NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN PLANAANPASSINGEN

BESTEMMINGSPLAN OOSTERDORPSSTRAAT 174, HOEVELAKEN

JUNI 2024

1. Behandeling zienswijzen

Inleiding

In voorliggende Notitie beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken van de gemeente Nijkerk.

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad en desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op woensdag 20 december 2023 bekend gemaakt bij publicatie in de Stad Nijkerk, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De stukken waren raadpleegbaar op https://www.ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis.

Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn is de volgende zienswijze ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken.

Nr.	Adres	Zaaknr. Brief	Datum ontvangst
1	Oosterdorpsstraat 170, Hoevelaken	1688306	30 januari 2024
2	Klaarwater 2, Hoevelaken	1690654	31 januari 2024

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Binnen de gestelde termijn zijn de twee hierboven vermelde zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn derhalve binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en ontvangen en om die reden in behandeling genomen.

Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen gemeente, conclusie en aanpassingen

Onderstaand zijn allereerst alle zienswijzen samengevat. Vervolgens is de zienswijze beoordeeld en uitgeschreven door het College van burgemeester en wethouders. Tot slot is per zienswijze vermeld of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan (anders dan de ambtshalve wijzigingen). Ambtshalve aanpassingen worden aan het einde van dit document benoemd.

Inleiding

1. Oosterdorpsstraat 170, Hoevelaken

a. Indiener stelt dat de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt te massaal is voor het gebied waar het plangebied onderdeel van is, dan wel voor de directe omgeving van het

plangebied en dat dit een onaanvaardbare toename van, onder meer, (geluid)hinder en verkeer tot gevolg heeft. Volgens indiener leidt dit er toe dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel van indiener.
Tekst zienswijze: Cliënten zijn van mening dat de in het ontwerpplan vervatte ontwikkeling te massaal is voor het gebied althans de directe omgeving en zij vrezen in het bijzonder dat als gevolg van het ontwerpplan onder meer sprake zal ziln van een onaanvaardbare toename van (geluid)hinder en verkeer. Dit alles zal er volgens hen toe leiden dat hun woon- en leefomgeving onaanvaardbaar wordt aangetast. Hiermee is geen althans onvoldoende rekening gehouden. De blijkens de toelichting verrichte onderzoeken geven er verder geen blijk van dat op basis van de juiste uitgangspunten deugdelijk onderzoek is verricht.

Beoordeling gemeente
Het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' betreft de functieverandering van het bestaande agrarische bedrijf (paardenhouderij) naar een woon en zorgfunctie (29 zelfstandige woningen en 49 onzelfstandige woningen in een woonzorgcomplex). In het bestemmingsplan is aan de hand van milieukundige onderzoeken toegelicht op welke wijze het bestemmingsplan voorziet in een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkeling, in de omgeving van de ontwikkeling en hoe het plan past binnen rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Om te bepalen wat de impact is van de beoogde ontwikkeling mag worden uitgegaan van de maximale bestaande planologische rechten.

De op dit moment geldende planologische rechten zijn vastgelegd in het Omgevingsplan van rechtswege van gemeente Nijkerk, en de geldende regels en verbeelding staan in het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2'. Op het perceel Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken is een agrarische bedrijf gevestigd met een schapen, vleesvee- en hippische tak. De vleesveetak is van het ras verbeterd roodbont rundvee en de paardenhouderijtak bestaat uit een fokkerij- en sportonderdeel. Het agrarische bedrijf heeft een bouwvlak van circa 1,25 hectare tot beschikking, inclusief – buiten het bouwvlak – 3500 m^2 aan rijbak. In de volgende paragraaf wordt de impact van het agrarische bedrijf op het perceel van indiener in beeld gebracht. Het gaat om drie onderdelen: (1) de rijbak; (2) de schapen (3) de melkkoeien, het vrouwelijk jongvee en de paarden.

1. De rijbak ligt aan de westzijde op het perceel, op een afstand van 30 meter van het perceel van indiener. De wettelijke norm is een minimale afstand van 30 meter tussen een paardenrijbak en omliggende woningen. De situatie voldoet aan de milieuwetgeving;
2. Op het perceel Oosterdorpsstraat 174 mogen maximaal 125 schapen worden gehouden. Voor schapen geldt geen vaste richtafstand maar wordt de geurbelasting berekend aan de hand van een vaste rekenfactor per dier. Op de woning van indiener veroorzaken 125 schapen dan een geurbelasting van 0.5 OU, waar maximaal 3.0 OU aanvaardbaar is. De situatie voldoet aan de milieuwetgeving;
3. Bij het agrarische bedrijf wordt voor de melkkoeien, vrouwelijk jongvee en de paarden met een vaste richtafstand gewerkt van minimaal 50 meter ten opzichte van woningen (geurgevoelige objecten) buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom. De woning van indiener ligt buiten de bebouwde kom. De bestemming 'Wonen' die hoort bij de woning van indiener ligt op een afstand van 44 meter van de rand van het bouwvlak dat hoort bij het agrarische bedrijf gevestigd op Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken. Deze vergunde situatie voldoet niet meer aan de moderne milieunormen.

