BIJLAGEN

In dit document leest u de inhoud van de 16 ingekomen reactieformulieren met de beantwoording door de gemeente. Heeft u zelf een reactieformulier ingevuld? In de brief waar deze bijlage bij hoort staat onder welke nummers u de antwoorden op uw reactieformulier terugvindt.

1. *"Het parkeren gaat een probleem worden. Officieel moeten er 1,3 parkeerplaatsen per woning zijn. Er zijn dus minstens 14 parkeerplaatsen nodig, maar dit zijn er nu maar 5. In de binnenstad worden er al steeds meer parkeerplaatsen verwijderd waardoor ook binnen de 100 meter (waar volgens het parkeerfonds binnen die straal parkeerplaatsen moeten zijn) geen parkeerplaatsen zijn of die worden afgenomen van andere woningen afgenomen."*

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	Functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers.

Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. Het parkeren voor bewoners is daarmee op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

2. *"Deelauto's voor starters die vaak ook voor werk afhankelijk zijn van een auto lijkt mij in de huidige tijd nog geen oplossing."*

De doelgroep voor het bouwplan is in hoofdzaak starters. Deze doelgroep heeft niet altijd een auto. Door de ligging van het bouwplan, naast de binnenstad en met het station op loop- en fietsafstand, en de beschikbaarheid van een deelauto in het plan zijn er voldoende alternatieven voor de toekomstige bewoners.

3. “Daarnaast kijken de balkonnen nu recht de tuin in van buurtbewoners wat niet kan.”

De balkons zijn niet recht naast de bestaande tuinen. In de eerste plaats is er wetgeving ter bescherming van privacy. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het niet mag om binnen twee meter van de perceelgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Dit is om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen. Aan de westkant van de planlocatie leidt dit tot problemen. De ontwikkelaar heeft daarom afspraken gemaakt met Woningstichting Nijkerk (WSN) Afspraak is dat de gebruikers van het balkon niet in de omliggende tuinen kunnen kijken als zij zitten. Dat betekent dat er een reling wordt gemaakt van tenminste 1,50 meter hoog. Verder kan inkijken worden voorkomen door niet transparant materiaal, zoals melkglas of met een groene afscheiding. Het is de bedoeling van de ontwikkelaar om hier afspraken over te maken met de bewoners van de naastgelegen percelen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De afspraken moeten worden vastgelegd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat. Het uitvoeren met melkglas kan bijvoorbeeld als voorschrift worden opgenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning.

4. “Te groot”

Het startpunt van het bouwplan is de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan, vastgesteld door de gemeenteraad in 2012 (hierna: de ontwikkelingsvisie). Om de hoek Torenstraat – Koetsendijk goed vorm te geven bevat de ontwikkelingsvisie een aantal uitwerkingsregels en richtlijnen. Er staat dat de bebouwingsmassa op de hoek 3 lagen met een uitgesproken kap mag hebben. De overige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. In de ontwikkelingsvisie (2012) is uitgegaan van grondgebonden woningen langs de Torenstraat. Over het gebouwdeel aan de Koetsendijk is geen woningtypologie genoemd. Er wordt gesproken over twee lagen met bewoonbare kap.

Voor een goede stedenbouwkundige aansluiting op de historische bebouwing langs de Koetsendijk is gekozen voor een langskap en dakkapellen. In de overgang naar het hoekaccent wordt een verticale verbijzondering toegepast. Het hoekaccent heeft een zogenaamde kruiskap die de verdraaiing in de kaprichtingen en oriëntatie in het gebouw benadrukt. De aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Torenstraat wordt gemaakt door het overnemen van de gebouwmassa, korrelgrootte en gevelopbouw van de bestaande woningen in dit deel van het gebouw.

De herontwikkeling van dit perceel, 10 jaar na het opstellen van de ontwikkelingsvisie Torenstraat - Vrijheidslaan, heeft niet gezorgd voor een verandering in de voorgestelde stedenbouwkundige bebouwingsmassa, maar wel in woontypologie. 10 jaar geleden werd nog gedacht aan grondgebonden woningen met een appartementengebouw als hoekaccent. Nu is de woonvraag naar kleinschalige binnenstadwoningen sterk gegroeid door starters op de woningmarkt. Op deze plek is het mogelijk om voor deze nieuwe groep te bouwen. Het woonprogramma is passend op deze plek in het centrum van Nijkerk.

5. “Te weinig parkeerplekken”

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	Functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers. Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. In de gemeentelijke Nota Parkeernormen is geen norm opgenomen voor deelauto's. Wel is er een publicatie van het, zogeheten, Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) over deelauto's. De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend en zijn richtlijnen die als basis kunnen dienen voor besluitvorming door, onder andere, gemeenten. De CROW-publicatie waar in dit geval naar is gekeken is de volgende: https://www.crow.nl/downloads/pdf/verkeer-en-vervoer/crow-kpvv/factsheet-autodelen-5-argumenten-voor-autodelen.aspx. In deze publicatie staat op pagina 3, onder argument 3 informatie over de deelauto. Duidelijk wordt dat het effect van een deelauto afhankelijk is van de plek waar deze wordt ingezet. Ik citeer uit de publicatie: 'Uit wereldwijd onderzoek blijkt dat één klassieke deelauto 9 tot 13 minder auto’s oplevert.' Maar omdat een deelauto nieuw is in Nijkerk zal één deelauto in de binnenstad van Nijkerk niet 9 tot 13 auto's vervangen. Een flink lager aantal is realistischer en in dit project is om die reden van 5 vervangen auto’s uitgegaan.

Het parkeren voor bewoners is met één deelauto op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

6. “Balkons brengen te veel overlast”

Het is niet de bedoeling dat balkons geluidsoverlast veroorzaken. Er zijn verschillende maatregelen om geluidsoverlast door balkons tegen te gaan. Dat zijn in ieder geval de volgende twee:

- Borstwering balkons. Om de geluidbelasting van balkons te beperken kunnen op de balkons geluiddempende materialen worden toegepast. Achter de borstwering ontstaat een geluidluwe ruimte.
- Geluiddempend materiaal plafonds balkon. Tegen het plafond boven de balkons kan geluidsabsorberend materiaal aangebracht worden. Het geluidsprobleem veroorzaakt door balkons bestaat voornamelijk uit geluiden die worden opgevangen door het balkonplafond en zo worden versterk. Dit kan worden gedempt door geluidsabsorberend materiaal. Geluid

wordt op die manier niet teruggekaatst naar beneden en voorkomst zo overlast richting de omgeving.

Andere maatregelen kunnen worden onderzocht. Over de toepassing van deze maatregelen moet de ontwikkelaar in het vervolgtraject afspraken maken met de direct omwonenden. Gemaakte afspraken worden geborgd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat.

7. “Geen grondwateronttrekking tijdens bouw!”

Wij vragen de ontwikkelaar om hier rekening mee te houden bij het uitvoeren van de werkzaamheden. De ontwikkelaar zal, in overleg met de aannemer die de werkzaamheden gaat uitvoeren, contact met u zoeken om afspraken te maken over de aanpak. Zo wordt voor u duidelijk hoe de werkzaamheden worden uitgevoerd en dat daarbij de fundering van uw woning niet in gevaar komt.

