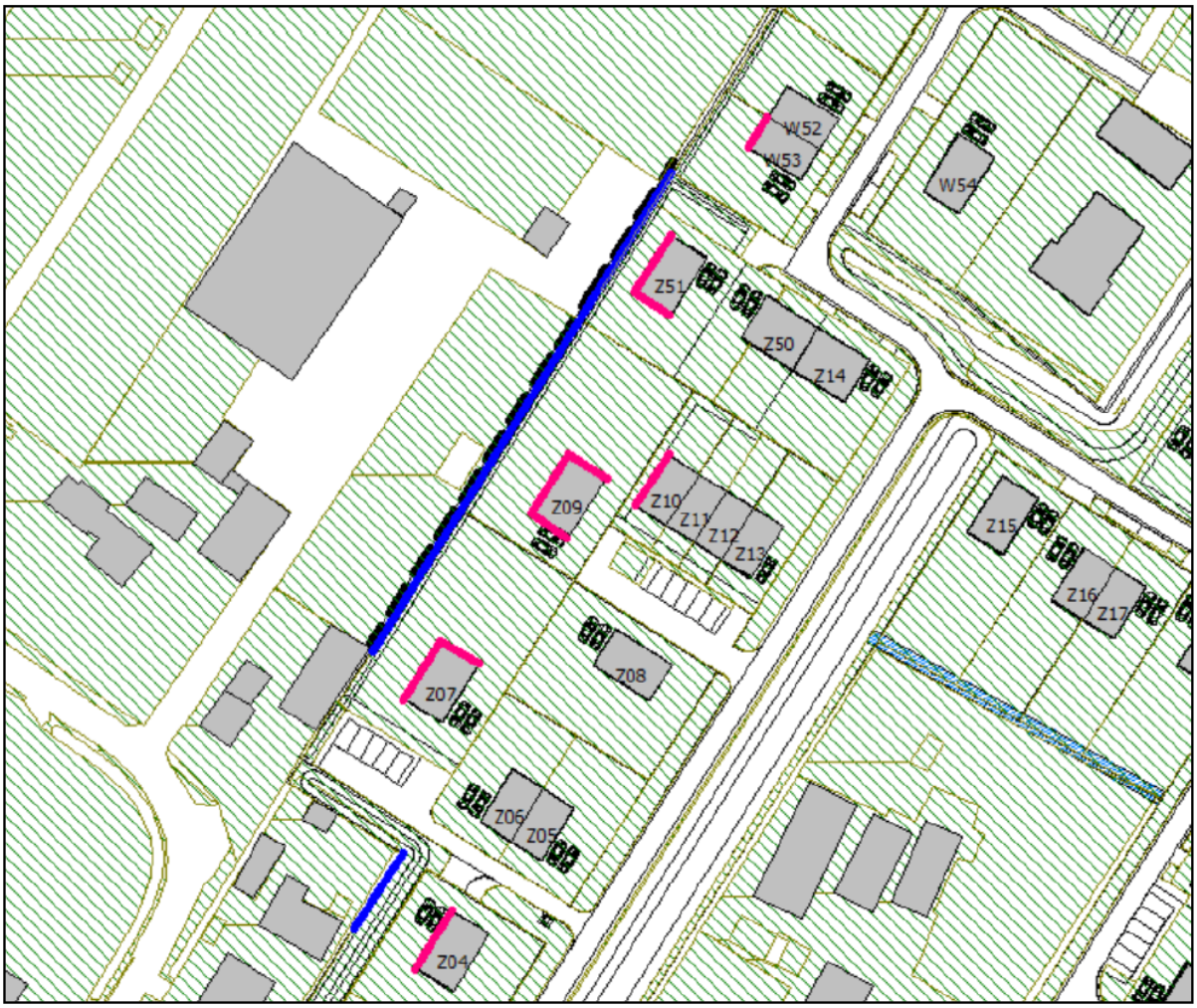
geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. Hij betwijfelt of het geluidsscherm, dat voorgesteld wordt in het bestemmingsplan wel adequaat genoeg is.

In het kader van de revisievergunningsaanvraag is in 2005 door NIBAG akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de geluidshinder van het poeliersbedrijf. Op basis daarvan is bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan voor Deelplan 3 berekend welke geluidwerende voorziening er aangebracht dient te worden om woningbouw in Deelplan 3 mogelijk te maken. Dat heeft geleid tot de geluidwerende voorziening van 2 meter hoog over een lengte van 28 meter ter hoogte van de parkeerplaats van het bedrijf, dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
Door het bedrijf is echter aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten na de aanvraag van de revisievergunning uit 2005 zijn toegenomen. Om te weten te komen welke invloed dit kan hebben op de toekomstige woningbouw is besloten een geactualiseerd akoestisch onderzoek industrielawaai te laten opstellen door Buro Ontwerp & Omgeving (BOO). Om die reden is het bedrijf op 3 november 2022 en 30 maart 2023 door de akoestische adviseur van BOO bezocht. Tijdens deze bezoeken is de bedrijfssituatie geïnventariseerd en zijn enkele bronvermogens bepaald door middel van geluidsmetingen.

Uit de bedrijfsbezoeken en de uitgevoerde geluidsmetingen is naar voren gekomen, dat er door het bedrijf meer activiteiten worden uitgevoerd ten opzichte van de situatie in 2005. Op basis van deze geactualiseerde bedrijfssituatie is vervolgens een berekening gemaakt van de geluidsbelastingen, die verwacht mogen worden op de woningen in het Deelplan 3. Uit deze berekeningen blijkt, dat de geluidwerende voorziening, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad niet adequaat genoeg is om de invloed van het bedrijf in voldoende mate te beperken.

De vraag, die dan opkomt is natuurlijk: ‘Welke geluidwerende voorzieningen zijn er nodig om de invloed van het bedrijf zodanig te beperken, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening?’. Ook dat is berekend door BOO.
Gebleken is dat de volgende maatregelen noodzakelijk zijn om de zogenaamde ‘langtijdgemiddelde en maximale geluidsbelastingen’ op de nieuwe woningen terug te brengen naar de geldende geluidsnormen:

- Geluidsscherm van 4,5 meter hoog en 95 meter lang ter hoogte van de woningen Z07, Z09 en Z51. In de onderstaande figuur is dit scherm met een blauwe lijn weergegeven.
- Geluidsscherm van 4,5 meter hoog en 17 meter lang ter hoogte van de woning Z04. In de onderstaande figuur is dit scherm met een blauwe lijn weergegeven.
- Bij enkele woningen moet de 2de verdieping (waarneempunt 7,5 meter) worden uitgevoerd als een dove gevel (gevel zonder te openen ramen en deuren). In de onderstaande figuur zijn deze gevels met een paarse lijn gemarkeerd.



Benodigde maatregelen om de invloed van het poeliersbedrijf te beperken

De gemeente is van mening, dat de noodzakelijke maatregelen om geluidsoverlast te voorkomen mogelijk gemaakt dienen te worden in het bestemmingsplan. Op die manier kan de woningbouw in Deelplan 3 gerealiseerd worden zonder dat het poeliersbedrijf in haar activiteiten beperkt wordt.

De hoge geluidwerende voorzieningen leiden echter tot een ruimtelijke situatie, die zeker niet als ‘optimaal’ beschouwd kan worden. Daarom onderzoekt de gemeente of verplaatsing van het bedrijf tot de mogelijkheden behoort. Zolang hierover nog geen duidelijkheid bestaat zal er voor gezorgd moeten worden, dat het bedrijf haar activiteiten kan voortzetten. Dit vereist de opname van geluidwerende voorzieningen in het vast te stellen bestemmingsplan tot hoogten zoals hierboven is aangegeven.
Deze geluidwerende voorziening zal ook aangebracht en onderhouden moeten worden. Dit vereist een goede toegankelijkheid vanaf de zijde van Deelplan 3. De nieuwe bebouwing kan deze gewenste toegankelijkheid beperken. Dit geldt niet voor de hoofdbebouwing (de woningen), omdat deze een afstand van minimaal 3 meter in acht dienen te nemen tot de zijdelingse perceelsgrens. Maar de realisatie van bijgebouwen zou de toegankelijkheid wel kunnen beperken omdat dergelijke bouwwerken tot in de perceelsgrens gebouwd mogen worden. Om die reden wordt een zone met een breedte van 2,5 meter langs de beoogde geluidwerende voorziening voorzien van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’. Dit betekent, dat hierdoor de toegankelijkheid van de geluidwerende voorzieningen gewaarborgd kan worden.

Mocht in de praktijk blijken, dat de invloed van het bedrijf op een andere manier beperkt kan worden of zelfs tot nul gereduceerd kan worden door verplaatsing van het bedrijf, dan is het niet langer nodig de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ te handhaven. Daarom is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid biedt het college de mogelijkheid om op gronden die voorzien zijn van de aanduiding ‘bijgebouwen toegestaan’ toch bijgebouwen toe te staan. Als vervolgens blijkt dat de geluidwerende voorziening niet langer nodig is om de invloed van het bedrijf op de nieuwe woningbouw te beperken kan het college deze bevoegdheid gebruiken om alsnog bijgebouwen toe te staan.

Ondanks de realisatie van geluidwerende maatregelen in de vorm van geluidsschermen blijft het nodig bij enkele woningen de 2e verdieping te voorzien van ‘dove gevels’. Om te waarborgen, dat dergelijke bouwkundige ingrepen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden is het gebied, waarbinnen dit kan voorkomen voorzien van de ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel’. In de regels zal voor het bouwen en/of verbouwen van woningen in dit gebied een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om de geluidsbelaste gevels op de 2e verdieping te voorzien van dove gevels.
Mocht uit akoestisch onderzoek blijken, dat op de 2e verdieping toch voldaan wordt aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit dan hoeven er uiteraard geen dove gevels aangebracht te worden. De verplichting om dove gevels aan te brengen vervalt eveneens wanneer de akoestische cirkel rond het bedrijf opgeheven wordt.

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

5. Verkeersveiligheid Laakweg
   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.
   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.

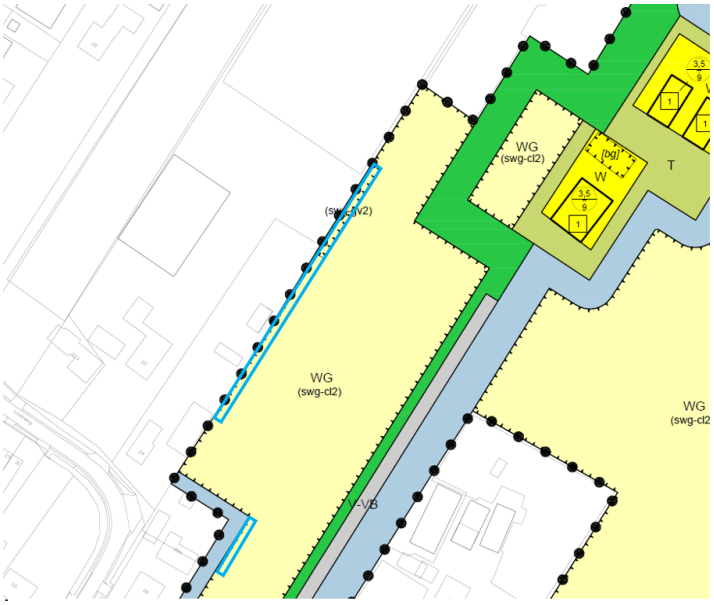
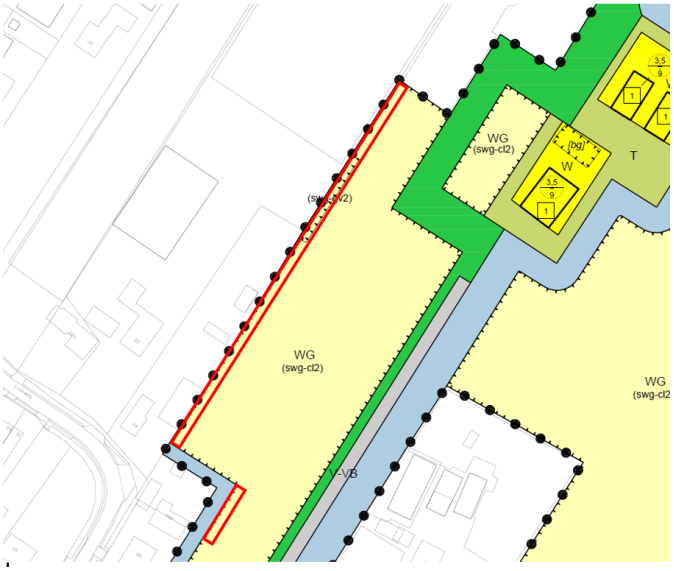
   Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

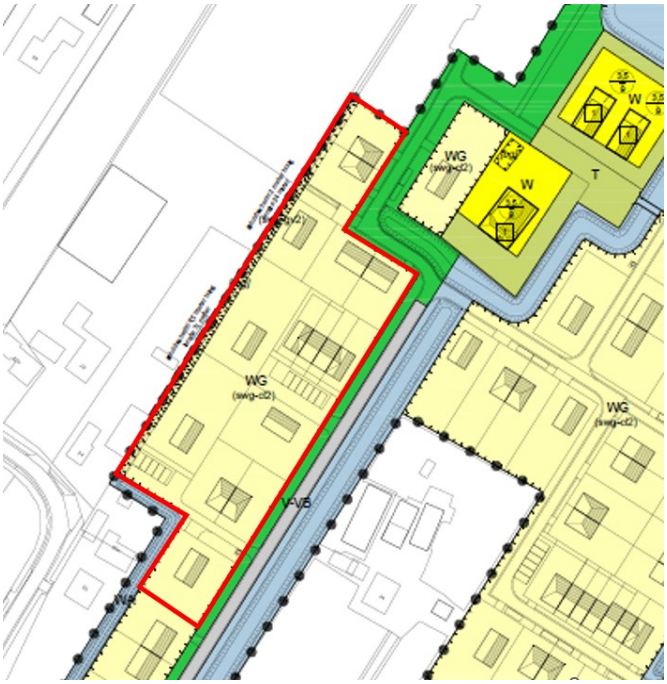
6. Verplaatsing bedrijf?
   De gemeente stelt het op prijs, dat reclamant content is over het feit, dat het college de mogelijke verplaatsing van het bedrijf in onderzoek heeft.

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

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding	• Langs de perceelsgrens van het poeliersbedrijf op het perceel Laakweg 22 worden twee geluidwerende voorzieningen mogelijk gemaakt met een hoogte tot maximaal 4,5 meter, zoals aangegeven is met een blauwe lijn op onderstaand kaartje:  • Teneinde de toegankelijkheid van de geluidwerende voorziening ter hoogte van het perceel Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29 te waarborgen, worden drie stroken grond binnen de bestemming ‘Woongebied’ met een breedte van 2,5 meter voorzien van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’, zoals aangegeven is met een rode lijn op onderstaand kaartje.  • Teneinde te waarborgen, dat bij geluidsbelaste gevels van nieuwe woningen

	ook op de 2e verdieping voldaan wordt aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit is een strook grond, grenzend aan het perceel Laakweg 22 voorzien van de 'specifieke aanduiding – dove gevel', zoals aangegeven is met een rode lijn op onderstaand kaartje: 

Regels	• In artikel 8 'Woongebied' wordt lid 8.1 sub d zodanig aangepast, dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – geluidwerende voorziening 2' een geluidwerende voorziening met een maximale hoogte van 4,5 m mogelijk wordt gemaakt.
	• In artikel 8 'Woongebied' in lid 2.3 'Bijbehorende bouwwerken' is een lid toegevoegd, waarin bepaald wordt, dat op de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.
	• In artikel 8 'Woongebied' lid 8.4.1 f. is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het college de mogelijkheid geeft toch een omgevingsvergunning voor bijgebouwen af te geven op gronden met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' indien blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn;
	• In de regels is in artikel 8 'Woongebied' onder lid 7 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het bouwen en/of verbouwen van woningen op gronden, die voorzien zijn van de 'specifieke aanduiding – dove gevel'. Woningen mogen in dat gebied alleen gebouwd danwel verbouwd worden indien deze woningen op de 2e verdieping aan de geluidsbelaste zijden worden voorzien van dove gevels, tenzij:
	  ○ Op basis van een akoestische berekening kan worden aangetoond, dat op de 2e verdieping voldaan kan worden aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit ,of
	  ○ Op een andere wijze de akoestische hindercirkel rond het bedrijf op het adres Laakweg 22 wordt opgeheven.
	• In artikel 1 is de volgende definitie van een dove gevel opgenomen: "een

	bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;"
Toelichting	• In paragraaf 4.7 'Bedrijven en milieuzonering' zal ingegaan worden op het geactualiseerde akoestische onderzoek industrielawaai, dat opgesteld is voor het poeliersbedrijf op het perceel Laakweg 22. • In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek aangegeven waarom aan bepaalde gronden de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is toegekend. • In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek aangegeven waarom er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Een bevoegdheid die het college de bevoegdheid geeft om een omgevingsvergunning af te geven voor bijgebouwen op gronden, die voorzien zijn van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', als blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn; • In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek aangegeven, dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor een gebied grenzend aan het poeliersbedrijf op het perceel Laakweg 22 om te waarborgen, dat woningen, die in dit gebied worden gebouwd en/of verbouwd op de 2e verdieping aan de geluidsbelaste zijden worden voorzien van dove gevels teneinde te kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. • In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek tevens aangegeven, dat de verplichting om dove gevels op de 2e verdieping aan te brengen komt te vervallen indien op basis van een akoestische berekening kan worden aangetoond, dat er ook bij de geluidsbelaste gevels voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Mocht de akoestische hindercirkel rond het bedrijf op een of andere manier worden opgeheven dan vervalt natuurlijk ook de verplichting om op de 2e verdieping dove gevels aan te brengen. • Bijlage 10 'Akoestisch onderzoek naar industrielawaai Laakweg 22' bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie 'Akoestisch onderzoek naar industrielawaai Laakweg 22'.