Voor zover dat niet afdoende uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt stelt de gemeente zich op het standpunt dat de beoogde situatie, waarbij een woon-zorgfunctie wordt toegepast, geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel van indiener. Zeker niet als dat wordt vergeleken met de bestaande maximale planologische rechten waarbij er sprake is van een actief agrarisch bedrijf waar schapen, melkkoeien, vrouwelijk melkvee en paarden worden gehouden.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

b. Indiener stelt dat in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderzoek is gedaan naar te verwachten verkeershinder die de ontwikkeling tot gevolg heeft.

Tekst zienswijze: De beoogde ontwikkeling zal in totaal bestaan uit 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen, waarbij zorg op afroep mogelijk is. Uit de toelichting en onderzoeken blijkt dat de ruimtelijke gevolgen niet voldoende zijn beoordeeld op basis van deze uitgangspunten. De gevolgen van het ontwerpplan zijn onder meer op het punt van verkeershinder onderschat. Hun inziens zijn de wegen niet geschikt voor deze toename van het verkeer, dat in overwegende mate via de Oosterdorpsstraat zal ontsluiten, terwijl zij in een relatief rustige omgeving wonen. De raad heeft zodoende geen deugdelijk onderzoek gedaan naar de verkeersbewegingen, zodat het voorliggende bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid.

Beoordeling gemeente
In de Mobiliteitsvisie Nijkerk is de Oosterdorpsstraat, tussen de Oosterinslag en Platanenstraat geclassificeerd als een GOW50 (gebiedsontsluitingsweg). Uit recente verkeerstelling (april – 2023 op het wegvak Oosterdorpsstraat, tussen de Oosterinslag en Penningweg) is gebleken dat er gemiddeld per weekdag ca. 5900 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van betreffend weggedeelte. In de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een worstcase scenario. De toename van 275 motorvoertuigen per etmaal is niet significant te noemen. Dit ook omdat het verkeer zich verdeeld tussen motorvoertuigen richting/komende van de Oosterinslag en richting/komende van de Platanenstraat. Zodoende is er sprake van een relatief beperkte toename van de verkeersintensiteit op de Oosterdorpsstraat en zal de ontwikkeling, mede gelet op het karakter van de Oosterdorpsstraat, een gering en verantwoord effect hebben op de verkeerssituatie. De gemeente stelt dat er geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor de leefomgeving en in de nieuwe situatie sprake is van goede ruimtelijke ordening. De gemeente deelt het standpunt van indiener niet.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.

Toelichting	Geen aanpassingen.

2. Klaarwater 2, Hoevelaken

a. Indiener stelt dat in het kader van het gelijkheidsbeginsel het voor het ontwerpbestemmingsplan niet gewenst is om de grens van de bebouwde kom op te schuiven.

Beoordeling gemeente
Onderstaand wordt op verschillende aandachtspunten omtrent dit punt van de zienswijze ingegaan.

- *Geen gelijke gevallen qua bestaande ligging percelen ten opzichte van bebouwde kom*

Het gelijkheidsbeginsel houdt in dat de overheid gelijke gevallen gelijk moet behandelen. De indiener van de zienswijze doet een beroep op dit gelijkheidsbeginsel. Indiener gaat er echter aan voorbij dat dit *geen* gelijke gevallen zijn voor wat betreft de ligging van de plangebieden ten opzichte van de (grens van de) bebouwde kom, datgene waar het hier om gaat. De vergelijking die hij trekt tussen zijn plan voor Klaarwater 2 en dit plan voor de locatie Oosterdorpsstraat 174 is dan ook misplaatst.

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

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

- *Geen rechten ontlenen aan mogelijk toekomstige ligging Klaarwater 2 ten opzichte van bebouwde kom*

De indiener van de zienswijze kan op dit moment / nu *geen* rechten ontlenen aan het feit dat de grens van de bebouwde kom van Hoevelaken het perceel Klaarwater 2 nadert met de mogelijk toekomstige realisering van de nieuwe wijk Klaarwater. De realisering van deze nieuwe wijk ligt juridisch nog helemaal niet vast. Weliswaar is de ontwikkeling van de wijk opgenomen in de Omgevingsvisie (1.0) Gemeente Nijkerk 2040 (vastgesteld op 24 november 2022), maar op basis hiervan bestaat *geen* recht tot verwerkelijking van dit project. Dat recht kan pas ontstaan na het volgen van een daarvoor geëigende planologische procedure. Voor de nieuwe wijk is tot op heden nog geen ontwerp-wijziging van het omgevingsplan in procedure gebracht. De realisering van de nieuw te bouwen wijk Klaarwater (als het zover komt) is dus aanzienlijk verder weg in de tijd dan de realisering van de nieuwe woningen op de ontwikkellocatie aan de Oosterdorpsstraat 174.

Afhankelijk van de afstand die in de toekomst wellicht bestaat tussen de bebouwing van de nieuwe wijk Klaarwater en het perceel Klaarwater 2 kan de gemeente besluiten dit perceel bij de bebouwde kom te trekken.