8. “het is niet duidelijk welke belanghebbenden want gebleken is dat bewoners uit het centrum geen uitnodiging hebben ontvangen”

Voor de bijeenkomst van 14 november 2023 zijn 94 adressen aangeschreven, hieronder weergegeven:



9. *"De wens was dat wij niet alleen geïnformeerd wilden worden (dat is namelijk geen participatie) maar dat wij ook inspraak wilden hebben deze avond."*

Er is 14 november 2023 gekozen voor een inloopavond met reactieformulieren. Tijdens de avond konden er vragen over het plan worden gesteld en kon er met reactieformulieren worden gereageerd op het plan.

10. *"te groot complex op een postzegel grond op de hoek van een oud stukje binnenstad"*

Om de hoek Torenstraat – Koetsendijk goed vorm te geven bevat de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012) (hierna: de ontwikkelingsvisie) een aantal uitwerkingsregels en richtlijnen. Er staat dat de bebouwingsmassa op de hoek 3 lagen met een uitgesproken kap mag hebben. De overige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. In de ontwikkelingsvisie (2012) is uitgegaan van grondgebonden woningen langs de Torenstraat. Over het gebouwdeel aan de Koetsendijk is geen woningtypologie genoemd. Er wordt gesproken over twee lagen met bewoonbare kap.

Voor een goede stedenbouwkundige aansluiting op de historische bebouwing langs de Koetsendijk is gekozen voor een langskap en dakkapellen. In de overgang naar het hoekaccent wordt een verticale verbijzondering toegepast. Het hoekaccent heeft een zogenaamde kruiskap die de verdraaiing in de kaprichtingen en oriëntatie in het gebouw benadrukt. De aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Torenstraat wordt gemaakt door het overnemen van de gebouwmassa, korrelgrootte en gevelopbouw van de bestaande woningen in dit deel van het gebouw.

De herontwikkeling van dit perceel, 10 jaar na het opstellen van de ontwikkelingsvisie Torenstraat - Vrijheidslaan, heeft niet gezorgd voor een verandering in de voorgestelde stedenbouwkundige bebouwingsmassa, maar wel in woontypologie. 10 jaar geleden werd nog gedacht aan grondgebonden woningen met een appartementengebouw als hoekaccent. Nu is de woonvraag naar kleinschalige binnenstadwoningen sterk gegroeid door starters op de woningmarkt. Op deze plek is het mogelijk om voor deze nieuwe groep te bouwen. Het woonprogramma is passend op deze plek in het centrum van Nijkerk.

11. *"Gezamenlijk terras wat geluidsoverlast en inkijk zal veroorzaken aan de kant van het binnenterrein (wat je niet wegneemt door gebruik van melkglas)"*

In de eerste plaats is er wetgeving ter bescherming van privacy. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het niet mag om binnen twee meter van de perceelgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Dit is om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen. Aan de westkant van de planlocatie leidt dit tot problemen. De ontwikkelaar heeft daarom afspraken gemaakt met Woningstichting Nijkerk (WSN). Afspraak is dat de gebruikers van het balkon niet in de omliggende tuinen kunnen kijken als zij zitten. Er is uitgegaan van de situatie die het meest gebruikelijk is. Dat betekent dat er een reling wordt gemaakt van tenminste 1,50 meter hoog. Verder kan inkijken worden voorkomen door niet transparant materiaal, zoals melkglas of met een groene afscheiding. Het is de bedoeling van de ontwikkelaar om hier afspraken over te maken met de bewoners van de naastgelegen percelen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De afspraken moeten worden vastgelegd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat. Het uitvoeren met melkglas kan bijvoorbeeld als voorschrift worden opgenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning of als onderdeel van de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat.

Verder kan geluidsoverlast worden beperkt door het gebruik van geluiddempende materialen op het balkon. Ook dit kan worden opgenomen in de uiteindelijk omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat.

12. *"Ontbreken van een tekening/beeld van achterzijde waar balkons en parkeerplaatsen komen. Dit is het lelijkste gedeelte van het pand en dit wordt niet duidelijk in beeld gebracht. Heeft heel veel impact op het woongenot van de bewoners"*

De tekeningen van de achterzijde waar de balkons en parkeerplaatsen komen, waren op 14 november 2023 nog niet gemaakt. Deze tekeningen zijn nu wel gemaakt en zijn als bijlage bij dit document te vinden.

13. *"Overhangende balkons (dit wordt nergens in Nijkerk toegepast)"*

In het bouwplan is om twee redenen voor overhangende balkons gekozen. Ten eerste: het is een eis uit het Bouwbesluit dat woningen die groter dan 50 m2 zijn een buitenruimte moeten hebben van tenminste 5 m^2. Hier is er dus voor gekozen om die ruimte in de vorm van balkons te realiseren. Daarnaast is het gewenst om verschillende woningbouwcategorieën te hebben in hetzelfde pand. Dit zorgt voor variatie in de woningmarkt en is ook het beleid van de gemeente in de Woonvisie 2020+. Ten tweede: in het ontwerp dat tijdens de inloopbijeenkomst van 14 november 2023 werd getoond stonden ook een aantal overhangende balkons die niet noodzakelijk waren volgens de Bouwbesluit-eisen. Ze waren toegevoegd om de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Deze niet noodzakelijke overhangende balkons zijn nu uit het plan gehaald en zijn vervangen door Franse balkons.

14. *"Ontbreken plan 2018. Er wordt gesteld dat op basis van dit plan akkoord wordt gegeven op het huidige plan. De initiatiefnemer was in 2018 nog geen eigenaar en het plan is niet identiek."*

De indruk is ontstaan dat de gemeente al in 2018 heeft toegezegd dat dit bouwplan zo verder kan, maar dat is niet bedoeld. Sinds 2018 weet de gemeente dat er een plan is om een appartementengebouw te realiseren op de hoek van de Torenstraat met de Koetsendijk. Dit is in lijn met de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan 2012. Op het moment van opstellen was daarvoor een groot draagvlak en is daarin uitgegaan van een appartementengebouw van drie lagen met een kap. Het plan uit 2018 werd genoemd om aan te geven dat er een continuïteit zit in de uitwerking op basis van de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan 2012. De ontwikkelaar kon er dus van uitgaan dat de gemeente met een positieve insteek voor dit bouwmassa en -volume het vervolgtraject in zou gaan.

Maar het plan van 2018 en het huidige plan hebben verder niets met elkaar te maken. Er zijn toezeggingen gedaan of verwachtingen gewekt dat er al een gedragen bouwplan lag, terwijl dat niet zo was. De gemeente heeft bij de ontwikkelaar benadrukt dat participatie een belangrijk onderdeel is. Daarvoor is de ontwikkelaar verantwoordelijk; de participatie wordt dus niet door de gemeente uitgevoerd. Om onduidelijkheden uit de lucht te halen over de beoordeling van het plan en de procedure vinden wij het als gemeente nodig om een extra bijeenkomst te organiseren voor de buurt. Dit is de bijeenkomst van 26 februari 2024.