5.16 Reclamant 16

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft twee zienswijzen toegezonden. Het betreft een identieke zienswijze aan de zienswijze van ingezonden door reclamant 5.10. Voor wat betreft de samenvatting en de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijst de gemeente naar de samenvatting en beoordeling onder zienswijze 5.10.

Naast voornoemde zienswijze stelt reclamant in een afzonderlijke zienswijze de volgende onderwerpen aan de orde:

1. Bebouwing
   Reclamant geeft aan dat er altijd is aangegeven dat er geen woningen, maar een groenstrook zal worden gerealiseerd ten noorden van Laakweg 26 en 26A. Nu staan er woningen op de verbeelding aangegeven. Het lijkt ook onverstandig gezien de bedrijvigheid op het aangrenzende perceel, met onder andere het laden en lossen van vrachtwagens.
2. Profielschets
   Reclamant verzoekt te willen weten hoe het profiel eruit komt te zien aan de oostelijke zijde van Laakweg 26 en 26A.
3. Verkeer
   De verkeersmetingen zijn uitgevoerd ten tijde van corona. De feitelijke verkeersdrukte wordt onderschat.
4. Regenwater
   Reclamant vraagt zich af of de watergang van profielschets 6 de enige hoofdwaterafvoer is binnen het gebied en of dit volstaat.
5. Tot slot spreekt reclamant het gevoel uit dat hij en andere bewoners niet begrepen en gehoord werden tijdens de bijeenkomst op 13 december 2022, wanneer bovengenoemde onderwerpen aan de orde werden gesteld.

Beoordeling gemeente

Voor wat betreft de samenvatting en de beoordeling van de eerste zienswijze van reclamant verwijst de gemeente naar de samenvatting en beoordeling onder zienswijze 5.10. Deze zijn identiek.

Voor wat betreft de punten van reclamant in een tweede zienswijze luidt de beoordeling als volgt.

1. Bebouwing
   Voor de gronden ten noorden van de percelen Laakweg 26 en 26a is thans nog het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 van kracht. Op basis van dat bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’. Van een ‘groenstrook’ aan de noordzijde van deze beide percelen is geen sprake. Dit betreft dus een agrarische bestemming en geen ‘Groen’-bestemming. In de Structuurvisie Nijkerk/ Hoevelaken 2030 (daterend uit 2011) zijn de betreffende gronden al aangewezen voor woningbouw. Ook in de recent vastgestelde Omgevingsvisie Nijkerk 2040 worden deze gronden aangewezen voor woningbouw.
   De gemeente onderschrijft op basis hiervan de mening van de reclamant niet, dat ‘*er altijd is aangegeven dat er geen woningen, maar een groenstrook zal worden gerealiseerd ten noorden van Laakweg 26 en 26A*’

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

2. Profielschets

   Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarbij het stedenbouwkundige plan als onderlegger is gebruikt. Te zien is, dat de bestaande greppel aan de oostzijde van de percelen Laakweg 26 en 26a verbreed is en voorzien is van de bestemming 'Water'. Bij de civieltechnische uitwerking zal nader bepaald worden hoe dit profiel er uit komt te zien. Als direct belanghebbende zal de reclamant betrokken worden bij de uiteindelijke keuze van het profiel.



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

3. Verkeer

   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

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

4. Regenwater

   De watergang, die opgenomen is in profiel 6 is zeker niet de enige watergang in het plangebied. Voor het gehele plangebied is een nieuw watersysteem ontworpen, bestaande uit diverse watergangen, een centrale waterpartij, wadi's en greppels. De onderdelen van dit watersysteem staan onderling in verbinding, waardoor het één geheel vormt. Samen heeft dit systeem ruim

voldoende bergingsvermogen om het hemelwater te kunnen bergen. Uiteindelijk kan -indien nodig- het overtollige regenwater geloosd worden op de Laak.

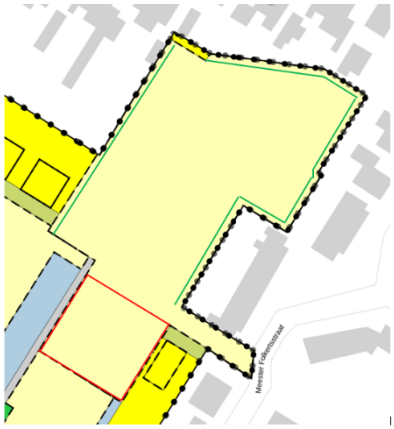
Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. Inloopbijeenkomst 13 december 2022
   De gemeente betreurt het dat reclamant het gevoel heeft dat hij en anderen niet gehoord zijn tijdens de inloopbijeenkomst. Bij deze en andere georganiseerde inloopbijeenkomsten is er ruimschoots de mogelijkheid geweest om een toelichting te krijgen op de plannen en het proces en vragen te stellen over het stedenbouwkundige plan en het ontwerp bestemmingsplan. Ook zijn veel één-op-één gesprekken gevoerd met omwonenden. Door reclamant is niet eerder aangegeven hier behoefte aan te hebben. Mocht de wens alsnog bestaan om een persoonlijke toelichting te krijgen op het plan en de planonderdelen dan is dit uiteraard mogelijk en horen we dit graag.

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

Conclusie

De eerste zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen*:*

Verbeelding	De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast: • 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. 

<table>
<tr><td></td><td>

- In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen.



</td></tr>
<tr><td>Regels</td><td>

- 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

</td></tr>
</table>

	‘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 koopprijsgrenzen 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). • 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. • 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. • 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. • Bijlage 21 ‘Stikstofonderzoek’ bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie ‘Stikstofonderzoek’.

De tweede zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.17 Reclamant 17

Samenvatting zienswijze

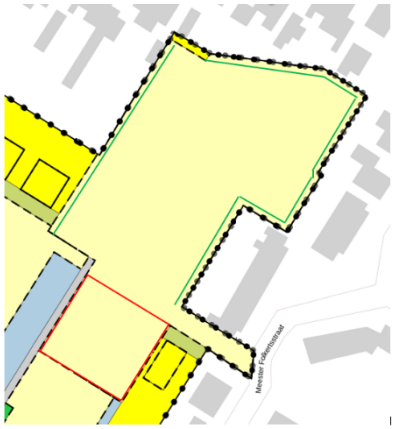
Reclamant heeft een identieke zienswijze ingediend aan de zienswijze die door reclamant 5.10 is ingezonden. Voor wat betreft de samenvatting van de zienswijze verwijst de gemeente daarom naar de samenvatting onder zienswijze 5.10.

Beoordeling gemeente

Voor wat betreft de beoordeling van de zienswijze van reclamant verwijst de gemeente naar de beoordeling onder zienswijze 5.10. Deze zijn identiek.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen*:*

Verbeelding	De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast: • 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. 

<table>
<tr><td></td><td>

- In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen.



</td></tr>
<tr><td>Regels</td><td>

- 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

</td></tr>
</table>

	‘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 koopprijsgrenzen 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). • 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. • 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. • 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. • Bijlage 21 ‘Stikstofonderzoek’ bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie ‘Stikstofonderzoek’.

5.18 Reclamant 18

Samenvatting zienswijze

1. Algemeen
   Reclamant geeft aan de gezamenlijke zienswijze van reclamant 10 te steunen, maar ook een persoonlijke zienswijze in te dienen. Daarnaast is reclamant van oordeel dat het passender was geweest als de inwonersbijeenkomst in de vorm van een presentatie had plaatsgevonden.
2. Bebouwingsdichtheid en bouwtempo
   Reclamant geeft aan dat de totaal te realiseren woningen zijn toegenomen van 300 tot 350, terwijl de omvang van het plangebied verkleind is. Deze wijziging heeft gevolgen voor de ontsluiting van snel- en langzaamverkeer in het gebied.
   Ook vraagt reclamant waarom het bouwtempo is teruggebracht van 50 naar 25 woningen per jaar, welke fasering gehanteerd wordt en welke compromissen er om deze redenen gesloten zijn.
3. Bouwhoogtes
   Naar het oordeel van reclamant passen de hoogtematen niet bij het landelijke karakter van het gebied.
4. Waterhuishoudkundige voorzieningen
   Reclamant stelt verschillende vragen over de “verbetering van de waterhuishouding”. Reclamant is van oordeel dat er geen zekerheid is te geven.
   Garandeert gemeente Nijkerk dat met de nieuwe greppels en drainagevoorzieningen de bestaande percelen niet te maken krijgen met grondwaterproblematiek? Wie onderhoudt de voorzieningen? Welke afspraken zijn er gemaakt met bewoners van aangrenzende percelen? Met reclamant zijn nog geen afspraken gemaakt.
   Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de waterhuishouding op eigen perceel vanwege het ophogen van de omliggende gronden en vraagt welke garantie hij kan krijgen dat de situatie verbeterd met de nieuwbouwplannen.
5. Verkeer, parkeernormering en geluid
   De gedachte dat de Laakweg niet gebruikt zal worden ten behoeve van ontsluiting van het plangebied is een misvatting volgens reclamant. Er is nu al een probleem, welke een groot probleem zal worden met dit plan.
   De eerder ingetekende ontsluiting bij Laakweg 48 en 60 is niet meer mogelijk, waardoor de woningen achter Laakweg 48 de wijk via de nieuwe waterbrug Bakkerspaadje zullen moeten verlaten. Deze was eerder enkel geschikt voor voetgangers en fietsers. Daarnaast komt het fietspad ter hoogte van deelplan 4 te vervallen waardoor de verkeersveiligheid voor fietsers niet wordt veiliggesteld.
   Het verkeer dat via de Jacob de Boerweg wordt ontsloten zal Nijkerkerveen grotendeels via de Laakweg verlaten. Het is op dit moment al lastig om vanaf de Laakweg de Amersfoortseweg op de draaien, dit wordt in de toekomstige situatie een nog groter probleem.
6. Beeldkwaliteitsplan
   Om te voldoen aan de beeldkwaliteit passend bij Nijkerkerveen geeft reclamant aan dat het gewenst is om lagere goot- en nokhoogtes te hanteren voor het zuidelijke deel van het plangebied. Daarnaast raakt de bebouwing de Laakweg, waardoor de lint-structuur aangetast wordt. Reclamant geeft aan dat een groen hier meer passend is.
7. Huidige situatie, bouwrijp maken, woonrijp maken, bouwperiode en oplevering
   Reclamant wenst inzicht in:
   - methode van bouw- en woonrijp maken en de fasering hiervan;

- mitigerende maatregelen om elke vorm van overlast te voorkomen, een inschatting van de bouwperiode, de fasering, de betrokken aannemers en bouwmethoden en
- het logistieke proces van verkeersbewegingen, daaruit voortkomende overlast en mitigerende maatregelen.

8. Natuurtoets

   Reclamant geeft aan dat het broedpaar steenuilen aan de Laakweg 49 niet of nauwelijks wordt besproken in de ecologische onderzoeken. Welke maatregelen / werkprotocol geld(en) er voor dit broedpaar? Wordt er een ecologisch logboek bijgehouden? En wie is hier verantwoordelijk voor? De bijlage die genoemd wordt ontbreekt. Wat gebeurt er wanneer de genomen maatregelen niet toereikend zijn?

   De ontwikkeling heeft tot gevolg dat er een rust- en verblijfsplaats van de bunzing verdwijnt. Er dient een activiteitenplan te worden opgesteld en een ontheffingsaanvraag te worden ingediend bij provincie Gelderland. Het activiteitenplan voor de bunzing ontbreekt. Wie ziet erop toe dat de mitigerende maatregelen voor de huismus, steenuil en vleermuis juist worden uitgevoerd? Sommige genoemde data zijn al verstreken. Wanneer is het eerstvolgende moment om te starten met de mitigerende maatregelen? En zijn de bewoners van de in het activiteitenplan genoemde adressen op de hoogte van de te nemen maatregelen?

Beoordeling gemeente

1. Algemeen

   De gemeente betreurt te lezen dat de reclamant de gekozen vorm voor de inloopbijeenkomst niet heeft gewaardeerd. Er is juist bewust gekozen voor een inloopavond waarbij geen sprake was van een uitgebreide presentatie of een algemene toelichting op het plan. De gekozen vorm van een inloop bevordert dat bewoners op een zelf gekozen en passend moment inlopen (zonder dat zij een presentatie missen) en daarbij een één-op-één toelichting kunnen krijgen op de plannen. Deze vorm biedt wat de gemeente betreft juist de ruimte om de specifieke vragen en de situatie rondom de woning of het perceel van een individuele omwonende toe te lichten. Op de inloopavond op 13 december 2022 was daartoe dan ook ruimschoots de tijd en gelegenheid.

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

2. Bebouwingspercentage en bouwtempo

   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. Dat 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 ook een verlaging van het maximale aantal 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. Die mogelijkheid zal in het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt worden.
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 zal in het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt worden.
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.

Reclamant geeft aan, dat het bouwtempo verlaagd is van 50 naar 25 woningen per jaar. Deze informatie is echter onjuist. Het is de gemeente niet duidelijk waarop reclamant zijn bewering baseert. Het tempo zal eerder nog wat verder opgeschroefd worden om er voor te zorgen, dat Deelplan 3 niet langer dan nodig als een ‘bouwplaats’ fungeert. Hierdoor kunnen bepaalde

vormen van overlast, die nu eenmaal gepaard gaan met het bouwen, tot een minimum beperkt blijven.
Reclamant vraagt zich verder af in hoeverre de huidige ontwikkelingen, de hoge bouwkosten en de bouwmaterialen die niet of moeilijk verkrijgbaar zijn leiden tot concessies in de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen en of woningen nog bereikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Hiervoor geldt dat de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de duurzaamheidsvisie en het beeldkwaliteitsplan voor Deelplan 3 leidend zijn voor de ontwikkeling. Ten aanzien van de bereikbaarheid en de betaalbaarheid van de woningen geldt voor Deelplan 3 dat de uitgangspunten uit de Woonvisie 2020+ van toepassing zijn en de daarin opgenomen prijsgrenzen en de woningcategorieën. Wel is sprake van een (door de gemeenteraad bij kaderstelling vastgestelde) beperkte afwijking ten aanzien van de verhouding tussen sociale koop en sociale huur. Het woningbouwprogramma in Deelplan 3 voorziet hiermee juist in de behoefte van (onder andere) starters op de woningmarkt, een aanzienlijk aandeel sociale woningen (koop en huur) en een substantieel aandeel middeldure woningen.

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 totale hoogte van een nieuwe eengezinswoning van 11 a 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 dorpse (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 Dorpse deel als het Landelijke deel) stedenbouwkundig passend.