- *Ontwikkeling Klaarwater 2 Hoevelaken als onderdeel van het buitengebied*

Ten aanzien van de relatie tussen de realisering van de nieuwe wijk Klaarwater en de door de indiener gewenste ontwikkeling van het perceel Klaarwater 2 geldt dat de indiener er enige jaren geleden voor heeft gekozen om al te starten met de door hem gewenste ontwikkeling. Hij heeft er hierbij voor gekozen om *niet* te wachten op de planologische procedure voor de nieuwe wijk. Dit betekent dat bij het plan van de indiener sprake is van woningbouwontwikkeling in het buitengebied.

Bij de realisering van initiatieven van marktpartijen in het buitengebied dient een vorm van landschappelijke en / of natuurcompensatie plaats te vinden. Dit is in de beginfase van het planproces voor het perceel Klaarwater 2 al duidelijk aangegeven (deze compensatie is nota bene door de indiener zelf voorgesteld). Het betreft hier een eis die altijd van toepassing is. Het gaat in dit project van de indiener om een forse bebouwingsopgave (intensivering) in het buitengebied, die gepaard gaat met een grote waardevermeerdering van de gronden en de opstallen binnen het plangebied. Tegenover dit 'rood' dient altijd een bepaalde hoeveelheid en kwaliteit 'groen' te staan. Hoe groter de waardevermeerdering door toevoeging van het 'rood', des te meer financiële investering in het 'groen' moet geschieden.

Nu de indiener de voor realisering van het 'groen' bedoelde gronden zelf heeft verkocht, heeft hij daarmee zichzelf ook de mogelijkheid ontnomen om zijn plan voor de woonzorgeenheden en de vrijstaande woningen op en rondom Klaarwater 2 te realiseren. Ook wenst de indiener niet in te gaan op het alternatieve aanbod van de gemeente om op een andere plaats zorg te dragen voor een vergelijkbare natuur- en / of landschappelijke compensatie. De indiener wenst dus wel de baten van zijn project te ontvangen (grote waardevermeerdering van de gronden en opstallen op en grenzend aan Klaarwater 2), maar niet de daarbij behorende lasten te dragen. Voor het bestemmingsplan waar indiener nu op reageert vindt dezelfde afrekening plaats en draagt initiatiefnemer de lasten die daar onderdeel van zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

b. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan meer verkeersbewegingen tot gevolg heeft dan de plannen voor Klaarwater 2 en dat in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de verkeersdruk op de Oosterdorpsstraat gedurende de doordeweeksedagen (met name gedurende spitstijden), gelet op de ontsluiting op de Oosterdorpsstraat waaronder begrepen het ontbreken van een trottoir en, daarmee, de vereisten om een verkeersveilige situatie te creëren.

Beoordeling gemeente

In de Mobiliteitsvisie Nijkerk is de Oosterdorpsstraat, tussen de Oosterinslag en Platanenstraatstraat geclassificeerd als een GOW50 (gebiedsontsluitingsweg). Uit recente verkeerstelling (april – 2023 op het wegvak Oosterdorpsstraat, tussen de Oosterinslag en Penningweg) is gebleken dat er gemiddeld op een weekdag ca. 5900 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van betreffend weggedeelte. In de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een worstcase scenario. De toename van 275 motorvoertuigen per etmaal is niet significant te noemen. Dit ook omdat het verkeer zich verdeeld tussen motorvoertuigen richting/komende van de Oosterinslag en richting/komende van de Platanenstraat. Zodoende is er sprake van een relatief beperkte toename van de verkeersintensiteit op de Oosterdorpsstraat zal, mede gelet op het karakter van de Oosterdorpsstraat, een gering en verantwoord effect hebben op de verkeerssituatie.

De gemeente heeft een besluit in voorbereiding om de bebouwde kom grens te verleggen, inclusief de noodzakelijke veranderingen aan de weginrichting die bij zo'n besluit horen.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

2. Planaanpassingen

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

2.1 Aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen

Aanpassingen in de toelichting

- Geen aanpassingen.

Aanpassingen in de regels

- Geen aanpassingen.

Aanpassingen op de plankaart/verbeelding

- Geen aanpassingen.

2.2 Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan

Aanpassingen in de toelichting

- Paragraaf 4.6 met titel 'Geluidhinder' is als volgt gewijzigd:

<u>Oude tekst:</u>

“Uitgangspunt voor het voorliggende bouwplan is, dat gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (dan wel vaststellen van het bestemmingsplan) de grens van de bebouwde kom zodanig wordt verlegd dat in ieder geval het plangebied hierbinnen komt te vallen.”

Nieuwe tekst:
“Uitgangspunt voor het voorliggende bouwplan is, dat gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan (dan wel kort daarop volgend) de grens van de bebouwde kom zodanig wordt verlegd dat in ieder geval het plangebied hierbinnen komt te vallen.”

Aanpassingen in de regels

- Geen aanpassingen.

Aanpassingen op de plankaart/verbeelding

- Geen aanpassingen.