15. *"Er werd gesuggereerd dat de parkeerplaatsen bezoekers zijn afgekocht en dat het parkeren voor bewoners op eigen terrein kloppend is gemaakt. Waarom zou men dan recht hebben op een parkeervergunning? Men kan dan toch op eigen terrein parkeren?"*

Het parkeren voor bewoners wordt op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf, dus om die reden kan een 2e parkeervergunning wel worden aangevraagd. Dit geldt voor alle woningen in de omgeving.

16. *"Waar bevinden de afgekochte parkeerplaatsen zich?"*

Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen.

17. *"Hoe kan het zijn dat dit al geregeld is terwijl het plan nog niet rond is?"*

De parkeerplaatsen zijn nog niet afgekocht. De gemeente brengt de kosten in rekening als de omgevingsvergunning ook daadwerkelijk verleend wordt.

18. *"Hoe is het mogelijk dat de gemeente meent dat dit hele project in goed overleg met omwonenden tot stand gekomen is"*

De buurt is inderdaad niet tijdig betrokken bij dit proces, daar zijn wij ons bewust van. De signalen vanuit de buurt en ook de gemeenteraad zijn daarover luid en duidelijk. De afgelopen tijd is eraan gewerkt om dit te verbeteren en de opmerkingen uit de buurt zorgvuldig mee te nemen in de procedure en de initiatiefnemer heeft het bouwplan in antwoord op de reactieformulieren waar nodig en mogelijk in overleg met de gemeente aangepast.

19. *"Onvoorstelbaar dat er op zo'n relatief kleine oppervlakte 11 appartementen moeten komen, met maar 5 parkeerplaatsen. Waar al een serieus parkeerprobleem is."*

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers. Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. Het parkeren voor bewoners is daarmee op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e

parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

20. *"Daarnaast is de bouwstijl totaal niet passend bij onze monumentale woning, die volgens de gemeente zo waardevol voor het stadsgezicht is."*

Voor een goede stedenbouwkundige aansluiting op de historische bebouwing langs de Koetsendijk is gekozen voor een langskap en dakkapellen. In de overgang naar het hoekaccent wordt een verticale verbijzondering toegepast. Het hoekaccent heeft een zogenaamde kruiskap die de verdraaiing in de kaprichtingen en oriëntatie in het gebouw benadrukt. De aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Torenstraat wordt gemaakt door het overnemen van de gebouwmassa, korrelgrootte en gevelopbouw van de bestaande woningen in dit deel van het gebouw.

21. *"Tevens is er geen vertrouwen in de doelgroep die de appartementen zal gaan betrekken. Senioren = prima. Starters = prima. Maar geheid dat ze dit volproppen met luidruchtige Polen."*

Het appartementengebouw is bestemd voor starters op de woningmarkt. Het bouwplan bevat 11 huurappartementen, waarvan 4 in de sociale sector. Op basis van het gemeentelijke beleid kunnen we geen specifieke doelgroepen voor dit bouwplan aanwijzen, dan wel uitsluiten. Wij werken als gemeente aan een Huisvestingsverordening op basis waarvan het mogelijk wordt om voor een deel van de nieuwe woningen voorrang te verlenen aan jongeren. De gemeente sluit met de ontwikkelaar een overeenkomst met in ieder geval de vermelding dat de intentie is om de nieuwe woningen door starters te laten bewonen, met uitzondering van enkele grotere appartementen.

22. *"Brengt me op het volgende punt. Een gezamenlijk balkon aan de achterzijde. Terwijl de gemeente geen enkele bouwtekening van de achterzijde wil vrijgeven."*

De tekeningen van de achterzijde waar de balkons en parkeerplaatsen komen, waren op 14 november 2023 nog niet gemaakt. Deze tekeningen zijn nu wel gemaakt en zijn als bijlage bij dit document te vinden.

23. *"De getoonde afbeelding van het pand past niet in de aanloop naar de binnenstad en al helemaal niet bij de monumentale panden aan de Koetsendijk b.v. huis met de bijenkorf. Wat meer past bij de uitstraling van de binnenstad zijn als voorbeeld, de panden hoek Oosterstraat – Langestraat en de panden op het Molenplein, ingang winkels."*

Om de hoek Torenstraat – Koetsendijk goed vorm te geven bevat de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012) (hierna: de ontwikkelingsvisie) een aantal uitwerkingsregels en richtlijnen. Er staat dat de bebouwingsmassa op de hoek 3 lagen met een uitgesproken kap mag hebben. De overige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Voor een goede stedenbouwkundige aansluiting op de historische bebouwing langs de Koetsendijk is gekozen voor een langskap en dakkapellen. In de overgang naar het hoekaccent wordt een verticale verbijzondering toegepast. Het

hoekaccent heeft een zogenaamde kruiskap die de verdraaiing in de kaprichtingen en oriëntatie in het gebouw benadrukt. De aansluiting op de bestaande nieuwere bebouwing aan de Torenstraat wordt gemaakt door het overnemen van de gebouwmassa, korrelgrootte en gevelopbouw van de bestaande woningen in dit deel van het gebouw.

24. "Te weinig parkeerplaatsen. De parkeerdruk is groot op de Koetsendijk en Torenstraat."

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers. Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. Het parkeren voor bewoners is daarmee op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

De meest recente tellingen van de parkeerdruk zijn van oktober 2022. Daaruit blijkt dat de parkeerdruk niet 100% is in het gebied rond de Torenstraat en Koetsendijk. Er is dus ruimte.

25. "Balkon 1e verdieping zijde Koetsendijk steekt te veruit. Het risico is vrij groot dat er vrachtwagens voor b.v. bevoorrading horeca tegen aanrijden. De koetsendijk is vrij smal."

De laagste balkons in het bouwplan hangen op ongeveer 3 meter boven de stoep. Dit zijn alle balkons op de eerste verdieping. De balkons aan de Koetsendijk en het balkon bij de entree vanaf de Koetsendijk naar het parkeerterrein aan de achterzijde, zijn een gevaar voor schade door vrachtwagens. Deze balkons zijn uit het bouwplan gehaald om dit risico te voorkomen.

26. "Geen gastarbeiders huisvesten in de appartementen."

Het appartementengebouw is bestemd voor starters op de woningmarkt. Het bouwplan bevat 11 huurappartementen, waarvan 4 in de sociale sector. Op basis van het gemeentelijke beleid kunnen

we geen specifieke doelgroepen voor dit bouwplan aanwijzen, dan wel uitsluiten. Wij werken als gemeente aan een Huisvestingsverordening op basis waarvan het mogelijk wordt om voor een deel van de nieuwe woningen voorrang te verlenen aan jongeren. De gemeente sluit met de ontwikkelaar een overeenkomst met in ieder geval de vermelding dat de intentie is om de nieuwe woningen door starters te laten bewonen, met uitzondering van enkele grotere appartementen.