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 noordwest-hoek 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 resultaten van deze 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 2 m + 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 monitoringspunt 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 zal komen te vervallen. Het bestaande systeem zal aangesloten worden op het nieuwe systeem, waardoor deze pomppunt haar functie verliest

<u>Afstroming</u>
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 m^2 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 (2,30m +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.

Voor het gehele plangebied zal nog een civieltechnische uitwerking gemaakt worden. Pas dan wordt de exacte uitvoering ‘in het veld’ bepaald. De wijze, waarop de overgangen van het perceel van reclamant naar de rest van het plangebied vormgegeven worden, zal uiteraard een onderwerp van overleg zijn met de reclamant. Dan wordt ook bepaald wie het beheer voor zijn rekening zal nemen.
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. Verkeer, parkeernormering en geluid

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 vóór 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

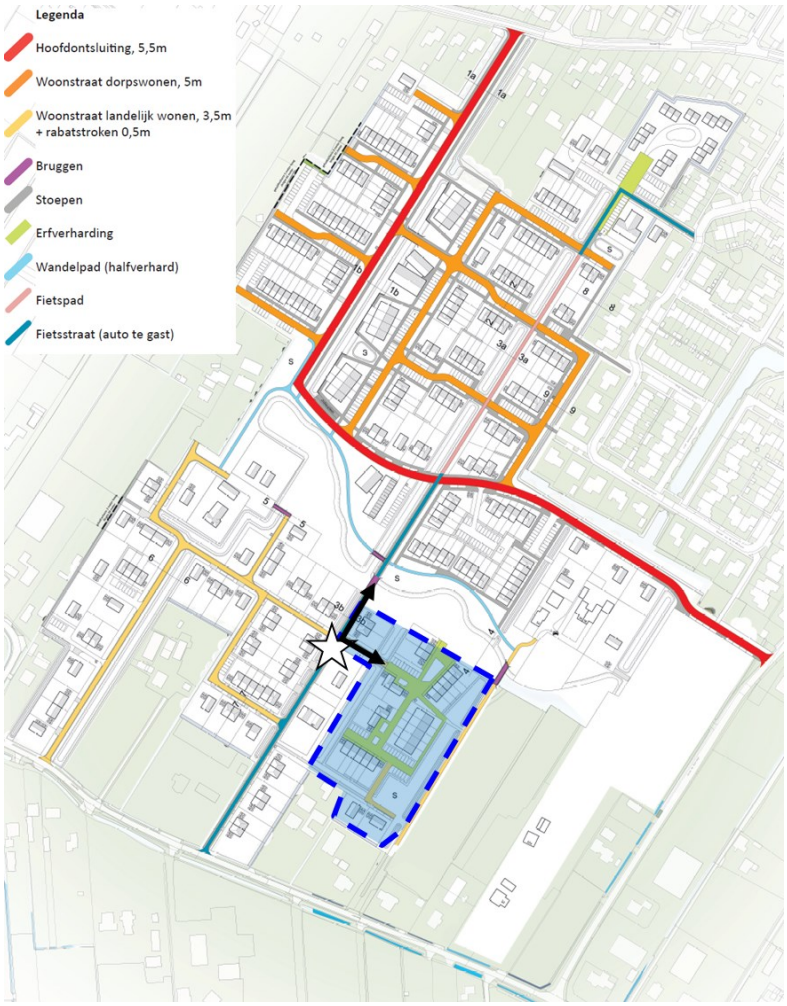
Voor het bepalen van de toekomstige verkeersstromen is gebruik gemaakt van de C.R.O.W. publicatie 381. Hierin staan kengetallen voor functies als wonen. Deze kengetallen zijn gebaseerd op landelijke gemiddelden en op basis van praktijk voorbeelden van vergelijkbare situaties. In deze studie is voor de 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.
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 deze 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.


Aanvullende uitgangspunten
Fysieke knip gemotoriseerd verkeer
Gebied met enkel ontsluiting noordzijde


Legenda
Hoofdontsluiting, 5,5m
Woonstraat dorpswonen, 5m
Woonstraat landelijk wonen, 3,5m + rabatstroken 0,5m
Bruggen
Stoepen
Erfverharding
Wandelpad (halfverhard)
Fietspad
Fietsstraat (auto te gast)

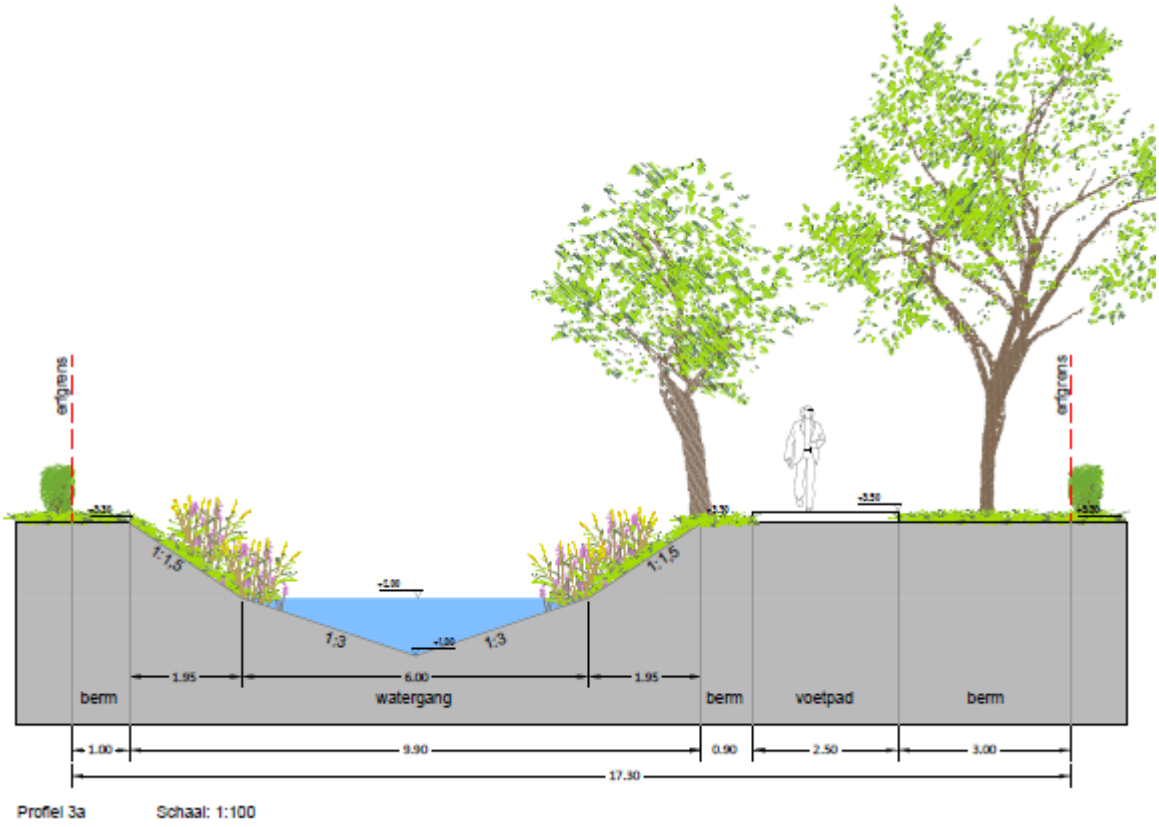
Gevolgen voor bestaande wegen

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 besloten 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.

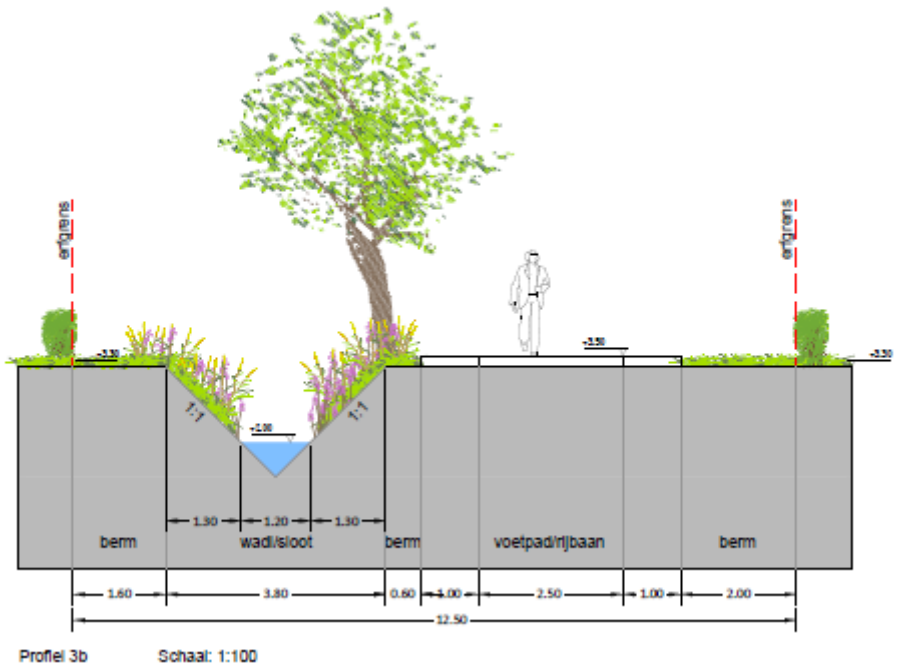
Het Bakkerspaadje zal eveneens worden heringericht in verband met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Het noordelijk deel wordt ingericht als een fietspad in 2 richtingen met een breedte van 2,5 meter. Hieronder is het bijbehorende wegprofiel opgenomen. In de zienswijze is - waarschijnlijk per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



Profiel 3b Schaal: 1:100

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 aparte 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.
Voorts is in het kader van het vooroverleg 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 54 dB. 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 geprojecteerde woningen. In het akoestische 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.

Op de wegen in het plangebied blijft de verkeersintensiteit zeer beperkt, waardoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder bij bestaande woningen niet zal worden overschreden. De gemeente is dan ook van mening dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 concept-versie van de Nota Parkeernormen uit 2014. 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 wat betreft de hulpdiensten het volgende. 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.

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

6. 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 wooncluster 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 (AOK) bepaald. Zij dienen immers in een later stadium de woningbouwplannen te beoordelen. Daarbij is het beeldkwaliteitsplan voor hen dan 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 uitgangspunten 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.

Reclamant wijst erop, dat de nieuwe bebouwing op 2 plekken de Laakweg raakt. Dat is juist. Op een tweetal plekken worden de wegen, die vanaf de Laakweg het plangebied ontsluiten (waaronder het Bakkerspaadje) begeleid door woningen. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven, dat de woningen, die het dichtst op de Laakweg zijn geprojecteerd zich niet alleen in de richting van de ontsluitingswegen dienen te oriënteren, maar ook in de richting van de Laakweg. Hierdoor wordt het huidige beeld, waarbij de Laakweg op verschillende afstanden door bebouwing wordt begeleid, die (vrijwel) allemaal georiënteerd zijn op deze Laakweg, voortgezet. Dat hierdoor ter plaatse van de twee nieuwe geprojecteerde percelen het bestaande bebouwingslint iets wordt verdicht, vindt de gemeente acceptabel en passend bij een nieuwe woonontwikkeling

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

7. Huidige situatie, bouwrijp maken, woonrijp maken, bouwperiode en oplevering
Zoals eerder aangegeven is de verwachting voor Deelplan 3 dat in eerste instantie sprake zal zijn van een bouwtempo van circa 75 woningen per jaar, waarna het bouwtempo vervolgens wat afneemt. Op basis van het verwachte bouwtempo zal de bouw van de woningen die worden voorzien in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 uiterlijk in 2030 zijn afgerond. Het door reclamant veronderstelde bouwtempo van 25 woningen per jaar en de veronderstelde bouwperiode van 14 jaar zijn dus onjuist.
Daarbij is het voornemen om het gehele plangebied van Deelplan 3 in één keer bouwrijp te maken. De fasering van het bouwrijp maken en de bouw van de woningen dient nog verder uitgewerkt te worden, evenals de methode van bouwen, de funderingsmethode en de routing van het bouwverkeer.
Zodra de technische uitwerkingen en tekeningen voor het bouwrijp maken van Deelplan 3 gereed zijn zullen omwonenden uitgenodigd worden om een toelichting te krijgen hierop. Daarbij zullen de door reclamant genoemde aspecten ook nader aan de orde komen.

8. 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 nestgelegenheid 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.

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 ecoloog. 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.

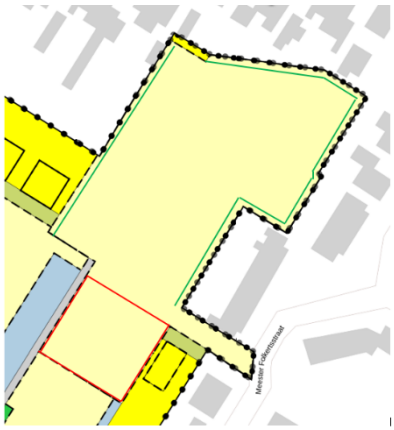
Bunzing

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.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen*:*

Verbeelding	De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast: • 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.  • In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen. 

<table>
<tr><td>Regels</td><td>

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.

<table>
<tr><th>Cluster</th><th>Maximum aantal wooneenheden</th><th>Maximum percentage gestapelde woningen</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Was 155, wordt 152</td><td>Was 10, wordt 0</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Was 60, wordt 58</td><td>Blijft 0</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Was 45, wordt 44</td><td>Blijft 50</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Blijft 60</td><td>Was 100, wordt 60</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Was 30, wordt 29</td><td>Blijft 0</td></tr>
</table>

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.

</td></tr>
<tr><td>Toelichting</td><td>

In paragraaf 3.4.3. ‘Woonvisie 2020+’ zal als volgt aangepast worden:
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”. 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

</td></tr>
</table>

	(Gebiedsontsluitingsweg) vervangen worden door ETW (Erftoegangsweg). • 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. • 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. • 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. • Bijlage 21 ‘Stikstofonderzoek’ bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie ‘Stikstofonderzoek’.

5.19 Reclamant 19

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient zienswijze in namens cliënten, de bewoners in Nijkerkerveen.

1. Reclamant stelt dat de gronden achter de woning van cliënten de bestemming woongebied hebben gekregen, met als nadere aanduiding cluster 3, waarbinnen ook een woonzorgvoorziening met bijhorende lichte horeca wordt toegestaan. De niet juridisch bindende plantoelichting waarin een stedenbouwkundige verkaveling is opgenomen, voorkomt niet dat er woningen kunnen worden gerealiseerd nabij de erfafscheiding van cliënten.
   Cliënten willen graag vastgelegd hebben welke woningen op welke locatie kunnen worden gerealiseerd. Op dit moment is er een zorgwoning voorzien op 5 meter van de erfscheiding met een kopgevel van 11,5 meter hoog. Dit zorgt door de geringe afstand voor inkijk en privacy overlast, alsmede vermindering van bezonning gedurende een deel van de dag.
   Cliënten willen daarom dat het stedenbouwkundige plan aangepast wordt, waarmee de afstand wordt vergroot en dat vervolgens de bouwvlakken exact worden vastgelegd in het plan. Daarnaast wensen cliënten dat er geen ramen, balkons en trappenhuis als ook geen verlichting wordt gerealiseerd aan de zijde van het perceel van cliënten. Gemeente Nijkerk heeft als grondeigenaar de macht om deze afspraken vast te leggen met de ontwikkelaars van de woningen of zorginstelling die de zorgwoningen gaat bouwen. Tussentijds is er ambtelijk contact geweest, waarbij er een tekening is gedeeld met de voorgenomen ligging van de woningen. Het verzoek is om de maatvoering in het bestemmingsplan juridisch vast te leggen.
2. Cliënten hebben tijdens de inspraakbijeenkomsten al veelvuldig aandacht gevraagd voor de afwatering, afrastering en groenvoorzieningen tussen het perceel van cliënten en de nieuwbouwplannen. Er is niet uit de plannen te destilleren dat er deugdelijke afrastering in de vorm van een Heras hekwerk gegroeid met Hedera van 2 meter hoog wordt geplaatst op de erfscheiding. Ook willen cliënten dat er voldoende afwatering gegarandeerd wordt door middel van een sloot, nu deelplan 3 op een hoger maaiveld wordt gerealiseerd dan het perceel van cliënten.
3. Op het reeds ambtelijk toegezonden schetsje is een groenstrook ingetekend van 2,5 meter breed. Het verzoek is om ook de watergang op de verbeelding te tekenen en hem daarmee planologisch te verankeren. Tot slot verzoekt reclamant de gemeente Nijkerk om zorg te willen dragen dat er in de groenstrook naast groenblijvende struiken ook de nodige bomen worden geplant ten behoeve van de privacy van cliënten.

Beoordeling gemeente

1. Bouwhoogtes in cluster 3 en geen zekerheid over exacte locatie woningbouw
   Het is juist, dat er voor cluster 3 verschillende maximale goothoogtes zijn opgenomen in de regels. Dit is nodig om de gewenste stedenbouwkundige setting te kunnen realiseren, zoals omschreven is in het beeldkwaliteitsplan. Daarin wordt namelijk in paragraaf 4.6 (“aanvullende criteria zone erven”) gesteld, dat het gewenst is hier de woningen naar binnen te richten op het gezamenlijke erf. De woningen vormen als het ware een klein buurtje (of zo u wilt ‘buurtschap’) op zich. Van buitenaf dienen hier vooral de daken op te vallen: een landschap van daken (‘dakenlandschap’). Dit versterkt het idee van beschut wonen, het dak omsluit het erf.
   Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn in het beeldkwaliteitsplan de volgende eisen opgenomen ten aanzien van de gewenste bouwmassa:
   - de goothoogte van grondgebonden woningen is overwegend 3 meter hoog (min 50%). Met name naar de buitenzijde van de erven is dit van belang. Daar waar de gevel gericht is richting het erf is een hogere goothoogte ook mogelijk. Nokhoogte: max. 11,5 meter;

- het dak is een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing. Het samenspel van daken bepaalt, van de buitenzijde, de aanblik van het buurtschap. Het is een landschap van daken;
- het buurtschap c.q. het dakenlandschap wordt als ensemble vormgegeven. Daarbij is variatie in goot- en nokhoogte mogelijk. Aan de buitenzijde geven de daken beschutting. De binnenzijde kan dan als contrast meer gevel en gevelopeningen tonen;

De eisen ten aanzien van de maximale goothoogte zijn vastgelegd in de regels. Daarin is voor de grondgebonden woningen van cluster 3 bepaald, dat minimaal 50% van de woningen een maximale goothoogte hebben van 3 meter en maximaal 50% van de woningen een maximale goothoogte van 6 meter.
Omdat bij de beoordeling van bouwplannen zowel de regels van het bestemmingsplan als de welstandseisen van het beeldkwaliteitsplan in acht genomen moeten worden is de gemeente van oordeel, dat op deze wijze de gewenste stedenbouwkundige uitstraling van het noordelijke erf gewaarborgd is.

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

2. Voor wat betreft het onderdeel onzekerheid over de exacte locatie van de bouw van de woningen in het algemeen en de gestapelde woningen in het bijzonder wordt in zoverre met reclamant meegegaan dat grenzend aan de tuin van reclamant een bestemming ‘Groen’ wordt opgenomen. Daarmee wordt verzekerd dat de bouw van de woningen niet aangrenzend aan het perceel van de cliënt van reclamant plaatsvindt. Voorts bevat het bestemmingsplan de regel dat er minimaal een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen.
Bovendien is er in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen met de exacte locatie waar de gestapelde bouw in cluster 3 is toegestaan. Met deze specifieke aanduiding is gestapelde bouw verder in cluster 3 uitgesloten. Om de regels en de verbeelding consistent te houden kiest de gemeente er voor ook de twee andere locaties in cluster 4, waar gestapelde bouw mogelijk wordt gemaakt, op dezelfde wijze te regelen en aan te duiden op de verbeelding.
Overigens staat er op dit moment op de erfgrens van de cliënt van reclamant een bedrijfsgebouw. Dit bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Daarmee wordt de afstand tussen de tuin van cliënt en de bebouwing van de nieuwe woningen groter en begrijpt de gemeente dus niet waarom er in de zienswijze gesproken wordt over de geringe afstand, privacy overlast en vermindering van bezonning gedurende een deel van de dag.
Voor het overige regelt het bestemmingsplan niet de aanleg van hekwerken, groenblijvende struiken, bomen en straatverlichting. Hiervoor stelt de gemeente een inrichtingsplan voor het gebied op. Dit inrichtingsplan zal te zijner tijd aan omwonenden voorgelegd worden.

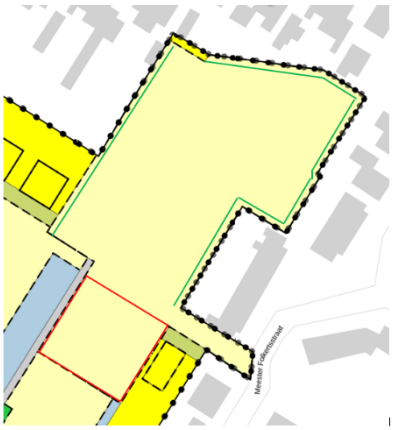
Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Voor wat betreft het verzoek de watergang afzonderlijk te bestemmen antwoordt de gemeente dat de bestemmingsomschrijving ‘Groen’ de aanleg van een watergang toestaat. De gemeente ziet geen redenen om op dit detailniveau een watergang afzonderlijke te bestemmen met ‘Water’. Daarmee wordt het bestemmingsplan onnodig inflexibel, omdat er bij het inrichtingsplan geen ruimte meer is te schuiven tussen een groenstrook en een watergang.

Voorts wordt cluster 3 voorzien van een aanduiding met de exacte locatie waar de gestapelde bouw in cluster 3 is toegestaan. Met deze specifieke aanduiding is gestapelde bouw verder in cluster 3 uitgesloten.

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

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing*:*

Verbeelding	De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast: • 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. 

	• In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen. 
Regels	• 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’.
Toelichting	• 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.

5.20 Reclamant 20

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan bang te zijn dat deelplan 3 ervoor zorgt dat de woning van reclamant te maken krijgt met wateroverlast. Reclamant vraagt om een garantie dat de gemeente reclamant schadeloos stelt bij eventuele kosten door stijging van het grondwater of overstromingen van de Laak.
2. Daarnaast geeft reclamant aan dat het woningaantal in de afgelopen jaren is toegenomen terwijl het plangebied kleiner is geworden. Toen dit door reclamant werd benoemd tijdens de inloopbijeenkomst in december 2022 werd aangegeven dat een deel van de woningen geen onderdeel waren van het plan en dat deze erbij geschetst waren. Reclamant geeft aan dat dit een verkeerd beeld schetst.
3. Voorts stelt reclamant dat het landelijke karakter volledig verloren gaat en dat het plan en de toename van het aantal woningen ook voor enorme verkeersoverlast zorgen op Jacob de Boerweg en Laakweg.

Beoordeling gemeente

1. De gemeente heeft een waterhuishoudkundig plan laten opstellen. Op basis van dit plan kan geconcludeerd worden, dat het grondwaterpeil met 30 cm verlaagd zal worden, waardoor wateroverlast in de toekomst minder vaak zal voorkomen. Verder is er een robuust nieuw watersysteem ontworpen, waardoor het hemelwater op een verantwoorde manier in het plangebied geborgen kan worden, alvorens het zonodig afgevoerd wordt via de Laak. Dit zal alleen gebeuren wanneer ten gevolge van een clusterbui (‘plensbui’) het water zodanig gestegen is, dat het hoger komt te staan dan 2,30 meter. Dit is de hoogte van de stuw, die in de zuidwest hoek van het plangebied wordt aangebracht. Tot 2,30 meter kan het plangebied het water goed bergen. Mocht het onverhoopt toch een keer hoger dreigen te komen, dan wordt het overtollige water afgevoerd via de Laak. Het Waterschap heeft aangegeven, dat de Laak deze toename van water goed kan verwerken. De gemeente is van mening, dat er op deze manier op een verantwoorde manier met het hemelwater wordt omgegaan.

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

2. 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. Dat 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 ook een verlaging van het maximale aantal 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. Die mogelijkheid zal in het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt worden.
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 zal in het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt worden.
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. De gemeente heeft een verkeersanalyse laten uitvoeren door Bureau Roelofs. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Niet ontkend kan worden, dat de

planontwikkeling van Deelplan 3 van Nijkerkerveen invloed heeft op de bestaande wegen zoals de Laakweg, Jacob de Boerweg en de Nieuwe Kerkstraat.
Puur verkeerskundig kunnen de bestaande wegen rond het plangebied de toename van het verkeer goed verwerken. Maar deze bewering zal de vrees voor toenemende verkeersonveiligheid niet wegnemen.
Daarom 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 Erftoegangsweg (ETW) zijn. Bij de herinrichting zullen deze wegen aan één zijde voorzien worden van een voetpad, zodat deze verkeersdeelnemers veilig gebruik kunnen maken van deze verbinding.

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

Conclusie
De reactie geeft de gemeente aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen aan de zienswijze van reclamant:

<table>
<tr><td>Regels</td><td>

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 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.
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.

<table>
<tr><th>Cluster</th><th>Maximum aantal wooneenheden</th><th>Maximum percentage gestapelde woningen</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Was 155, wordt 152</td><td>Was 10, wordt 0</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Was 60, wordt 58</td><td>Blijft 0</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Was 45, wordt 44</td><td>Blijft 50</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Blijft 60</td><td>Was 100, wordt 60</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Was 30, wordt 29</td><td>Blijft 0</td></tr>
</table>

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.

</td></tr>
<tr><td>Toelichting</td><td>

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).

</td></tr>
</table>

	• Waar nodig zullen bovenstaande aanpassingen ook elders in de toelichting doorgezet worden. • 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.

5.21 Reclamant 21

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft de zienswijze ingediend in opdracht van zijn cliënt, welke de eigenaar van het perceel Nieuwe Kerkstraat 29 is en op zijn perceel een milieu categorie 3.1 horecagroothandel/vleesverwerkend bedrijf exploiteert.

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de keuze voor één groot bouwvlak op de verbeelding binnen woongebied - cluster 1. Daarmee maakt de gemeente het juridisch gezien mogelijk dat op iedere willekeurige plaats binnen het cluster een woning mag worden gebouwd. De niet juridisch bindende plantoelichting, het stedenbouwkundigplan maken het juridisch niet onmogelijk om op veel te korte afstand woningen te bouwen ten opzichte van het bedrijf van cliënt.
2. Reclamant geeft aan gemeente Nijkerk voornemens is om woningen te realiseren op korte afstand van bedrijfsactiviteiten en geeft aan dat zijn cliënt op dit moment voldoet aan alle geluidseisen uit het activiteitenbesluit.

   Reclamant beargumenteert vervolgens waarom de genomen geluidsmaatregelen niet afdoende en daarnaast ongewenst zijn. Dit vanuit het perspectief van de bedrijfsvoering van zijn cliënt en de toekomstige woonsituatie van toekomstige bewoners van deelplan 3 om te kunnen voldoen aan het activiteitenbesluit en een “goede ruimtelijke ordening”. Cliënt van reclamant wenst geen geluidwerende maatregelen; de woningen moeten op voldoende afstand van zijn perceel worden gerealiseerd, waardoor een ongestoorde bedrijfsvoering kan worden gegarandeerd.
3. Reclamant merkt op dat bedrijfsverplaatsing door het college wordt verkend, maar dat dit op dit moment nog niet heeft geleid tot een concreet voorstel of oplossingsrichting. Er dient dus uitgegaan te worden van de situatie zoals deze op dit moment van toepassing is.
4. Het is niet duidelijk of er op dit moment een deugdelijke afrastering in de vorm van een hekwerk van 1,50 meter zal worden geplaatst. Plaatsing van een dergelijk hekwerk is wel het verzoek van zijn cliënt.
5. Cliënt van reclamant wenst zekerheid dat sprake is van een afdoende afwatering in de vorm van een sloot.

Beoordeling gemeente

1. De gemeente deelt de opvatting van reclamant niet dat het plan onvoldoende rechtszekerheid biedt nu er in de bestemming ‘Woongebied’ in het algemeen en in ‘Woongebied - cluster 1’ in het bijzonder geen bouwvlakken zijn opgenomen.

   Er is heel bewust gekozen voor een globaal eindplan met de twee type woonbestemmingen. In het verleden koos de gemeente voor een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht. Het hoofdplan was globaal, maar de gemeenteraad gaf het college de bevoegdheid het globale plan in deelplannen nader uit te werken. Deze wijze van werken past binnen de huidige Wet ruimtelijke ordening. Maar deze wet verdwijnt en gaat op in de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. Deze nieuwe wet biedt de uitwerkingsplicht voor het college niet meer en kan om deze reden vanaf 1 januari niet langer toegepast worden.

   Een gedetailleerd bestemmingsplan biedt in beginsel meer rechtszekerheid, zeker waar het bestaande situaties betreft. Om deze reden is de meer gedetailleerder bestemming ‘Wonen’ met bouwvlakken gelegd op percelen waar al woningen staan of op percelen waarover duidelijke afspraken met derden zijn gemaakt over de bouw van een woning.

   De globalere bestemming ‘Woongebied’ biedt de gemeente de flexibiliteit op het niveau van het bouwplan nog te schuiven met de woning of de bijhorende voorzieningen (tuin, parkeervakken,

woonerf). De bestemming ‘Woongebied’ ligt op de gronden waarvoor nog geen concrete bouwtekeningen zijn. De keuze voor deze wijze van bestemmen is in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid dat is vastgelegd in het Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan. De regiefunctie tijdens de ontwikkeling en realisering van het plangebied ligt in handen van de gemeente. In deze fase stelt de gemeente een kwaliteitsteam in dat naast een aantal medewerkers van de gemeente uit vertegenwoordigers van de ontwikkelpartijen bestaat. De gemeente heeft afdoende controle om de bouwplannen te realiseren overeenkomstig de afspraken uit het Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan.

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

2. Een zekere mate van flexibiliteit is gewenst in de fase van de inrichting van het plangebied, omdat het noodzakelijk kan blijken een woonerf enigszins te verbreden, een groenvoorziening te verleggen met als gevolg dat ook de woning of de rijen woningen enigszins verschuiven. Het gaat in deze gevallen niet om substantiële aanpassingen. Het Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan blijven uitgangspunt. Een te gedetailleerd plan kan in de fase van de inrichting van het gebied juist in de weg zitten als blijkt dat een bouwvlak iets anders op de gronden gelegd had moeten worden. In dat geval is er weer een procedure nodig om van het gedetailleerde plan af te wijken. Deze werkwijze brengt evenmin rechtszekerheid met zich mee.
   Voor het plangebied is om deze reden gekozen voor een globalere regeling. Behoudens de regels die toezien op de beperkingen in het plangebied als gevolg van de bedrijvigheid op het perceel van uw cliënt (geluidsvoorzieningen), bepalingen omtrent aantallen te bouwen woningen per cluster, type woningen, bouwhoogtes en afstandsnormen vanaf de perceelsgrens, de maximale diepte en oppervlakte van de woningen, de situering, hoogte en oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, biedt het bestemmingsplan ruimte om het vastgelegde en gewenste eindbeeld uit het Stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan te ontwikkelen. Uit de opsomming van deze regels blijkt dat de mogelijkheden om op veel kleinere afstand van het perceel van cliënt te bouwen zeer gering zijn. De opgenomen planregels acht de gemeente niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zoals reclamant beweert.
   Overigens heeft zienswijze 5.4 de gemeente aanleiding gegeven de locaties voor gestapelde woningen nader aan te duiden. Met deze aanpassing komt de gemeente tegemoet aan enkele bezwaren van reclamanten dat het onvoldoende duidelijk is waar gestapelde woningbouw mogelijk wordt gemaakt.
   Met deze voorgestelde aanpassing is de gemeente van oordeel dat het bestemmingsplan voldoende inzicht biedt in de toekomstige bouwmogelijkheden voor het gebied en niet in strijd is met de rechtszekerheid.

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

3. De gemeente bevestigt dat het onderzoek naar de verplaatsing van het bedrijf naar een plek elders in de gemeente nog niet is afgerond. Dit onderzoek zal ook niet afgerond zijn voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De gemeente deelt derhalve de opvatting van reclamant dat uit dient te worden gegaan van de situatie zoals deze op dit moment van toepassing is. Dit betekent, dat de mogelijkheid tot het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen gehandhaafd zal worden.