27. *"Dit klopt volgens mij niet helemaal. Ik vraag me af waarom gesteld wordt dat "parkeervergunning mogelijk" is. En voor wie dan? Want: bezoekersdeel wordt afgekocht conform Nota Parkeernormen. Maar bezoekers hebben geen recht op een parkeervergunning, dat is alleen voor bewoners. Deze bewoners parkeren op eigen terrein, want het tekort aan parkeerplaatsen voor de bewoners wordt door de inzet van de deelauto passend gemaakt. Bewoners die kunnen parkeren op eigen terrein hebben geen recht op een parkeervergunning. Vandaar dat in mijn opinie "parkeervergunning mogelijk" niet van toepassing is."*

Het parkeren voor bewoners wordt inderdaad op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen, net als alle andere bewoners rondom de Torenstraat en Koetsendijk. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

28. *"En daarnaast moeten voor het afgekochte bezoekersdeel ook nog parkeerplaatsen gerealiseerd worden in de openbare ruimte."*

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen.

29. *"Balkonnen boven de stoep (moet ik een helm opzetten of een straatje omlopen)"*

Op basis van de ingevulde reactieformulieren zijn een aantal balkons uit het bouwplan gehaald. In het bouwplan zijn nu op twee plekken nog overhangende balkons:

- Op de tweede verdieping bij de entree vanaf de Koetsendijk naar het parkeerterrein aan de achterkant. Dit balkon zit zich op een hoogte van 6 meter;
- Aan de kant van de Torenstraat, boven de stoep daar, op de eerste en de tweede verdieping. Deze balkons zitten op 3 meter en 6 meter.

Alle balkons hangen hoog genoeg om het verkeer op de onderliggende wegen en stoepen niet te belemmeren. De laagste balkons (op 3 meter hoog) hangen boven de stoep aan de Torenstraat. Ook dit is hoog genoeg om verkeer dat gebruik maakt van de stoep niet te hinderen.

30. *"Parkeerproblemen. 12 appartementen geeft binnen 2 jaar meer dan 15 auto's. Onze gasten parkeren nu bij gemeentehuis. Waar blijven al die auto's straks?"*

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers. Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. Het parkeren voor bewoners is daarmee op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

31. *“Graag zou ik een achteraanzicht/tekening willen zien in verband met inkijk/privacy in de achtertuinen van de woningen in de Torenstraat. Kunt u mij die toesturen?”*

De tekeningen van de achterzijde waar de balkons en parkeerplaatsen komen, waren op 14 november 2023 nog niet gemaakt. Deze tekeningen zijn nu wel gemaakt en zijn als bijlage bij dit document te vinden.

32. *“Zijn de 5 parkeerplaatsen die ingetekend zijn goed bereikbaar? (Kunnen zij goed in- en uitrijden, ook als de 2 parkeerplaatsen die in lengterichting op de parkeerplaats blijven bestaan”*

Het gemeentelijke beleid voor bereikbaarheid van parkeerplekken staat in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). In de LIOR staat dat er tenminste 5,5 meter ruimte moet zijn om in- en uit te rijden voor haaks parkeren. Voor alle 5 parkeerplekken van het bouwplan is minimaal een ruimte van 5,70 meter beschikbaar voor het in- en uitrijden. Daarmee zijn alle parkeerplekken van het bouwplan goed bereikbaar, ook als de twee parkeerplaatsen die in de lengterichting op het bouwplan staat blijven bestaan.

33. *“De inrit achter de woningen loopt niet vloeiend (haakse hoek)”*

Ook dit voldoet aan de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte.

34. *“Is de achterkant van de woningen aan de Torenstraat 15-29 nog goed bereikbaar voor de hulpdiensten ook voor een grote hoogwerker van de brandweer?”*

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden heeft in het begin meegekeken bij het ontwerp van het bouwplan. Hun opmerkingen zijn verwerkt in het bouwplan. Daarnaast zijn de balkons aan de Koetsendijk en het balkon op de eerste verdieping bij de entree vanaf de Koetsendijk naar het parkeerterrein uit het bouwplan gehaald. Op die manier is het achterterrein bereikbaar voor hulpdiensten zoals de brandweer.

35. "1 deelauto voor 6 mensen is niet reëel voor Nijkerk. In A'dam zou dit kunnen."

In de gemeentelijke Nota Parkeernormen is geen norm opgenomen voor deelauto's. Wel is er een publicatie van het, zogeheten, Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) over deelauto's. De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend en zijn richtlijnen die als basis kunnen dienen voor besluitvorming door, onder andere, gemeenten. De CROW-publicatie waar in dit geval naar is gekeken is de volgende: https://www.crow.nl/downloads/pdf/verkeer-en-vervoer/crow-kpvv/factsheet-autodelen-5-argumenten-voor-autodelen.aspx. In deze publicatie staat op pagina 3, onder argument 3 informatie over de deelauto. Duidelijk wordt dat het effect van een deelauto afhankelijk is van de plek waar deze wordt ingezet. Ik citeer uit de publicatie: 'Uit wereldwijd onderzoek blijkt dat één klassieke deelauto 9 tot 13 minder auto's oplevert.' Maar omdat een deelauto nieuw is in Nijkerk zal één deelauto in de binnenstad van Nijkerk niet 9 tot 13 auto's vervangen. Een flink lager aantal is realistischer en in dit project is om die reden van 5 vervangen auto's uitgegaan.

36. "Geen zijaanzicht richting WSN-woningen. Inkijk?"

De tekeningen van de achterzijde waar de balkons en parkeerplaatsen komen, waren op 14 november 2023 nog niet gemaakt. Deze tekeningen zijn nu wel gemaakt en zijn als bijlage bij dit document te vinden.

37. "Parkeerplekken onrealistisch: in praktijk moeten mensen naar hun werk. Deelauto geen oplossing in realiteit. Nu al te kort aan plek in de wijk. Minsten 1,5 autos per woning"

De doelgroep voor het bouwplan is in hoofdzaak starters. Deze doelgroep heeft niet altijd een auto. Door de ligging van het bouwplan, naast de binnenstad en met het station op loop- en fietsafstand, en de beschikbaarheid van een deelauto in het plan zijn er voldoende alternatieven voor de toekomstige bewoners.

38. "Krapte aan doorgang naar WSN-parkeerplekken in verband met veiligheid (brandweer)"

De inrit achter de woningen voldoet aan de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte waarin de regels staan voor de breedte van in- en uitritten. In het aangepaste bouwplan is het uitstekende balkon op de eerste verdieping bij deze inrit naar het parkeerterrein vanaf de Koetsendijk verwijderd. Daarmee is de bereikbaarheid vergroot.

39. "Uitrijden parkeerplekken? Kan die draai wel in verband met plekken aan andere kant?"

Het gemeentelijke beleid voor bereikbaarheid van parkeerplekken staat in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). In de LIOR staat dat er tenminste 5,5 meter ruimte moet zijn om in- en uit te rijden voor haaks parkeren. Voor alle 5 parkeerplekken van het bouwplan is minimaal een ruimte van 5,70 meter beschikbaar voor het in- en uitrijden. Daarmee zijn alle parkeerplekken van het bouwplan goed bereikbaar.

40. “Nergens op papier dat huizen voor starters zijn!”

Het appartementengebouw is bestemd voor starters op de woningmarkt. Het bouwplan bevat 11 huurappartementen, waarvan 4 in de sociale sector. Op basis van het gemeentelijke beleid kunnen we geen specifieke doelgroepen voor dit bouwplan aanwijzen, dan wel uitsluiten. Wij werken als gemeente aan een Huisvestingsverordening op basis waarvan het mogelijk wordt om voor een deel van de nieuwe woningen voorrang te verlenen aan jongeren. De gemeente sluit met de ontwikkelaar een overeenkomst met in ieder geval de vermelding dat de intentie is om de nieuwe woningen door starters te laten bewonen, met uitzondering van enkele grotere appartementen.

41. “Zeer slecht geïnformeerd/betrokken bij proces”

De buurt is inderdaad niet tijdig betrokken bij dit proces, daar zijn wij ons bewust van. De signalen vanuit de buurt en ook de gemeenteraad zijn daarover luid en duidelijk. De afgelopen tijd is eraan gewerkt om dit te verbeteren en de opmerkingen uit de buurt zorgvuldig mee te nemen in de procedure en de initiatiefnemer heeft het bouwplan in antwoord op de reactieformulieren waar nodig en mogelijk in overleg met de gemeente aangepast.

42. “Hoelang bouw overlast? Hoe wordt dit beperkt?”

Wij vragen de ontwikkelaar om hier rekening mee te houden bij het uitvoeren van de werkzaamheden. De ontwikkelaar zal, in overleg met de aannemer die de werkzaamheden gaat uitvoeren, afspraken maken over manieren om de overlast zoveel als mogelijk te beperken. De ontwikkelaar informeert u als direct omwonende zodra de aanpak duidelijk is.

43. “Inrit achter woningen ruim genoeg (hoek vanaf Koetsendijk)”

De inrit achter de woningen voldoet aan de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte waarin de regels staan voor de breedte van in- en uitritten. In het aangepaste bouwplan is het uitstekende balkon op de eerste verdieping bij deze inrit naar het parkeerterrein vanaf de Koetsendijk verwijderd. Daarmee is de bereikbaarheid vergroot.

44. “Opbrengst zonnepanelen aangrenzend aan nieuwbouw”

Het is niet de verwachting dat het bouwplan een lagere opbrengst van de zonnepanelen tot gevolg heeft. Mocht dat toch het geval zijn, dan is er de mogelijkheid om een verzoek tot planschade/nadeelcompensatie in te dienen nadat de omgevingsvergunning is verleend. Dan wordt dit onderzocht.

45. “Lichtopbrengst dakkapel”

De zorgen over de lichtinval van de dakkapel zijn genoteerd en door de ontwikkelaar met u besproken in het overleg van 4 januari 2024 in het gemeentehuis. Dit leest u ook terug in het gespreksverslag. Van de ontwikkelaar ontvangt u nog een tekening waaruit blijkt wat de afstand is tussen de nieuwbouw en uw woning.

46. “Zonlicht tuin”

De positie van uw woning ten opzichte van het bouwplan is zo dat er op de meeste dagen vanaf net voor het middaguur al geen schaduw meer in uw tuin is door het bouwplan. Toch heeft het bouwplan gevolgen voor de zonuren in uw tuin. De zorgen over de zonuren in uw tuin zijn genoteerd en door de ontwikkelaar met u besproken in het overleg van 4 januari 2024. De ontwikkelaar maakt nog afspraken met u over materiaalgebruik om de afname van lichtinval zoveel als mogelijk te beperken.

Hierover maakt de ontwikkelaar nog verdere afspraken met u die worden vastgelegd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat.

47. "Toegankelijkheid regenpijpen"

In het overleg met u van donderdag 4 januari 2024 is beloofd dat u een tekening ontvangt van de nieuwe situatie met uw perceelsgrens. Deze tekening wordt opgesteld in afspraak met Woningstichting Nijkerk. Deze ontvangt u op een later moment.

48. "Inkijk/overlast gezamenlijk balkon/terras"

In de eerste plaats is er wetgeving ter bescherming van privacy. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het niet mag om binnen twee meter van de perceelgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Dit is om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen. Aan de westkant van de planlocatie leidt dit tot problemen. De ontwikkelaar heeft daarom afspraken gemaakt met Woningstichting Nijkerk (WSN) Afspraak is dat de gebruikers van het balkon niet in de omliggende tuinen kunnen kijken als zij zitten. Dat betekent dat er een reling wordt gemaakt van tenminste 1,50 meter hoog. Verder kan inkijken worden voorkomen door niet transparant materiaal, zoals melkglas of met een groene afscheiding. Het is de bedoeling van de ontwikkelaar om hier afspraken over te maken met de bewoners van de naastgelegen percelen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De afspraken moeten worden vastgelegd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat. Het uitvoeren met melkglas kan bijvoorbeeld als voorschrift worden opgenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning.

Het is niet de bedoeling dat balkons geluidsoverlast veroorzaken. Er zijn verschillende maatregelen om geluidsoverlast door balkons tegen te gaan. Dat zijn in ieder geval de volgende twee:

- Borstwering balkons. Om de geluidbelasting van balkons te beperken kunnen op de balkons geluiddempende materialen worden toegepast. Achter de borstwering ontstaat een geluidluwe ruimte.
- Geluiddempend materiaal plafonds balkon. Tegen het plafond boven de balkons kan geluidsabsorberend materiaal aangebracht worden. Het geluidsprobleem veroorzaakt door balkons bestaat voornamelijk uit geluiden die worden opgevangen door het balkonplafond en zo worden versterk. Dit kan worden gedempt door geluidsabsorberend materiaal. Geluid wordt op die manier niet teruggekaatst naar beneden en voorkomst zo overlast richting de omgeving.

Andere maatregelen kunnen worden onderzocht. Over de toepassing van deze maatregelen moet de ontwikkelaar in het vervolgtraject afspraken maken met de direct omwonenden. Gemaakte afspraken worden geborgd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat.

49. "Te weinig parkeerplaatsen"

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers. Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. Het parkeren voor bewoners is daarmee op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

50. “Schade aan woning door bouwwerkzaamheden”

Dit gaat over de bouwfase en heeft niet te maken met de ontwerp omgevingsvergunning. Het is nog niet bekend welke hei-techniek de aannemer gaat gebruiken. De kans op schade aan woningen in de omgeving is erg klein. Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer om te voorkomen dat schade ontstaat. Normaal gesproken zal de aannemer van tevoren een opname van de bouwkundige staat van de woningen in de omgeving maken. Mocht er toch schade ontstaan, dan is de aannemer daarvoor verzekerd.