Deze geluidwerende voorziening zal ook aangebracht en onderhouden moeten worden. Dit vereist een goede toegankelijkheid vanaf de zijde van Deelplan 3. De nieuwe bebouwing kan deze gewenste toegankelijkheid beperken. Dit geldt niet voor de hoofdbebouwing (de woningen), omdat deze een afstand van minimaal 3 meter in acht dienen te nemen tot de zijdelingse perceelsgrens. Maar de realisatie van bijgebouwen zou de toegankelijkheid wel kunnen beperken omdat dergelijke bouwwerken tot in de perceelsgrens gebouwd mogen worden. Om die reden wordt een zone met een breedte van 2,5 meter langs de beoogde geluidwerende voorziening voorzien van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’. Dit betekent dat hierdoor de toegankelijkheid van de geluidwerende voorzieningen gewaarborgd kan worden.

Mocht in de praktijk blijken dat de invloed van het bedrijf op een andere manier beperkt kan worden of zelfs tot nul gereduceerd kan worden door verplaatsing van het bedrijf, dan is het niet langer nodig de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ te handhaven. Daarom is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid biedt het college de mogelijkheid om op gronden die voorzien zijn van de aanduiding ‘bijgebouwen toegestaan’ toch bijgebouwen toe te staan. Als vervolgens blijkt dat de geluidwerende voorziening niet langer nodig is om de invloed van het bedrijf op de nieuwe woningbouw te beperken kan het college deze bevoegdheid gebruiken om alsnog bijgebouwen toe te staan.

Ondanks de realisatie van geluidwerende maatregelen in de vorm van geluidsschermen blijft het nodig bij enkele woningen de 2e verdieping te voorzien van ‘dove gevels’. Om te waarborgen, dat dergelijke bouwkundige ingrepen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden is het gebied, waarbinnen dit kan voorkomen voorzien van de ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel’. In de regels zal voor het bouwen en/of verbouwen van woningen in dit gebied een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om de geluidsbelaste gevels op de 2e verdieping te voorzien van dove gevels.
Mocht uit akoestisch onderzoek blijken, dat op de 2e verdieping toch voldaan wordt aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit dan hoeven er uiteraard geen dove gevels aangebracht te worden. De verplichting om dove gevels aan te brengen vervalt eveneens wanneer de akoestische cirkel rond het bedrijf opgeheven wordt.

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

4. Het bestemmingsplan regelt niet de aanleg van hekwerken, groenblijvende struiken, bomen en straatverlichting. Hiervoor stelt de gemeente een inrichtingsplan voor het gebied op. Dit inrichtingsplan zal te zijner tijd aan omwonenden voorgelegd worden.
   Hooguit de hoogtemaat van bouwwerken, niet zijnde gebouwen is in dit geval van belang. Indien het bestemmingsplan wordt geraadpleegd dat voor het perceel van cliënt van toepassing is, staat hierover in artikel 4.2.3 en 3.2.4 aangegeven dat de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen binnen de bestemming ‘Bedrijf’ niet meer dan 3 m mag bedragen en respectievelijk de bouwhoogte van overige erf- en perceelafscheidingen in ‘Agrarisch gebied’ niet meer dan 1 meter mag bedragen.

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

5. Op de zienswijze van reclamant dat sprake moet zijn van een afdoende afwatering in de vorm van een sloot antwoordt de gemeente dat het watersysteem niet ontworpen is met als doel het hemelwater zo snel mogelijk via een sloot 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.
   In de nieuwe situatie zal het hemelwater in het plangebied zo lang mogelijk geborgen worden in de bestaande en nieuw aan te leggen watergangen/watervoorzieningen (lees wadi’s) 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.

   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 watergang, zoals reclamant verzoekt, wordt ook niet afzonderlijk op de verbeelding aangegeven, omdat de exacte ligging en breedte nog niet vast is gelegd. Dat gebeurt met het opstellen van het inrichtingsplan. De bestemmingen ‘Woongebied’, maar ook ‘Groen’ en ‘Verkeer’ maken de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

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

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding	• Teneinde de toegankelijkheid van de geluidwerende voorziening ter hoogte van het perceel Nieuwe Kerkstraat 29 te waarborgen, wordt een strook grond binnen de bestemming 'Woongebied' met een breedte van 2,5 meter voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', zoals aangegeven is met een rode lijn op onderstaand kaartje:  • Teneinde te waarborgen, dat bij geluidsbelaste gevels van nieuwe woningen ook op de 2e verdieping voldaan wordt aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit is een strook grond, grenzend aan het perceel Nieuwe Kerkstraat 29 voorzien van de 'specifieke aanduiding – dove gevel', zoals aangegeven is met een rode lijn op onderstaand kaartje: 
Regels	• In artikel 8 'Woongebied' in lid 2.3 'Bijbehorende bouwwerken' is een lid toegevoegd, waarin bepaald wordt, dat op de gronden met de aanduiding

	‘bijgebouwen uitgesloten’ geen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. • In artikel 8 ‘Woongebied’ lid 8.4.1 f. is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het college de mogelijkheid geeft toch een omgevingsvergunning voor bijgebouwen af te geven op gronden met de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ indien blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn; • In de regels is in artikel 8 ‘Woongebied’ onder lid 7 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het bouwen en/of verbouwen van woningen op gronden, die voorzien zijn van de ‘specifieke aanduiding – dove gevel’. Woningen mogen in dat gebied alleen gebouwd danwel verbouwd worden indien deze woningen op de 2e verdieping aan de geluidsbelaste zijden worden voorzien van dove gevels, tenzij: o Op basis van een akoestische berekening kan worden aangetoond, dat op de 2e verdieping voldaan kan worden aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit ,of o Op een andere wijze de akoestische hindercirkel rond het bedrijf op het adres Nieuwe Kerkstraat 29 wordt opgeheven. • In artikel 1 is de volgende definitie van een dove gevel opgenomen: “een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte”.
Toelichting	• In de toelichting is in de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek aangegeven waarom aan bepaalde gronden de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ is toegekend. • In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek aangegeven waarom er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Een bevoegdheid die het college de bevoegdheid geeft om een omgevingsvergunning af te geven voor bijgebouwen op gronden, die voorzien zijn van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’, als blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn; • In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek aangegeven, dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor een gebied grenzend aan het poeliersbedrijf op het perceel Nieuwe Kerkstraat 29 om te waarborgen, dat woningen, die in dit gebied worden gebouwd en/of verbouwd op de 2e verdieping aan de geluidsbelaste zijden worden voorzien van dove gevels teneinde te kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. • In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek tevens aangegeven, dat de verplichting om dove gevels op de 2e verdieping aan te brengen komt te vervallen indien op basis van een akoestische berekening kan worden aangetoond, dat er ook bij de geluidsbelaste gevels voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Mocht de akoestische hindercirkel rond het bedrijf op een of andere manier worden

	opgeheven dan vervalt natuurlijk ook de verplichting om op de 2e verdieping dove gevels aan te brengen.

5.22 Reclamant 22

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat hij eerder contact met betreffende ambtenaren als prettig heeft ervaren en dat er rekening wordt gehouden met de impact van de plannen op de huidige bewoners. Reclamant geeft vervolgens een aantal aandachtspunten mee:

1. reclamant geeft aan dat de doorgangen voor voetgangers bij de Meester Folkertsstraat 11/13 en 31/33 logisch zijn vanuit de bestaande situatie, maar dat de doorgang bij 25/27 weinig toevoegt en een negatieve invloed heeft op het woongenot van reclamant. Het leidt namelijk tot meer overlast van hondenpoep en sluipverkeer door fietsers en brommers. Daarnaast verandert de huidige groensituatie rondom het perceel, met als gevolg een afname in woongenot en privacy. Reclamant wenst daarom dat de voetgangersverbinding komt te vervallen;
2. reclamant geeft aan dat de watergang in de tekeningen wordt verbonden door middel van een duiker onder het voetpad. Deze duiker is deels op het grondeigendom van reclamant gepositioneerd. Reclamant wenst dat wanneer het voetpad toch behouden blijft in de plannen, dat de duiker volledig op grondgebied van de gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd en de huidige watergang op zijn perceel volledig behouden blijft;
3. reclamant geeft aan dat de herziening van het grondwaterpeil gunstig is voor de bewoners aan de Meester Folkertsstraat, maar dat het soms zal zorgen voor een droogstaande watergang. Dit is volgens reclamant onwenselijk, omdat de tuin dan vrij te betreden zal zijn. Ook het aanbrengen van afschermende maatregelen acht reclamant onwenselijk. Reclamant verzoekt tot realisatie van een voldoende geprofileerde sloot met permanente watervoering. Het verbreden van de huidige sloot tot een volwaardige watergang is gewenst door reclamant;
4. reclamant geeft aan dat de Laakweg niet tot de ontsluitingswegen gerekend zou mogen worden, gezien het feit dat er op sommige plekken niet eens twee tegemoetkomende auto's kunnen passeren en een voetpad hier ontbreekt. In de toekomstige situatie neemt de nu al aanwezige verkeersdrukte op de Nieuwe Kerkstraat nog meer toe, terwijl er nu al problemen zijn met de verkeersveiligheid. Ook is het effect van de deelplan 4, wat nog in uitwerking is, niet meegenomen in de berekeningen. Ook is de T-splitsing bij de Nieuwe Kerkstraat/Westerveenstraat niet beschreven. Reclamant acht een gedegen opzet/analyse voor de verkeersafwikkeling op het wegennet van Nijkerkerveen door een landelijk erkend verkeersadviesbureau essentieel;
5. de voorgestelde toepassing van de berk is tegenstrijdig met de eis voor het gebruik van bomen met weinig overlast ten aanzien van pollen. Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de voorgestelde toepassing van de berk en vraagt deze aanbeveling te herzien.

Beoordeling gemeente

1. Het voetpad tussen Meester Folkertsstraat 25 en 27 maakt deel uit van een heel netwerk van voetpaden, die zorgdragen voor een goede bereikbaarheid van het nieuwe woongebied vanuit de bestaande woonwijk en vice versa. Dit maakt het maken van "ommetjes" voor een ieder mogelijk. De breedte van de verbinding zal afgestemd worden op voetgangers en de toe te passen verharding zal afwijken van de verharding, die toegepast wordt voor fietspaden. Desondanks kan niet voorkomen worden, dat deze verbinding incidenteel ook gebruikt zal worden door fietsers en/of brommers. Dit kan enige vormen van overlast tot gevolg hebben. De gemeente is van mening, dat een goede verbinding voor voetgangers met mogelijk incidenteel medegebruik door andere weggebruikers te verkiezen is boven het niet aanleggen van deze verbinding.

Wat betreft de mogelijke afname van het woongenot en de privacy kan het volgende opgemerkt worden.

De woning van reclamant staat ter hoogte van het noordelijk deel van het woningbouwplan. De scheiding tussen dit deel van het plangebied en het woonperceel van reclamant wordt gevormd door groenvoorzieningen en een watergang. De nieuw te bouwen woningen komen op ruim 20 meter afstand van de gevel van de woning van reclamant te staan.
De gemeente onderkent dat de woon- en leefomgeving van reclamant door het woningbouwplan wijzigt. Dit is in het verleden bij de belangenafweging om in het gebied woningen te bouwen terdege meegenomen en al vastgelegd in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030, vastgesteld op 11 juni 2011.
Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van voornamelijk agrarische doeleinden wijzigt in hoofdzakelijk woondoeleinden met verkeer, groen en water. Het stedenbouwkundig plan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is gebaseerd op elf uitgangspunten. Deze elf punten zijn in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de gesprekken met omwonenden en overige belanghebbenden in en rond het plangebied. Eén van de uitgangspunten is dat de uitbreiding plaats vindt in twee deelzones: één met dorpse dichtheid (circa 25 wo/ha) aan de noordkant van de aan te leggen waterpartij (ter hoogte waar de woning van reclamant staat) en één met landelijke dichtheid (circa 15 wo/ ha) aan de zuidzijde.
De gemeente kent echter aan de ontwikkeling van het plangebied voor woondoeleinden een zwaarder gewicht toe dan aan het landschappelijke karakter en het uitzicht dat reclamanten belangrijk vinden voor hun woon- en leefgenot.
De gemeente laat het belang van het enorme tekort aan woningen in het algemeen en het tekort aan een bepaalde typologie aan woningen in Nijkerkerveen zwaarder wegen dan het belang van reclamant. De gemeente kiest ook bewust voor deze uitbreidingslocatie om te voorkomen dat er verder in het landelijk gebied moet worden gebouwd. Overigens voorziet het plan in een woningdichtheid die naar de Laakweg toe afneemt, inclusief een waterrijke en groene inpassing waarmee de overgang naar het landelijk gebied aan de overzijde van de Laakweg minder hard wordt.
De gemeente stelt voorts dat er geen blijvend recht ligt op het landschappelijke karakter van de omgeving en het groene uitzicht van reclamant. Het voetpad maakt deel uit van de planontwikkeling van het gebied en wordt om deze reden dan ook niet verwijderd.

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

2. *De aanpassingen aan de bestaande sloot t.b.v. de aanleg van het voetpad*
Allereerst is het goed om te constateren dat het ontwerp bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 geen betrekking heeft op de kadastrale eigendommen van reclamant. Daarmee heeft dit onderdeel van de zienswijze feitelijk geen betrekking op het onderhavige bestemmingsplan. Anderzijds is het wel van belang dat de aansluiting van Deelplan 3 op de bestaande percelen goed wordt vormgegeven. Het stedenbouwkundige plan van Deelplan 3 krijgt nog een uitwerking in technische tekeningen en een inrichtingsplan. Zodra deze uitwerkingen gereed zijn zullen omwonenden uitgenodigd worden om een toelichting te krijgen op de specifieke technische maatregelen die zijn voorzien rondom hun perceel. Dit betreft ook de maatregelen ten aanzien van de waterhuishouding en de aansluiting op bestaande percelen. Op dat moment is inzichtelijk hoe

de aansluiting en het aanbrengen van een duiker ter hoogte van de door reclamant bedoelde watergang exact vorm kan krijgen. Op dat moment kan dit ook met reclamant afgestemd worden.

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

3. *De herziening van het grondwaterpeil*
   Over de inrichting van de overgang tussen het perceel van reclamant en het nieuwe woongebied heeft de gemeente uitvoerig overleg gepleegd met de reclamant. Dat heeft er toe geleid, dat de overgang gerealiseerd zal worden in de vorm van een wadi. Hierover is overeenstemming bereikt met de reclamant. Op zich is het juist dat de wadi regelmatig 'droog' zal staan. Indien de reclamant van mening is, dat hierdoor zijn perceel makkelijker toegankelijk wordt voor ongenode gasten, dan is het aan hem zelf om daar passende maatregelen voor te treffen.

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

4. *De verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling rondom de nieuwe Kerkstraat*
   Door reclamant zijn vraagtekens gezet bij de invoergegevens die door bureau Roelofs gebruikt zijn voor de berekening van de toekomstige verkeersintensiteiten.
   De gemeente deelt deze mening niet. Bij de berekening van de toekomstige verkeersintensiteiten is de volgende – zeer gangbare- methode toegepast:
   - allereerst is gebruik gemaakt van de meest recente verkeerstellingen op de omliggende wegen. In dit geval waren dat de verkeerstellingen uit 2018 en 2019. Daarnaast is gebruik gemaakt van gegevens 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. Volgens de gemeente zijn daarmee de telgegevens representatief voor de omliggende wegen;
   - voor het bepalen van de toekomstige verkeersstromen is vervolgens 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. Per woningcategorie is berekend hoeveel verkeersbewegingen er gegenereerd worden. Het totaal hiervan vormt de verkeersgeneratie, die opgeroepen wordt door de nieuwe woningen in het plangebied. In de verkeersanalyse van Roelofs, die opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van maximaal 335 woningen. De nieuwe berekeningen, gebaseerd op maximaal 350 woningen, 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.
   - 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 door bureau Roelofs op een verantwoorde manier berekend. Er is dan ook geen enkele reden om deze berekeningen door een ander bureau nog eens overnieuw te laten uitvoeren.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid op de omringende wegen kan het volgende opgemerkt worden:
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 besloten 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 komt 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. Deze fietssuggestiestroken zorgen voor een optische versmalling van de Nieuwe Kerkstraat, zoals de reclamant terecht opmerkt. Deze optische versmalling draagt wel degelijk bij aan het rijgedrag van de automobilist, waardoor de verkeersveiligheid toeneemt. Bij het beoordelen van de vraag of de Nieuwe Kerkstraat de toename van het verkeer goed kan verwerken is uiteraard ook gekeken naar de nabijheid van bestaande aansluitingen op de Nieuwe Kerkstraat in de nabijheid van de beoogde nieuwe aansluiting van de hoofdontsluitingsroute op de Nieuwe Kerkstraat. Deze nabijheid is niet nadelig voor de verkeersveiligheid van de verschillende verkeersdeelnemers, die gebruik maken van de Nieuwe Kerkstraat.

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. 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.
Een dergelijke breedte maakt het rijden in twee richtingen mogelijk. Gezien het beperkte aantal woningen dat via deze weg ontsloten wordt komt de verkeersveiligheid van de verschillende verkeersdeelnemers niet in gevaar. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de auto op deze fietsstraat ‘te gast’ is. Omdat het geen doorgaande route is voor gemotoriseerd verkeer is er hoofdzakelijk sprake van bestemmingsverkeer. Halverwege het zuidelijke traject is ook nog een ‘knip’ aangebracht, waardoor het verkeer van- en naar wooncluster 5 (het zuidelijke erf) alleen in noordelijke richting ontsloten wordt. Dit legt dus geen extra claim op het gedeelte van het Bakkerspaadje, dat gelegen is tussen de Laakweg en deze ‘knip’.
Bij de civieltechnische uitwerking zal nog bekeken worden of het nodig is nabij de knip nog een keermogelijkheid te realiseren.

De gemeente is van mening, dat de bestaande inrichting van de Nieuwe Kerkstraat en de voorgestelde nieuwe inrichting van de Jacob de Boerweg, de Laakweg en het Bakkerspaadje voldoende mogelijkheden biedt aan alle verkeersdeelnemers om op een verantwoorde, veilige manier hun bestemming te bereiken.

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.

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

5. *Keuze van boomsoorten t.a.v. allergieën*
   Bij de nadere civieltechnische uitwerking van de plannen (Inrichtingsplan met beplantingsplan) zal bij de keuze van boomsoorten rekening gehouden worden met veelvoorkomende allergieën.

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

Conclusie

De reactie geeft de gemeente aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Toelichting	• In paragraaf 4.3. ‘Verkeer en parkeren’ zijn de resultaten opgenomen van de geactualiseerde verkeersanalyse door bureau Roelofs. • In paragraaf 4.3 ‘Verkeer en parkeren’ is de term GOW (Gebiedsontsluitingsweg) vervangen door ETW (Erftoegangsweg). • In paragraaf 4.3. ‘Verkeer en parkeren’ is aangegeven 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. • Waar nodig zijn bovenstaande aanpassingen ook elders in de toelichting verwerkt.

5.23 Reclamant 23

Samenvatting zienswijze
Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de wijze waarop deelplan 3 in de afgelopen periode is aangepast ten nadele van het belang van reclamant. Er is in de nieuwe opzet sprake van een doorgaande weg langs de achterzijde van het perceel van reclamant, waar in eerder getoonde plannen sprake was van twee achtertuinen. Reclamant geeft aan niet te begrijpen dat dit is gebeurd naar aanleiding van het beklag van de buren waar deze weg in eerdere stadia langs zou gaan lopen, zonder hierover contact te hebben met reclamant.

De doorgaande weg zorgt voor een forse toename van het aantal verkeersbewegingen, wat zorgt voor geluidsoverlast en CO_2-overlast. Daarnaast ontstaat lichtvervuiling door de te plaatsen straatverlichting.

Reclamant oppert de oplossingen:
1. Het plaatsen van verlichting waarbij het licht enkel naar beneden schijnt.
2. De straat achter het terrein van reclamant doodlopend te maken voor gemotoriseerd verkeer. Reclamant stelt door middel van een tekening in de bijlage een locatie voor een wegonderbreking.

Daarnaast verwacht reclamant dat het grasveld aan de achterzijde van het terrein zal kunnen gaan dienen als hangplek en geeft reclamant aan te verwachten dat de groenstrook langs het perceel richting het grasveld door honden gebruikt zal worden ten behoeve van ontlasting. Wat betreft beide situaties geeft reclamant aan dat dit ongewenst is. Reclamant doet een voorstel om het grasveld op een andere manier in te richten en hier parkeerplaatsen te realiseren.

Verder geeft reclamant aan geen respons te hebben gekregen op het verzoek voor een uitrit aan de achterzijde van zijn perceel. Ook doet reclamant in de tekening in de bijlage een voorstel als het gaat om de inrichting van de aan haar perceel grenzende gronden.

Beoordeling gemeente
De constatering van reclamant dat de planopzet nabij haar perceel is gewijzigd is juist. Aanleiding hiervan is de verwerving van perceel Nieuwe Kerkstraat 47 en bijbehorende gronden. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het stedenbouwkundige plan. Hiermee is het plangebied van Deelplan 3 (ten opzichte van de eerdere planopzet) nu ook aangrenzend aan de achterzijde van het perceel van reclamant gelegen. Dat gold overigens al voor een deel van de oostgrens van het perceel van reclamant. Achter het perceel van reclamant wordt voorzien in een kleine groenstrook, een weg en een aantal parkeervakken. Aan de oostzijde van het perceel van reclamant is sprake van een ontwikkeling op particuliere gronden, bestaande uit de realisatie van een vrijstaande woning met schuur.
Reclamant veronderstelt dat de schuur benut zal worden voor bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een garage en autohandel. Dit zal echter niet het geval zijn. De betreffende schuur is gesitueerd binnen de bestemming ‘Wonen’. In het ontwerp bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 is binnen deze bestemming het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf uitgesloten. Weliswaar kan door middel van een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan eventueel beperkte niet-woonactiviteiten kunnen worden toegestaan, maar met de betreffende perceeleigenaar is overeengekomen dat de schuur niet voor bedrijfsmatige activiteiten mag worden benut.

Reclamant geeft daarnaast aan bezwaar te hebben tegen een doorgaande (sluip)route voor autoverkeer achter haar perceel. In dat kader kan gemeld worden dat hier geen sprake is van een doorgaande route, maar slecht een ontsluitingsroute voor een deel van de woningen in het dorpse gedeelte van Deelplan 3. Er is hiermee geen sprake van doorgaand verkeer, maar enkel bestemmingsverkeer. Dat de situatie achter het perceel van reclamant verandert ten opzichte van de bestaande situatie is evident. Dat sprake zou zijn van de woningbouwontwikkeling Deelplan 3 achter het perceel van reclamant kan echter geen verrassing wezen. Dit zal tot gevolg hebben dat reclamant mogelijk in beperkte mate hinder kan gaan ondervinden aan de achterzijde van het perceel, in de vorm van geluidsoverlast van motorisch verkeer, verslechtering van luchtkwaliteit en inschijnen van straatverlichting, zoals reclamant zelf ook aangeeft. De door reclamant voorgestelde afsluiting van de weg ter hoogte van haar perceel is niet mogelijk, aangezien daarmee geen sprake meer is van een ontsluitingsroute voor gemotoriseerd verkeer van een deel van de woningen. Anderzijds heeft de ontwikkeling van Deelplan 3 tot gevolg dat er niet langer sprake is van verkeer over het perceel van reclamant afkomstig van de Nieuwe Kerkstraat (recht van overpad) naar het perceel Nieuwe Kerkstraat 47 en de achterzijde van Nieuwe Kerkstraat 53a. Deze route zal met de komst van Deelplan 3 niet langer benut worden en zal komen te vervallen. Dit is voor reclamant een gunstige ontwikkeling.

Overigens zal in de verdere uitwerking van Deelplan 3 ook de gelegenheid aan omwonenden worden geboden om de (nog uit te werken) inrichtingsplannen in te zien. Desgewenst kan met reclamant besproken worden op welke wijze de overlast vanuit Deelplan 3 als het gaat om bijvoorbeeld straatverlichting zo veel mogelijk kan worden beperkt. Daarbij kan ook afstemming met reclamant plaatsvinden over de gewenste achteruitrit vanaf haar perceel op de openbare weg in Deelplan 3.

Als het gaat om de het groene gebiedje ten zuidwesten van het perceel van reclamant geldt dat de uitwerking van de inrichting van dit gebiedje nog moet plaatsvinden. Vooralsnog is het uitgangspunt niet dat dit enkel een grasveldje wordt. De bedoeling is om ook te voorzien in bomen en/of andere beplanting, indien mogelijk door behoud van de bestaande beplanting. Ook hiervoor geldt dat de gelegenheid aan omwonenden worden geboden om de (nog uit te werken) inrichtingsplannen in te zien. Desgewenst kan met reclamant besproken worden op welke wijze in de inrichting zo veel mogelijk voorkomen kan worden dat sprake is van de door reclamant gevreesde overlast van hangjongeren en hondenpoep.
Overigens acht de gemeente het niet wenselijk om het groene gebiedje geheel of gedeeltelijk te laten vervallen voor parkeerplaatsen, zoals voorgesteld door reclamant. Dit gaat ten koste van de groene uitstraling ter plekke.

Conclusie
De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.24 Reclamant 24

Samenvatting zienswijze

Reclamant wijst in zijn zienswijze op de volgende punten die nog om extra aandacht vragen:

1. Aan de zijde van het plangebied wenst reclamant een voldoende geprofileerde sloot met permanente watervoering om daarmee de toegang tot de achtertuin te verhinderen.
2. Reclamant ziet in het bestemmingsplan graag meer aandacht voor de (diversiteit) beplanting en de aansluiting op het bestaande groen in het plangebied. Reclamant roept de gemeente op de aanplant in overleg met bewoners te regelen.
3. Reclamant mist in het onderzoek naar verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling aandacht voor fietsers, voetgangers, snor/bromfietsen, gehandicaptenvoertuigen en dergelijke. Terwijl dit wel degelijk belangrijk is.
   Voorts wijst reclamant erop dat de Nieuwe Kerkstraat niet berekend is op zoveel extra verkeer. Reclamant attendeert er verder op dat er twee T-splitsingen te kort op elkaar zijn geprojecteerd aan deze weg. Reclamant is van oordeel dat dit beter moet worden onderzocht. Daarbij moet uit worden gegaan van het exacte aantal woningen dat in het plangebied is toegestaan.
4. Reclamant vindt de maximale bouwhoogte van 13 meter niet passen bij het dorpse karakter. Reclamant voorziet daardoor waardevermindering van zijn woning. Reclamant mist ook de maximale goot- en nokhoogtes bij de laagbouw.
5. In het plan ontbreekt een beschrijving van de gevolgen voor de flora en fauna in het gebied. Onderzocht moet worden of de beoogde woningbouw wel wenselijk is.
6. Reclamant wenst inzage te krijgen in de planning van de bouwwerkzaamheden, omdat hij overlast verwacht en verwacht te worden gecompenseerd voor de vermindering van het woongenot.

Beoordeling gemeente

1. Over de inrichting van de overgang tussen het perceel van reclamant en het nieuwe woongebied heeft de gemeente uitvoerig overleg gepleegd met de reclamant. Dat heeft er toe geleid, dat de overgang gerealiseerd zal worden in de vorm van een wadi. Hierover is overeenstemming bereikt met de reclamant. Op zich is het juist, dat de wadi regelmatig ‘droog’ zal staan. Indien de reclamant van mening is, dat hierdoor zijn perceel makkelijker toegankelijk wordt voor ongenode gasten, dan is het aan hem zelf om daar passende maatregelen voor te treffen.

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

2. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan (Inrichtingsplan met beplantingsplan) zal gestreefd worden naar een grote variatie aan beplanting. Dit om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de eisen, die vanuit natuurinclusiviteit worden gesteld aan de plantenkeuzen.

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

3. Door reclamant zijn vraagtekens gezet bij de invoergegevens die door bureau Roelofs gebruikt zijn voor de berekening van de toekomstige verkeersintensiteiten.
   De gemeente deelt deze mening niet. Bij de berekening van de toekomstige verkeersintensiteiten is de volgende – zeer gangbare- methode toegepast:

- allereerst is gebruik gemaakt van de meest recente verkeerstellingen op de omliggende wegen. In dit geval waren dat de verkeerstellingen uit 2018 en 2019. Daarnaast is gebruik gemaakt van gegevens 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. Volgens de gemeente zijn daarmee de telgegevens representatief voor de omliggende wegen;
- voor het bepalen van de toekomstige verkeersstromen is vervolgens 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. Per woningcategorie is berekend hoeveel verkeersbewegingen er gegenereerd worden. Het totaal hiervan vormt de verkeersgeneratie, die opgeroepen wordt door de nieuwe woningen in het plangebied. In de verkeersanalyse van Roelofs, die opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van maximaal 335 woningen. Daarbij werd inderdaad nog geen rekening gehouden met de extra woningen, die op basis van dit plan nog op particuliere erven gebouwd kunnen worden. Ook is er nog geen rekening gehouden met enige ‘marge’. Daarom is er een nieuwe berekening opgesteld, die gebaseerd is op maximaal 350 woningen. Dat is inclusief de woningen, die nog op particuliere erven gebouwd kunnen worden. Omdat het nu nog onzeker is of er ook woningen gebouwd zullen worden in Deelplan 4, is hier nog geen rekening mee gehouden. De nieuwe berekeningen, gebaseerd dus op maximaal 350 woningen, 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;
- 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 door bureau Roelofs op een verantwoorde manier berekend. Er is dan ook geen enkele reden om deze berekeningen door een ander bureau nog eens overnieuw te laten uitvoeren.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid op de omringende wegen kan het volgende opgemerkt worden:
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 besloten 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. Deze fietssuggestiestroken zorgen voor een optische versmalling van de Nieuwe Kerkstraat, zoals de reclamant terecht opmerkt. Deze optische versmalling draagt wel degelijk bij aan het rijgedrag van de automobilist, waardoor de verkeersveiligheid toeneemt. Bij het beoordelen van de vraag of de Nieuwe Kerkstraat de toename van het verkeer goed kan verwerken is uiteraard ook gekeken naar de nabijheid van bestaande aansluitingen op de Nieuwe Kerkstraat in de nabijheid van de beoogde nieuwe aansluiting van de hoofdontsluitingsroute op de Nieuwe Kerkstraat. Deze nabijheid is niet nadelig voor de verkeersveiligheid van de verschillende verkeersdeelnemers, die gebruik maken van de Nieuwe Kerkstraat.

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. 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.
Een dergelijke breedte maakt het rijden in twee richtingen mogelijk. Gezien het beperkte aantal woningen, dat via deze weg ontsloten wordt, komt de verkeersveiligheid van de verschillende verkeersdeelnemers niet in gevaar. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de auto op deze fietsstraat ‘te gast’ is. Omdat het geen doorgaande route is voor gemotoriseerd verkeer is er hoofdzakelijk sprake van bestemmingsverkeer. Halverwege het zuidelijke traject is ook nog een ‘knip’ aangebracht, waardoor het verkeer van- en naar wooncluster 5 (het zuidelijke erf) alleen in noordelijke richting ontsloten wordt. Dit legt dus geen extra claim op het gedeelte van het Bakkerspaadje, dat gelegen is tussen de Laakweg en deze ‘knip’.
Bij de civieltechnische uitwerking zal nog bekeken worden of het nodig is nabij de knip nog een keermogelijkheid te realiseren.

De gemeente is van mening, dat de bestaande inrichting van de Nieuwe Kerkstraat en de voorgestelde nieuwe inrichting van de Jacob de Boerweg, de Laakweg en het Bakkerspaadje voldoende mogelijkheden biedt aan alle verkeersdeelnemers om op een verantwoorde, veilige manier hun bestemming te bereiken.
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.

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

4. 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 totale hoogte van een nieuwe eengezinswoning van 11 a 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 financierings-klassen 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.
Verder is de gemeente van oordeel dat gestapelde bouw hoort bij de hedendaagse vraag naar woningen. In de recent vastgestelde Omgevingsvisie staat hierover 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 dorpse (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 ook, in tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, in de regels vastgelegd. Verwezen wordt naar tabel *2: Maximum goot- en bouwhoogte per woningtype in de 5 wooncluster*s in artikel 8.2.2, lid g onder 2 in de regels van het bestemmingsplan.