51. “Naar mijn inziens is er te weinig rekening gehouden met de parkeerplaatsproblematiek in het centrum. Er komen 11 appartementen in dit complex en als je in de privé sector kan huren zal je ook een baan hebben en de meeste mensen met een baan zullen gewoon een auto hebben. Dit zal betekenen dat er gewoon minimaal 11 auto's erbij zullen komen terwijl er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Hierbij gaan we er nog maar vanuit dat elke woning maar één auto zal hebben en dat is in de huidige maatschappij ook geen gegeven meer. Deelauto's werden opgegooid als idee om dit tegen te gaan maar er is een reden dat deze auto's niet in kleine gemeentes zoals Nijkerk voorkomen. Er is gewoon te weinig draagkracht voor zo'n concept hier.”

De doelgroep voor het bouwplan is in hoofdzaak starters. Deze doelgroep heeft niet altijd een auto. Door de ligging van het bouwplan, naast de binnenstad en met het station op loop- en fietsafstand, zijn er voldoende alternatieven voor de toekomstige bewoners. Ook bij het NS-station in Nijkerk zijn sinds kort deelauto’s beschikbaar van Greenwheels. Door de beschikbaarheid van meerdere

deelauto's in de omgeving groeit de bruikbaarheid van het concept. Ook in het parkeerhub dat onderdeel is van de plannen voor Stadshaven wordt aan deelauto's gedacht.

52. *"De berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen klopt niet en heeft de wethouder aangegeven dat het nog lastig is om de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied binnen de gestelde afstand van 100 meter te kunnen realiseren."*

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers. Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. Het parkeren voor bewoners is daarmee op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

53. *"Tevens is communicatie richting de omwonende schandalig slecht verlopen en hebben wij met deze inloopbijeenkomst alleen wat meer inzage kunnen krijgen en geen inspraak. Dit is daarbij dan ook onze eerste en enige mogelijkheid tot nu toe geweest om te kunnen communiceren."*

De buurt is inderdaad niet tijdig betrokken bij dit proces, daar zijn wij ons bewust van. De signalen vanuit de buurt en ook de gemeenteraad zijn daarover luid en duidelijk. De afgelopen tijd is eraan gewerkt om dit te verbeteren en de opmerkingen uit de buurt zorgvuldig mee te nemen in de procedure en de initiatiefnemer heeft het bouwplan in antwoord op de reactieformulieren waar nodig en mogelijk in overleg met de gemeente aangepast.

54. *"De overhangende balkons en gezamenlijk terras zorgen voor inkijk, ontnemen onze privacy en zorgen voor waardevermindering van onze woning (m.n. overzijde Torenstraat en achterzijde Koetsendijk. Plaatsen van melkglas is onacceptabel en niet toereikend)"*

In de eerste plaats is er wetgeving ter bescherming van privacy. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het niet mag om binnen twee meter van de perceelgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Dit is om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen. Aan de westkant van de planlocatie leidt dit tot problemen. De ontwikkelaar heeft daarom afspraken gemaakt met Woningstichting Nijkerk (WSN) Afspraak is dat de gebruikers van het balkon niet in de omliggende tuinen kunnen kijken als zij zitten. Dat betekent dat er een reling wordt gemaakt van tenminste 1,50 meter hoog. Verder kan inkijken worden voorkomen door niet transparant materiaal, zoals melkglas of met een groene afscheiding. Het is de bedoeling van de ontwikkelaar om hier afspraken over te maken met de bewoners van de naastgelegen percelen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De afspraken moeten worden vastgelegd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat. Het uitvoeren met melkglas kan bijvoorbeeld als voorschrift worden opgenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning.

Het is niet de bedoeling dat balkons geluidsoverlast veroorzaken. Er zijn verschillende maatregelen om geluidsoverlast door balkons tegen te gaan. Dat zijn in ieder geval de volgende twee:

- Borstwering balkons. Om de geluidbelasting van balkons te beperken kunnen op de balkons geluiddempende materialen worden toegepast. Achter de borstwering ontstaat een geluidluwe ruimte.
- Geluiddempend materiaal plafonds balkon. Tegen het plafond boven de balkons kan geluidsabsorberend materiaal aangebracht worden. Het geluidsprobleem veroorzaakt door balkons bestaat voornamelijk uit geluiden die worden opgevangen door het balkonplafond en zo worden versterk. Dit kan worden gedempt door geluidsabsorberend materiaal. Geluid wordt op die manier niet teruggekaatst naar beneden en voorkomst zo overlast richting de omgeving.

Andere maatregelen kunnen worden onderzocht. Over de toepassing van deze maatregelen moet de ontwikkelaar in het vervolgtraject afspraken maken met de direct omwonenden. Gemaakte afspraken worden geborgd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat. Verder is er in de bestaande situatie ook al op de plek van het bouwplan bebouwing aanwezig die uw uitzicht beperkt. De bouwhoogte is in de bestaande situatie 9 meter en in de nieuwe situatie 13 meter. Het bouwplan ligt op circa 20 meter van uw woning, met de Torenstraat ertussen, en betekent een minimale afname van uitzicht en directe zonlichttoetreding. De verwachting is dan ook dat er minimale waardevermindering van uw woning is. Eventuele waardevermindering van uw woning wordt gecompenseerd en u kunt hiervoor een verzoek tot planschade/nadeelcompensatie indienen.

55. *“Het pand is te massief, veel te groot, te veel verstening en gaat ten koste van het woongenot, welzijn en verlies van uitzicht. Het plan staat niet in verhouding tot de overige bebouwing van de binnenstad en Torenstraat”*

Om de hoek Torenstraat – Koetsendijk goed vorm te geven bevat de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012) (hierna: de ontwikkelingsvisie) een aantal uitwerkingsregels en richtlijnen. Er staat dat de bebouwingsmassa op de hoek 3 lagen met een uitgesproken kap mag hebben. De overige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. In de ontwikkelingsvisie (2012) is uitgegaan van grondgebonden woningen langs de Torenstraat. Over het gebouwdeel aan de Koetsendijk is geen woningtypologie genoemd. Er wordt gesproken over twee lagen met bewoonbare kap.

Voor een goede stedenbouwkundige aansluiting op de historische bebouwing langs de Koetsendijk is gekozen voor een langskap en dakkapellen. In de overgang naar het hoekaccent wordt een verticale verbijzondering toegepast. Het hoekaccent heeft een zogenaamde kruiskap die de verdraaiing in de kaprichtingen en oriëntatie in het gebouw benadrukt. De aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Torenstraat wordt gemaakt door het overnemen van de gebouwmassa, korrelgrootte en gevelopbouw van de bestaande woningen in dit deel van het gebouw. Op die manier past het pand in de omgeving qua massa en uitstraling. Ook is er sprake van een minimaal verlies van uitzicht. Ook nu staat er al een gebouw met nokhoogte van 9 meter en goothoogte van 6 meter op de plek van het bouwplan. In de nieuwe situatie is de nokhoogte op de hoogte plek 13 meter en de goothoogte 10 meter. Op een afstand van 20 meter van uw woning zijn de effecten hiervan volgens ons acceptabel.