De gemeente vindt de gekozen hoogtematen in beide delen van het plangebied (zowel het Dorpse deel als het Landelijke deel) stedenbouwkundig passend. De maximale goot- en bouwhoogten zijn per wooncluster opgenomen in de regels.

Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat sprake is van waardevermindering van de woning antwoordt de gemeente dat de woon- en leefomgeving van reclamant door het woningbouwplan wijzigt. Dit is in het verleden bij de belangenafweging om in het gebied woningen te bouwen terdege meegenomen en al vastgelegd in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030, vastgesteld op 11 juni 2011.
Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van voornamelijk agrarische doeleinden wijzigt in hoofdzakelijk woondoeleinden met verkeer, groen en water. Het stedenbouwkundig plan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is gebaseerd op elf uitgangspunten. Deze elf punten zijn in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de gesprekken met omwonenden en overige belanghebbenden in en rond het plangebied.
De gemeente laat het belang van het enorme tekort aan woningen in het algemeen en het tekort aan een bepaalde typologie aan woningen in Nijkerkerveen zwaarder wegen dan het belang van reclamant. De gemeente kiest ook bewust voor deze uitbreidingslocatie om te voorkomen dat er verder in het landelijk gebied moet worden gebouwd. Overigens voorziet het plan in een woningdichtheid die naar de Laakweg toe afneemt, inclusief een waterrijke en groene inpassing waarmee de overgang naar het landelijk gebied aan de overzijde van de Laakweg minder hard wordt.
Het staat reclamant vrij een beroep te doen op planschade. Een planschadeclaim kan worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Na het indienen van een planschadeclaim beoordeelt een onafhankelijk adviesbureau dat in deze gevallen is gespecialiseerd in hoeverre er

sprake is van waardevermindering van de woning in de nieuwe situatie ten opzichte van de rechten die het nu nog geldende bestemmingsplan met zich meebrengt.

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

5. 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
   Tijdens de voorbereiding van het woningbouwplan heeft er op diverse momenten onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke aantasting van flora en fauna. Eerst in de vorm van een zogenaamde QuickScan en in een later stadium heeft nader onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van vleermuizen, huismussen en de bunzing. De uitgevoerde onderzoeken zijn ter beoordeling opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlagen 14 t/m 20). Reclamant kan daar gewoon kennis van nemen. De uitgevoerde onderzoeken hebben geresulteerd in het opstellen van een tweetal activiteitenplannen met bijbehorende ontheffingsaanvragen.
   De gemeente is van mening, dat de diverse onderzoeken zorgvuldig zijn uitgevoerd en dat daarmee de belangen van flora en fauna in voldoende mate zijn meegewogen in de besluitvorming.

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

6. Overlast tijdens bouwwerkzaamheden en waardevermindering woning
   Het is de bedoeling om in het derde of vierde kwartaal van 2023 te beginnen met het bouwrijp maken van de gronden. Het bouwen van de woningen en de noodzakelijke voorzieningen start in de eerste helft van 2024.

   Wat betreft de overlast tijdens de bouw kan het volgende opgemerkt worden. Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden is niet uit te sluiten dat omwonenden in een bepaalde mate overlast ervaren van de ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen. Het bestemmingsplan is evenwel niet het geëigende document om de door reclamant genoemde overlast te regelen. Het is wel zo dat er 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 onder andere aandacht zijn voor de borging van de verkeersveiligheid.

   Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat sprake is van waardevermindering van de woning antwoordt de gemeente dat het reclamant vrij staat een beroep te doen op planschade. Een planschadeclaim kan worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is.
   Na het indienen van een planschadeclaim beoordeelt een onafhankelijk adviesbureau dat in deze gevallen is gespecialiseerd in hoeverre er sprake is van waardevermindering van de woning in de nieuwe situatie ten opzichte van de rechten die het nu nog geldende bestemmingsplan met zich meebrengt.

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

Conclusie

De reactie geeft de gemeente aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Toelichting	• In paragraaf 4.3. 'Verkeer en parkeren' zijn de resultaten opgenomen van de geactualiseerde verkeersanalyse door bureau Roelofs. • In paragraaf 4.3 'Verkeer en parkeren' is de term GOW (Gebiedsontsluitingsweg) vervangen door ETW (Erftoegangsweg). • In paragraaf 4.3. 'Verkeer en parkeren' is aangegeven 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. • Waar nodig zijn bovenstaande aanpassingen ook elders in de toelichting verwerkt.

5.25 Reclamant 25

Samenvatting zienswijze
Reclamant geeft aan verrast te zijn door de hoogbouw, omdat er sprake zou zijn van een dorps karakter. Dit zal een grote impact hebben op het woongenot van reclamant. Reclamant vraagt of het mogelijk is om niet voor hoogbouw te gaan.

Beoordeling gemeente
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. De 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. Dit 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 financierings-klassen 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 dorpse (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 Dorpse deel als het Landelijke deel) stedenbouwkundig passend. De maximale goot- en bouwhoogten zijn per wooncluster opgenomen in de regels.

Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat sprake is van een heel grote impact op het woongenot kan het volgende opgemerkt worden. Op 18 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de woning van reclamant, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid er gestapelde woningen te realiseren met een maximale bouwhoogte van 13 meter. Dat de woonomgeving van reclamant wijzigt stelt de gemeente ook niet ter discussie. De gemeente is zich bewust van deze wijzigingen, maar laat het belang van het enorme tekort aan woningen in het algemeen en het tekort aan een bepaalde typologie aan woningen in Nijkerkerveen zwaarder wegen dan het belang van reclamant. De gemeente kiest ook bewust voor deze uitbreidingslocatie om te voorkomen dat er verder in het landelijk gebied moet worden gebouwd.

De gemeente heeft gedurende de ontwikkeling van het plan regelmatig de inwoners op allerlei manieren (via de gemeentepagina in de Stad Nijkerk, de website van de gemeente, met brieven aan de inwoners in Nijkerkerveen) geïnformeerd over de ontwikkelingen in het plangebied. Er is in alle fases van de planontwikkeling altijd de ruimte en gelegenheid geweest om een persoonlijke toelichting op de planontwikkeling te krijgen. Daar hebben veel omwonenden ook gebruik van gemaakt. Reclamant heeft de gemeente niet laten weten daar ook behoefte aan te hebben.

Conclusie
De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.26 Reclamant 26

Samenvatting zienswijze
Reclamant geeft aan blij te zijn met de waardevolle aanpassingen die er gedaan zijn naar aanleiding van eerdere communicatie, maar benoemt in de zienswijze het grondwaterpeil als aandachtspunt.

Reclamant geeft aan dat de herziening van het grondwaterpeil gunstig is voor de bewoners aan de Meester Folkertsstraat, maar dat het soms zal zorgen voor een droogstaande watergang. Dit is volgens reclamant onwenselijk, omdat de tuin dan vrij te betreden zal zijn. Ook het aanbrengen van afschermende maatregelen acht reclamant onwenselijk. Reclamant verzoekt tot realisatie van een voldoende geprofileerde sloot met permanente watervoering.

Daarnaast vraagt reclamant aandacht voor nader onderzoek als het gaat om de stabiliteit van zijn beschoeiing bij verlaging van het waterpeil.

Beoordeling gemeente
Over de inrichting van de overgang tussen het perceel van reclamant en het nieuwe woongebied heeft de gemeente uitvoerig overleg gepleegd met de reclamant. Het overleg heeft er toe geleid dat de overgang gerealiseerd zal worden in de vorm van een sloot met beschoeiing, overeenkomstig de huidige situatie. Hierover is overeenstemming bereikt met de reclamant. Op zich is het juist, dat deze sloot op gezette tijden minder tot geen water kan bevatten. Indien de reclamant van mening is, dat hierdoor zijn perceel makkelijker toegankelijk wordt voor ongenode gasten, dan is het aan hem zelf om daar passende maatregelen voor te treffen.
De gemeente acht een nader onderzoek naar de stabiliteit van deze beschoeiing bij verlaging van het waterpeil niet nodig.

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

Conclusie
De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.27 Reclamant 27

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan de positionering en afmetingen van de vrijstaande woning achter de Nieuwe Kerkstraat 35 onwenselijk te vinden door afname van privacy en bezonning. Reclamant stelt een alternatieve positionering van deze woning voor op een grotere afstand van zijn woning.
2. Reclamant wenst dat de ligging, ontsluiting, bouwhoogten en soort woning in cluster 1 worden vastgelegd in een juridisch bindende regeling, omdat de stedenbouwkundige verkaveling in de plantoelichting niet juridisch bindend is.
3. Reclamant wenst inzicht in de toekomstige hoogte van het maaiveld binnen deelplan 3, omdat dit invloed heeft op de hoogte van de toekomstige woningen vanuit het perspectief van de woning van reclamant.
4. Reclamant geeft aan dat de wijziging van de invulling van het gebied ten oosten van zijn perceel voortkomt uit eerder gemaakte opmerkingen, maar stelt ook dat een blok van negen aaneengesloten woningen grote impact heeft op de uitzicht vanaf het perceel van reclamant. Reclamant doet een voorstel om dit gebied anders in te richten ten behoeve van het uitzicht, de privacy en het woongenot van reclamant.
5. Het geluidsscherm met een lengte van 109 meter beperkt het uitzicht en geeft een afgesloten gevoel.

Beoordeling gemeente

1. Graag andere positionering van nieuwe woning op grotere afstand
   De gekozen locatie van de woning is het resultaat van de onderhandelingen met de eigenaren van de grond. De afspraken zijn inmiddels in een overeenkomst vastgelegd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk de ligging van de woning aan te passen.

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

2. Wijze van bestemmen
   In meerdere zienswijzen is naar voren gekomen dat men vooral bedenkingen heeft dat voor de gestapelde woningbouw geen exacte locatie is bepaald. Dit vormt een onzekerheid, omdat de gestapelde bouw dan theoretisch ‘overal’ in het wooncluster 1 gerealiseerd zou kunnen worden. De gemeente deelt deze opvatting en is van oordeel dat het plan onvoldoende zekerheid biedt waar gestapelde woningbouw is toegestaan. De drie locaties in het plangebied waar gestapelde woningbouw is toegelaten, zijn bekend. Om deze reden komt de gemeente aan de bezwaren van reclamant op de volgende manier tegemoet:
   - in cluster 1 is de mogelijkheid voor gestapelde bouw geschrapt;
   - in het hele plangebied is uitsluitend gestapelde bouw toegestaan in cluster 4 (‘compact bouwen in het groen’) en in cluster 3 (noordelijk woonerf);
   - de locatie van de gestapelde woningen in deze beide wooncluster is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven, zodat duidelijk is waar de gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt.

   Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om op gronden met de bestemming ‘woongebied’ woningen te bouwen ‘op de erfgrens’ met het perceel van reclamant. Er is namelijk

in de regels bepaald, dat er een afstand van 3 meter in acht genomen dient te worden tussen het hoofdgebouw (de ‘woning’) en de zijdelingse perceelsgrens.
Het bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken in de erfgrens te bouwen.

De gemeente is van oordeel dat dit op gronden, die grenzen aan de geluidwerende voorzieningen ten behoeve van het bedrijf op het perceel Nieuwe Kerkstraat 29 ongewenst is omdat in dat geval de toegankelijkheid van deze geluidwerende voorzieningen voor onderhoud niet gewaarborgd kan worden. Daarom is een strook grond ter breedte van 2,5 meter, gelegen langs deze geluidwerende voorziening voorzien van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’. Op die gronden kunnen dan op basis van deze aanduiding geen bijgebouwen gesitueerd worden.

Mocht in de praktijk blijken dat de invloed van het bedrijf op een andere manier beperkt kan worden of zelfs tot nul gereduceerd kan worden door verplaatsing van het bedrijf, dan is het niet langer nodig de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ te handhaven. Daarom is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid biedt het college de mogelijkheid om op gronden die voorzien zijn van de aanduiding ‘bijgebouwen toegestaan’ toch bijgebouwen toe te staan. Als vervolgens blijkt dat de geluidwerende voorziening niet langer nodig is om de invloed van het bedrijf op de nieuwe woningbouw te beperken kan het college deze bevoegdheid gebruiken om alsnog bijgebouwen toe te staan.

Deze regeling beperkt echter niet de mogelijkheid om vergunningsvrije gebouwen of bouwwerken op te richten. Het vergunningsvrij bouwen is geregeld in het Besluit Omgevingsrecht (Bor). In de toelichting bij dit Bor is vermeld dat het vergunningsvrij bouwen via het bestemmingsplan slechts beperkt kan worden, indien dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gerechtvaardigd is. De gemeente ziet daartoe geen enkele reden.

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

3. Hoogte maaiveld
   Door plaatselijke ophoging zal de maaiveldhoogte in het nieuwe woongebied overeen komen met die van de bestaande aansluitende woonwijk. Dit kan inderdaad tot gevolg hebben, dat er hoogteverschillen ontstaan ten opzichte van uw perceel. Indien dit het geval zal zijn, dan zullen er goede afspraken met u gemaakt worden over de wijze, waarop de overgang van nieuw naar bestaand het beste civieltechnisch uitgevoerd kan worden. Dit om te voorkomen, dat er wateroverlast bij u zal optreden ten gevolge van de nieuwe planontwikkelingen.

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

4. Aanpassing in stedenbouwkundig plan
   In het bestemmingsplan is aan de gronden ten oosten van uw perceel de bestemming “Woongebied” toegekend. In het huidige stedenbouwkundige plan is gezocht naar een zodanige inrichting, dat de gewenste woningbouw met de bijbehorende parkeervoorzieningen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze een plek kunnen krijgen. Om ook woningbouw te kunnen realiseren in de lagere en middelhoge prijsklassen is het nodig een groot aandeel van de woningen te

realiseren in de vorm van rijenwoningen. Om de gewenste ‘Dorpse’ sfeer te kunnen realiseren zijn in het beeldkwaliteitsplan eisen opgenomen ten aanzien van maximale bloklengte, sprongen in de gevel, kleurstelling en dergelijke.
De gemeente deelt uw mening niet dat er bij rijenwoningen in grotere bloklengtes sprake zal zijn van wandvorming. Daarom ziet de gemeente geen aanleiding om de stedenbouwkundige inrichting van het plan in de nabijheid van uw perceel aan te passen.

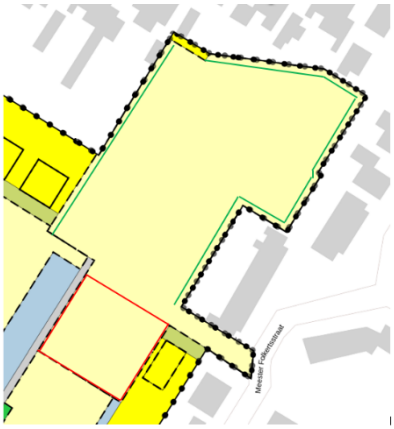
Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

5. Hoog scherm op erfgrens
Zoals reclamant terecht aangeeft in de zienswijze bestaat er de noodzaak om een geluidsscherm te realiseren op de grens van het plangebied ter hoogte van het bedrijf Nieuwe Kerkstraat 29. Dit vanwege de (te hoge) geluidsbelasting vanuit dit bedrijf op de woningen die in de nabijheid van dit bedrijf worden gerealiseerd. Het ontwerp bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 maakt de realisatie van dit geluidsscherm mogelijk en voorziet tevens in een voorwaardelijke verplichting op basis waarvan realisatie van woningen enkel mogelijk is na realisatie van het geluidsscherm tenzij op een andere wijze de akoestische hindercirkel van het bedrijf worden opgeheven. De gemeente is het met reclamant eens dat de realisatie van het geluidsscherm in principe ruimtelijk en stedenbouwkundig minder wenselijk is op deze locatie en is daarom in goed overleg met het betreffende bedrijf over het opheffen van de hindercirkel. Wanneer tot akkoord kan worden gekomen met het bedrijf over de opheffing van de hindercirkel zal de realisatie van het geluidsscherm niet langer nodig zijn. Vooralsnog bestaat hier echter nog geen zekerheid over en is de gemeente om die reden genoodzaakt om voornoemde voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen.