56. “De overhangende balkons en gezamenlijk terras zorgen voor inkijk, ontnemen onze privacy en zorgen voor waardevermindering van onze woning (m.n. overzijde Torenstraat en achterzijde Koetsendijk. Plaatsen van melkglas is onacceptabel en niet toereikend)”

In de eerste plaats is er wetgeving ter bescherming van privacy. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het niet mag om binnen twee meter van de perceelgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Dit is om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen. Aan de westkant van de planlocatie leidt dit tot problemen, dus niet aan de zijde van uw woning omdat uw woning op 20 meter van het bouwplan ligt. Ook nu al staat hier een woning vanaf waar inkijk mogelijk is. In een stad is dit niet ongebruikelijk, op een afstand van 20 meter met de Torenstraat ertussen is dit acceptabel. Eventuele waardevermindering van uw woning wordt gecompenseerd en u kunt hiervoor een verzoek tot planschade/nadeelcompensatie indienen.

57. “Het gebruik van de balkons en het terras zorgen voor geluidsoverlast”

Het is niet de bedoeling dat balkons geluidsoverlast veroorzaken. Er zijn verschillende maatregelen om geluidsoverlast door balkons tegen te gaan. Dat zijn in ieder geval de volgende twee:

- Borstwering balkons. Om de geluidbelasting van balkons te beperken kunnen op de balkons geluiddempende materialen worden toegepast. Achter de borstwering ontstaat een geluidluwe ruimte.
- Geluiddempend materiaal plafonds balkon. Tegen het plafond boven de balkons kan geluidsabsorberend materiaal aangebracht worden. Het geluidsprobleem veroorzaakt door balkons bestaat voornamelijk uit geluiden die worden opgevangen door het balkonplafond en zo worden versterk. Dit kan worden gedempt door geluidsabsorberend materiaal. Geluid wordt op die manier niet teruggekaatst naar beneden en voorkomst zo overlast richting de omgeving.

Andere maatregelen kunnen worden onderzocht. Over de toepassing van deze maatregelen moet de ontwikkelaar in het vervolgtraject afspraken maken met de direct omwonenden. Gemaakte afspraken worden geborgd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat.

58. “En er wordt niet voor voldoende parkeerplekken. Het “afkopen” doet niks aan het probleem en is mij niet duidelijk. Het slaat gewoon weer nergens op. Ook de deel auto is een excuus om dit te rechtvaardigen.”

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers. Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. Het parkeren voor bewoners is daarmee op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

De doelgroep voor het bouwplan is in hoofdzaak starters. Deze doelgroep heeft niet altijd een auto. Door de ligging van het bouwplan, naast de binnenstad en met het station op loop- en fietsafstand, zijn er voldoende alternatieven voor de toekomstige bewoners. Ook bij het NS-station in Nijkerk zijn sinds kort deelauto's beschikbaar van Greenwheels. Door de beschikbaarheid van meerdere deelauto's in de omgeving groeit de bruikbaarheid van het concept. Ook in het parkeerhub dat onderdeel is van de plannen voor Stadshaven wordt aan deelauto's gedacht.

59. *"Daarnaast wordt gezegd dat het niet aan uitzendbureaus wordt verhuurd? Starters op de woning en arbeidsmarkt kunnen in mijn optiek geen particulier huur betalen. Ik ben heel benieuwd hoe de gemeente dit ziet. Als ik hoor " starters op de woning markt en arbeidsmarkt, met een deelauto en Covebo"….dan kan ik maar 1 ding bedenken en dat zijn arbeidsmigranten? En ik wil niet discrimineren maar dit is niet de plek daar voor."."*

Het appartementengebouw is bestemd voor starters op de woningmarkt. Het bouwplan bevat 11 huurappartementen, waarvan 4 in de sociale sector. Op basis van het gemeentelijke beleid kunnen we geen specifieke doelgroepen voor dit bouwplan aanwijzen, dan wel uitsluiten. Wij werken als gemeente aan een Huisvestingsverordening op basis waarvan het mogelijk wordt om voor een deel van de nieuwe woningen voorrang te verlenen aan jongeren. De gemeente sluit met de ontwikkelaar een overeenkomst met in ieder geval de vermelding dat de intentie is om de nieuwe woningen door starters te laten bewonen, met uitzondering van enkele grotere appartementen.

60. "Bezwaar tegen arbeidsmigranten. Volgens de wethouder komen er geen Polen of arbeidsmigranten."

Het appartementengebouw is bestemd voor starters op de woningmarkt. Het bouwplan bevat 11 huurappartementen, waarvan 4 in de sociale sector. Op basis van het gemeentelijke beleid kunnen we geen specifieke doelgroepen voor dit bouwplan aanwijzen, dan wel uitsluiten. Wij werken als gemeente aan een Huisvestingsverordening op basis waarvan het mogelijk wordt om voor een deel van de nieuwe woningen voorrang te verlenen aan jongeren. De gemeente sluit met de ontwikkelaar een overeenkomst met in ieder geval de vermelding dat de intentie is om de nieuwe woningen door starters te laten bewonen, met uitzondering van enkele grotere appartementen.

61. "Het pand is veels te hoog, al het daglicht verdwijnt"

Vanzelfsprekend zal het uitzicht veranderen vanuit het appartementengebouw waar Torenstraat 46 zich bevindt. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het is trouwens niet zo dat het hele uitzicht wordt geblokkeerd. Nu is er ook al geen volledig vrij uitzicht vanuit het appartement Torenstraat 46. Aan de overkant van dit appartement is nu namelijk al aanwezig:

- Het rijtje woningen van Torenstraat 19 tot en met 29 met een nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 7 meter;
- De vrijstaande woning Torenstraat 31(die met dit bouwplan wordt gesloopt) met een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter.

Alleen op de plek van het bouwplan zal het uitzicht verder worden verminderd door het verhogen van de bouwhoogte van 9 meter naar 13 meter. In vergelijking met de bestaande situatie betekent dit op sommige dagen een kleine afname van daglichttoetreding. Maar de afname zal alleen vóór 12 uur in de middag zijn omdat de woning Torenstraat 46 direct ten noorden ligt van het bouwplan, het hoogteverschil tussen bestaande en nieuwe situatie minimaal is en de afstand tussen het bouwplan en de woning Torenstraat 46 circa 20 meter is.

62. "Hoe zit het met de parkeerplekken!!!"

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers. Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. Het parkeren voor bewoners is daarmee op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

63. *"Als initiatiefnemer en directeur van Covebo snap ik wel dat de deelauto's de wel bekende grijze covebo auto's worden."*

De ontwikkelaar gaat een contract aan met een partij die deelauto's aanbiedt. Covebo is niet zo'n partij.

64. *"Veel te weinig parkeerplaatsen en die zijn er ook niet in de omgeving en zeker niet als de parkeerplaatsen bij het gemeentehuis gaan verdwijnen"*

De parkeereis is bepaald op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021 – 2026: er zijn in totaal 11 parkeerplekken nodig, waarvan 8 voor bewoners en 3 voor bezoekers. De meest recente tellingen van de parkeerdruk zijn van oktober 2022. Daaruit blijkt dat de parkeerdruk niet 100% is in het gebied rond de Torenstraat en Koetsendijk. Er is dus ruimte. Bovendien wordt het parkeren voor bewoners op eigen terrein opgelost. Het parkeren voor bezoekers moet worden afgekocht en in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. De parkeerplaatsen bij het gemeentehuis worden verplaatst als onderdeel van de plannen voor Stadshaven.