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

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen*:*

Verbeelding	De verbeelding is op de volgende punten aangepast: • 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.



- In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen.



	• Langs de geluidwerende voorziening ten behoeve van het bedrijf op het perceel Nieuwe Kerkstraat 29 zal een strook grond binnen de bestemming ‘Woongebied’ ter breedte van 2,5 meter voorzien worden van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ teneinde de toegankelijkheid van deze geluidwerende voorziening voor onderhoud te waarborgen, zoals op onderstaand kaartje met een rode lijn is aangegeven: 
Regels	• 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’ in lid 2.3 ‘Bijbehorende bouwwerken’ is een lid toegevoegd, waarin bepaald wordt, dat op de gronden met de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ geen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. • In artikel 8 ‘Woongebied’ lid 8.4.1 f. is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het college de mogelijkheid geeft toch een omgevingsvergunning voor bijgebouwen af te geven op gronden met de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ indien blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn.
Toelichting	• In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingssystematiek nader ingegaan op de wijze, waarop de gestapelde bouw ‘geregeld’ is. • In de toelichting is bij de beschrijving van de systematiek van het bestemmingsplan aangegeven waarom aan bepaalde gronden de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ is toegekend. • In de toelichting is bij de beschrijving van de systematiek voor het bestemmingsplan aangegeven waarom er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Een bevoegdheid die het college de bevoegdheid geeft om een omgevingsvergunning af te geven voor bijgebouwen op gronden, die

	voorzien zijn van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’, als blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn.

6. Overzicht ambtshalve wijzigingen

In de periode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een ambtshalve controle uitgevoerd. Bij deze controle zijn onderstaande punten naar voren gekomen die aanleiding geven het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen:

1. Ter hoogte van Nieuwe Kerkstraat 53a is het bestemmingsplan als volgt aangepast:
   - de goothoogte van de nieuw te bouwen woning achter Nieuwe Kerkstraat 53a is op de verbeelding gewijzigd van 3,5 meter naar 6 meter. De bouwhoogte blijft ongewijzigd op 9 meter;
   - de tuinbestemming is aangepast door een deel van deze bestemming te wijzigen naar de woonbestemming. In deze bestemming is geregeld dat een erfaansluiting is toegestaan, dat wil zeggen dat een deel verhard mag worden ten behoeve van de ontsluiting van de woonbestemming. Op onderstaand kaartje staat aangegeven hoe de verbeelding erop is aangepast. Het gearceerde deel op het kaartje heeft een bestemming wonen.



2. Ter hoogte van Laakweg 32 Nijkerkerveen is het bijgebouw niet juist op de verbeelding aangeduid. De verbeelding is gewijzigd door de aanduiding voor het bijgebouw te leggen overeenkomstig de omgevingsvergunning en onderstaande luchtfoto.

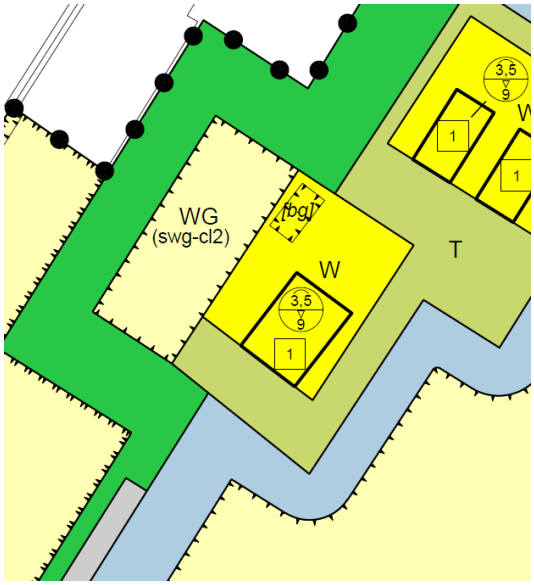




Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om door middel van een kleine aanpassing aan de zuid- en oostzijde van het perceel ervoor te zorgen, dat het huidige perceel Laakweg 32 op de juiste wijze voorzien is van de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Aanpassing en definitieve verbeelding

3. Paragraaf 3.1 van het Beeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen deelplan 3 vermeldt dat “In de paragraaf ‘natuurinclusief ontwikkelen’ verder wordt ingegaan op mogelijke maatregelen voor natuurinclusiviteit. Het beeldkwaliteitsplan bevat de vermelde paragraaf niet. De tekst is zodanig aangepast dat deze verwijst naar de duurzaamheidsvisie die als een afzonderlijk document in de bijlagen bij de toelichting is opgenomen.

4. De naam van het bestemmingsplan is gewijzigd door er het jaartal van de vaststelling aan toe te voegen. Artikel 1.1 plan “het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0188-0001 van de gemeente Nijkerk;” is gewijzigd in “*het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0188-0002 van de gemeente Nijkerk*.”

7. Samenvatting van alle aanpassingen

Regels

De regels worden op de volgende punten aangepast:

1. In artikel 8 ‘Woongebied’ is 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’.
2. In artikel 8 ‘Woongebied’ is lid 8.2.2. sub a zodanig aangepast, dat het maximum aantal woningen niet meer dan 343 bedraagt (was 350).
3. 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.
4. 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. Het vast te stellen bestemmingsplan bevat de nieuwe aantallen en percentages.

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

5. In artikel 8 ‘Woongebied’ is lid 8.4.1. sub a waarin het verhogen van het maximum aantal wooneenheden tot en met 375 mogelijk wordt gemaakt, geschrapt.
6. Artikel 9.1 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan is geschrapt.
7. In artikel 13 ‘Algemene afwijkingsregels’ is in lid 13.1.1. onder a 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.
8. In de bijlagen bij de regels is bijlage 1 ‘beeldkwaliteitsplan’ geschrapt.
9. In artikel 8 ‘Woongebied’ wordt lid 8.1 sub d zodanig aangepast, dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – geluidwerende voorziening 2’ een geluidwerende voorziening met een maximale hoogte van 4,5 m mogelijk wordt gemaakt.
10. In artikel 8 ‘Woongebied’ in lid 2.3 ‘Bijbehorende bouwwerken’ is een lid toegevoegd, waarin bepaald wordt, dat op de gronden met de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ geen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.
11. In artikel 8 ‘Woongebied’ lid 8.4.1 f. is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het college de mogelijkheid geeft toch een omgevingsvergunning voor bijgebouwen af te geven op gronden met de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ indien blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn;
12. In de regels is in artikel 8 ‘Woongebied’ onder lid 7 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het bouwen en/of verbouwen van woningen op gronden, die voorzien zijn van de ‘specifieke aanduiding – dove gevel’. Woningen mogen in dat gebied alleen gebouwd danwel verbouwd worden indien deze woningen op de 2e verdieping aan de geluidsbelaste zijden worden voorzien van dove gevels, tenzij:

- Op basis van een akoestische berekening kan worden aangetoond, dat op de 2e verdieping voldaan kan worden aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit ,of
- Op een andere wijze de akoestische hindercirkel rond het bedrijf op het adres Laakweg 22 wordt opgeheven.

13. In artikel 1 is de volgende definitie van een dove gevel opgenomen: “een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte”.
14. De naam van het bestemmingsplan is gewijzigd door er het jaartal van de vaststelling aan toe te voegen. Artikel 1.1 plan “het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0188-0001 van de gemeente Nijkerk;” is gewijzigd in “*het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0188-0002 van de gemeente Nijkerk*”.

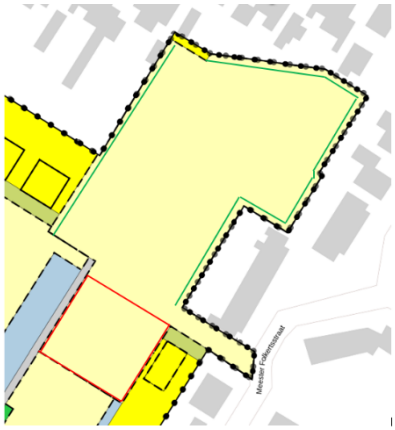
Verbeelding

De verbeelding wordt op de volgende punten aangepast:

15. De plangrens is ter hoogte van de Meester Folkertsstraat 11 aangepast, overeenkomstig onderstaand kaartje met de zwarte dikke lijn en het rode kruis.



16. 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.



17. Aan de zuidzijde van de Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 3’ is, overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn, een bouwaanduiding ‘gestapeld’ opgenomen.



18. In Functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – cluster 4 is overeenkomstig onderstaand kaartje met de rode lijn een bouwaanduiding ‘gestapeld’ voor één locatie opgenomen.



19. Langs de perceelsgrens van het poeliersbedrijf op het perceel Laakweg 22 worden twee geluidwerende voorzieningen mogelijk gemaakt met een hoogte tot maximaal 4,5 meter, zoals aangegeven is met een blauwe lijn op onderstaand kaartje:



20. Teneinde de toegankelijkheid van de geluidwerende voorziening ter hoogte van het perceel Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29 te waarborgen, worden drie stroken grond binnen de bestemming ‘Woongebied’ met een breedte van 2,5 meter voorzien van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’, zoals aangegeven is met een rode lijn op onderstaand kaartje:



Situatie ter hoogte van Laakweg 22



Situatie ter hoogte van Nieuwe Kerkstraat 29

21. Teneinde te waarborgen, dat bij geluidsbelaste gevels van nieuwe woningen ook op de 2e verdieping voldaan wordt aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit is een strook grond, grenzend aan het perceel Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29 voorzien van de ‘specifieke aanduiding – dove gevel’, zoals aangegeven is met een rode lijn op onderstaand kaartje:



Situatie ter hoogte van Laakweg 22



Situatie ter hoogte van Nieuwe Kerkstraat 29

22. De goothoogte van de nieuw te bouwen woning achter Nieuwe Kerkstraat 53a is op de verbeelding gewijzigd van 3,5 meter naar 6 meter. De bouwhoogte blijft ongewijzigd op 9 meter.
23. De tuinbestemming is aangepast door een deel van deze bestemming te wijzigen naar de woonbestemming. In deze bestemming is geregeld dat een erfaansluiting is toegestaan, dat wil zeggen dat een deel verhard mag worden ten behoeve van de ontsluiting van de woonbestemming. Op onderstaand kaartje staat aangegeven hoe de verbeelding erop is aangepast. Het gearceerde deel op het kaartje heeft een bestemming wonen.



24. Ter hoogte van Laakweg 32 Nijkerkerveen is het bijgebouw niet juist op de verbeelding aangeduid. De verbeelding is gewijzigd door de aanduiding voor het bijgebouw te leggen overeenkomstig de omgevingsvergunning en onderstaande luchtfoto.

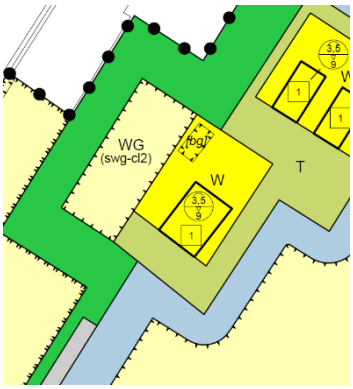




25. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om door middel van een kleine aanpassing aan de zuid- en oostzijde van het perceel ervoor te zorgen, dat het huidige perceel Laakweg 32 op de juiste wijze voorzien is van de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Aanpassing en definitieve verbeelding

Toelichting

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast:

26. In de toelichting is duidelijker aangegeven hoe het totale woningbouwprogramma is samengesteld.
27. In paragraaf 2.2.2. ‘Stedenbouwkundig concept’ is aangegeven dat het nieuwe watersysteem mede bedoeld is voor de bestaande woonwijk.
28. In paragraaf 2.2.6 is de kaart ‘woningbouwprogramma’ zodanig aangepast dat er een groter kleurverschil tussen de verschillende woningcategorieën wordt aangebracht.
29. In de toelichting zal de term ‘korrelgrootte’ opgenomen worden, waarbij ook een nadere beschrijving wordt opgenomen van dit begrip.
30. In paragraaf 4.10 ‘Water’ zal de kaart ‘oppervlaktewater’ vervangen worden door een beter leesbaar exemplaar, afkomstig van Bijlage 4 bij het waterhuishoudkundig plan.
31. In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingssystematiek nader ingegaan op de wijze, waarop de gestapelde bouw ‘geregeld’ wordt. Ook is daarin aangegeven dat bij wooncluster 3 een zone langs de bestaande woonpercelen ter breedte van 2,5 meter de bestemming ‘Groen’ krijgt om te benadrukken, dat deze gronden niet voor woningbouw aangewend zullen worden, maar uitsluitend benut mogen worden ‘groen en water’.
32. In paragraaf 3.4.3. ‘Woonvisie 2020+’ zal als volgt aangepast worden:
    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”. 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;

33. Paragraaf 4.3. ‘Verkeer en parkeren’ bevat de resultaten van de geactualiseerde verkeersanalyse door bureau Roelofs.
34. In paragraaf 4.3 ‘Verkeer en parkeren’ zal de term GOW (Gebiedsontsluitingsweg) vervangen worden door ETW (Erftoegangsweg).
35. In paragraaf 4.3 ‘Verkeer en parkeren’ zal niet langer verwezen worden naar de Nota Parkeernormen 2019, maar naar de Nota Parkeernormen 2021.
36. 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.
37. 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.
38. 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’.
39. Waar nodig zullen bovenstaande aanpassingen ook elders in de toelichting doorgezet worden.
40. 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).
41. 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.
42. 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.
43. Paragraaf 5.2.’Bijzonderheden in dit bestemmingsplan’ is aangepast, zodanig, dat het duidelijk is dat er geen mogelijkheden zijn om het maximum van 350 woningen in het plangebied te verhogen.
44. Bijlage 21 ‘Stikstofonderzoek’ bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie ‘Stikstofonderzoek’.
45. Paragraaf 5.2 ‘Bijzonderheden in dit bestemmingsplan’ is aangepast zodanig, dat gestapelde woningen uitsluitend toegestaan zijn in cluster 3 (noordelijk woonerf) en cluster 4 (compact bouwen in het groen) op gronden, die voorzien zijn van de aanduiding ‘gestapeld’.
46. In paragraaf 4.7 ‘Bedrijven en milieuzonering’ zal ingegaan worden op het geactualiseerde akoestische onderzoek industrielawaai, dat opgesteld is voor het poeliersbedrijf op het perceel Laakweg 22.
47. In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek aangegeven waarom aan bepaalde gronden de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ is toegekend.
48. In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek aangegeven waarom er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Een bevoegdheid die het college de bevoegdheid geeft om een omgevingsvergunning af te geven voor bijgebouwen op gronden, die voorzien zijn van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’, als blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn;

49. In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek aangegeven, dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor een gebied grenzend aan het poeliersbedrijf op het perceel Laakweg 22 en voor een gebied grenzend aan de horecagroothandel/vleesverwerkend bedrijf om te waarborgen, dat woningen, die in dit gebied worden gebouwd en/of verbouwd op de 2e verdieping aan de geluidsbelaste zijden worden voorzien van dove gevels teneinde te kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
50. In de toelichting is bij de beschrijving van de bestemmingsplansystematiek tevens aangegeven, dat de verplichting om dove gevels op de 2e verdieping aan te brengen komt te vervallen indien op basis van een akoestische berekening kan worden aangetoond, dat er ook bij de geluidsbelaste gevels voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Mocht de akoestische hindercirkel rond het bedrijf op een of andere manier worden opgeheven dan vervalt natuurlijk ook de verplichting om op de 2e verdieping dove gevels aan te brengen.
51. Bijlage 10 ‘Akoestisch onderzoek naar industrielawaai Laakweg 22’ bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie ‘Akoestisch onderzoek naar industrielawaai Laakweg 22’.
52. Paragraaf 3.1 van het Beeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen deelplan 3 vermeldt dat “In de paragraaf ‘natuurinclusief ontwikkelen’ verder wordt ingegaan op mogelijke maatregelen voor natuurinclusiviteit. Het beeldkwaliteitsplan bevat de vermelde paragraaf niet. De tekst is zodanig aangepast dat deze verwijst naar de duurzaamheidsvisie die als een afzonderlijk document in de bijlagen bij de toelichting is opgenomen.