65. *"De plannen voor de nieuwbouw zijn te hoog. Past niet bij de rest van de binnenstad."*

In 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (hierna: de ontwikkelingsvisie) vastgesteld. Om de hoek Torenstraat – Koetsendijk goed vorm te geven bevat de de ontwikkelingsvisie een aantal uitwerkingsregels en richtlijnen. Er staat dat de bebouwingsmassa op de hoek 3 lagen met een uitgesproken kap mag hebben. De overige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De ontwikkelingsvisie is het startpunt geweest voor verschillende ontwikkelingen aan de Torenstraat en aan de Vrijheidslaan. Onder andere de woningen van Woningstichting Nijkerk (WSN) vanaf Torenstraat 29 zijn ook op basis van deze ontwikkelingsvisie gebouwd. Het bouwplan sluit aan de zijde van de Torenstraat aan op deze nieuwe WSN-woningen. Aan de zijde van de Koetsendijk wordt het bouwvolume lager en is voor een uitstraling gekozen die passend is aan de Koetsendijk.

66. *"En ook niet fijn voor de huidige bewoners dat ze geen privacy meer hebben in hun huis of tuin."*

Sinds 14 november 2023 is het bouwplan aangepast. De overhangende balkons aan de Koetsendijk zijn verwijderd en vervangen door Franse balkons. Ook het overhangende balkon op de eerste verdieping bij de entree naar het parkeerterrein, vanaf de Koetsendijk is verwijderd. Om privacy te verzekeren is er wetgeving. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het niet mag om binnen twee meter van de perceelgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Dit is om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen. Aan de westkant van de planlocatie leidt dit tot problemen. De ontwikkelaar heeft daarom afspraken gemaakt met Woningstichting Nijkerk (WSN) Afspraak is dat de gebruikers van het balkon niet in de omliggende tuinen kunnen kijken als zij zitten. Dat betekent dat er een reling wordt gemaakt van

tenminste 1,50 meter hoog. Verder kan inkijken worden voorkomen door niet transparant materiaal, zoals melkglas of met een groene afscheiding. Het is de bedoeling van de ontwikkelaar om hier afspraken over te maken met de bewoners van de naastgelegen percelen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De afspraken moeten worden vastgelegd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat. Het uitvoeren met melkglas kan bijvoorbeeld als voorschrift worden opgenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning. Op die manier wordt de privacy van omwonenden verzekerd.

67. "Geen arbeidsmigranten erin zetten"

Het appartementengebouw is bestemd voor starters op de woningmarkt. Het bouwplan bevat 11 huurappartementen, waarvan 4 in de sociale sector. Op basis van het gemeentelijke beleid kunnen we geen specifieke doelgroepen voor dit bouwplan aanwijzen, dan wel uitsluiten. Wij werken als gemeente aan een Huisvestingsverordening op basis waarvan het mogelijk wordt om voor een deel van de nieuwe woningen voorrang te verlenen aan jongeren. De gemeente sluit met de ontwikkelaar een overeenkomst met in ieder geval de vermelding dat de intentie is om de nieuwe woningen door starters te laten bewonen, met uitzondering van enkele grotere appartementen.

68. "Balcons en parkeren wordt een puzzel, past niet op dit punt."

Sinds 14 november 2023 is het bouwplan aangepast. De overhangende balkons aan de Koetsendijk zijn verwijderd en vervangen door Franse balkons. Ook het overhangende balkon op de eerste verdieping bij de entree naar het parkeerterrein, vanaf de Koetsendijk is verwijderd. Om privacy te verzekeren is er wetgeving. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het niet mag om binnen twee meter van de perceelgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Dit is om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen. Aan de westkant van de planlocatie leidt dit tot problemen. De ontwikkelaar heeft daarom afspraken gemaakt met Woningstichting Nijkerk (WSN) Afspraak is dat de gebruikers van het balkon niet in de omliggende tuinen kunnen kijken als zij zitten. Dat betekent dat er een reling wordt gemaakt van tenminste 1,50 meter hoog. Verder kan inkijken worden voorkomen door niet transparant materiaal, zoals melkglas of met een groene afscheiding. Het is de bedoeling van de ontwikkelaar om hier afspraken over te maken met de bewoners van de naastgelegen percelen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De afspraken moeten worden vastgelegd in de omgevingsvergunning of in de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar aangaat. Het uitvoeren met melkglas kan bijvoorbeeld als voorschrift worden opgenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning. Op die manier wordt de privacy van omwonenden verzekerd.

Het parkeren is beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026 van gemeente Nijkerk. Hieruit volgt de volgende berekening:

Nijkerk centrum	functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag **11**
woningen	huur, appartement, 50-100 m2	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
bewoners	huur, (studio)appartement, < 50 m2	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

Dit komt neer op 8 parkeerplekken voor bewoners en 3 parkeerplekken voor bezoekers. Op het eigen terrein is genoeg ruimte voor 5 parkeerplekken. Daarvan worden 4 parkeerplekken toegewezen aan 4 appartementen; 1 parkeerplek wordt toegewezen aan een deelauto die kan worden gebruikt door alle bewoners van het appartementengebouw. Het parkeren voor bewoners is daarmee op eigen terrein opgelost en de bewoners van het appartementengebouw hebben dan geen recht op een 1e parkeervergunning. Een 2e parkeervergunning kunnen zij op basis van het gemeentelijke beleid wel aanvragen. Hier gaat geen parkeerdrukmeting aan vooraf.

Wat betreft het parkeren voor bezoekers: op basis van de Nota Parkeernormen kan het parkeren voor bezoekers worden afgekocht. Dat betekent dat de ontwikkelaar een storting doet in het parkeerfonds en daarna dient de gemeente nieuwe parkeerplekken voor dit bouwplan aan te leggen/aan te wijzen. Er is genoeg ruimte in de Bontekoe om daar de 3 parkeerplekken voor bezoekers af te kopen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is de verplichting om de 3 parkeerplaatsen voor bezoekers af te kopen voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

69. *"Ga er maar vanuit dat de startende jongeren al een auto hebben, dan loop je al tegen een tekort van 11 parkeerplaatsen aan."*

De doelgroep voor het bouwplan is in hoofdzaak starters. Deze doelgroep heeft niet altijd een auto. Door de ligging van het bouwplan, naast de binnenstad en met het station op loop- en fietsafstand, zijn er voldoende alternatieven voor de toekomstige bewoners. Het parkeren voor bewoners is op eigen terrein opgelost. Dat betekent dat er geen 1e parkeervergunning kan worden aangevraagd. Het parkeren voor bezoekers moet worden afgekocht en de afgekochte parkeerplaatsen worden aangewezen in de Bontekoe.

70. *"Mooi plan. Bouwen maar!!"*

Bedankt voor uw reactie. Wij hopen dat de procedure voorspoedig verloopt zodat de bouw op korte termijn kan beginnen.