Zienswijzennota

beeldkwaliteitsplan ‘Klaarwater 2 Hoevelaken’

1. Zienswijze

1.1 Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan ‘Klaarwater 2 Hoevelaken’ heeft van 1 september 2022 tot en met 12 oktober 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbende zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 31 augustus 2022 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het beeldkwaliteitsplan was raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is één zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van:

- de heer M. Klijnstra, Lexence advocaten, Amstelveenseweg 500, Amsterdam, voor zijn cliënten,

  , bij brief d.d. 10 oktober 2022, ontvangen op 11 oktober 2022.

Hieronder wordt over deze zienswijze gesproken als ‘de’ zienswijze. In deze geanonimiseerde versie van de zienswijzennota zijn de namen en adressen van de cliënten (namens wie de zienswijze is ingediend) weggelaten.

1.2 Behandeling zienswijze

De zienswijze is binnen de termijn ingediend, ter attentie van de gemeenteraad, inhoudelijk gemotiveerd en voorzien van adres- en contactgegevens. Als gevolg hiervan is de zienswijze ontvankelijk.

De verschillende bezwaarpunten uit de zienswijze zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarnaast is aan elk afzonderlijk punt een conclusie toegevoegd waarin is aangegeven of er wijzigingen in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van het desbetreffende punt, en zo ja, welke wijzigingen dan.

1.2.1 Zienswijze

De zienswijze bevat de volgende bezwaarpunten (de nummering komt niet uit de zienswijze):

1. toeneming (geluid)hinder;
2. toeneming verkeer;
3. verslechtering van de luchtkwaliteit;
4. verslechtering van natuurwaarden;
5. onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van de bewoners van
   ;
6. geen inzicht in juistheid uitgangspunten van de verrichte onderzoeken;
7. meer effecten op de luchtkwaliteit door de 18 appartementen c.q. studio’s in de woonzorghoeve;
8. onjuiste veronderstellingen in verband met verkeersgeneratie;
9. meer stikstofdepositie dan waargenomen;
10. quickscan Wet natuurbescherming niet representatief;
11. onjuiste aannames voor verkeer en parkeren;
12. bij demente patiënten meer familiebezoek;
13. te weinig rekening gehouden met verkeer van leveranciers en ondersteunende diensten;
14. aantasting van het woongenot van de bewoners van ;
15. wegen niet geschikt voor de toeneming van het verkeer;
16. het project maakt deel uit van de wijk Klaarwater;
17. het project is m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Zienswijze B.1. Toeneming (geluid)hinder
Het bestemmingsplan zal leiden tot toeneming van (geluid)hinder.

Reactie gemeente:
Het is niet te verwachten dat op het perceel , hemelsbreed gelegen op circa 380 meter afstand van het plangebied 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken', directe geluids- of andere hinder zal ondervinden vanuit dat plangebied. Ook niet te verwachten is extra (geluids)hinder ten gevolge van de verkeerstoename op de verkeersweg ter hoogte van het genoemde woonadres. In paragraaf 4.10 van de plantoelichting staat: "De ontwikkeling zal naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van circa 64 verkeersbewegingen per etmaal." Daarvan gaan gemiddeld 42,1 verkeersbewegingen in noordelijke richting (de richting van het genoemde woonadres). Het is onwaarschijnlijk dat uit die 42,1 verkeersbewegingen per etmaal extra hinder voortkomt, ervaarbaar op een woonperceel dat op meer dan 700 meter rijafstand van het plangebied is gelegen. In ieder geval zal er geen structureel ernstige hinder uit voortkomen. De stelling dat het bestemmingsplan zal leiden tot toeneming van (geluids)hinder, is dus, met het oog speciaal gericht op de locatie , overwegend onjuist te noemen. Wat betreft andere locaties, met name locaties in de directe nabijheid van het bestemmingsplangebied, is op de hinderaspecten uitgebreid ingegaan in de verrichte onderzoeken (onderzoeksrapporten bij de plantoelichting) en in de plantoelichting.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.1 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.2. Toeneming verkeer
Het bestemmingsplan zal leiden tot toeneming van het verkeer.

Reactie gemeente:
Dat klopt. In paragraaf 4.10 van de plantoelichting staat hierover: "De ontwikkeling zal naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van circa 64 verkeersbewegingen per etmaal." Op zichzelf vormt dit geen (valide) punt van bezwaar. Dit is gewoon de verwachte bijdrage aan het wegverkeer ten gevolge van het plan.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.2 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.3. Verslechtering van de luchtkwaliteit
Het bestemmingsplan zal leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst aan de wettelijke en regelkaders die gelden voor luchtkwaliteit: "Met de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 2 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan derhalve,

gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. […] Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling." De gedachte dat het bestemmingsplan zal leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit vindt hierin geen steun.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.3 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.4. Verslechtering van natuurwaarden
Het bestemmingsplan zal leiden tot verslechtering van natuurwaarden.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.5 van de plantoelichting wordt de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst aan de Wet natuurbescherming: "De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. […] Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. De gedachte dat het bestemmingsplan zal leiden tot verslechtering van natuurwaarden vindt hierin geen steun.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.4 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan..

Zienswijze B.5. Onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van

B.1, B.2, B.3 en B.4 zullen leiden tot onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van
.

Reactie gemeente:
Naar aanleiding van bezwaarpunt B.1 is geconstateerd: het is niet te verwachten dat op het perceel , hemelsbreed gelegen op circa 380 meter afstand van het plangebied 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken', directe geluids- of andere hinder zal ondervinden vanuit dat plangebied. Ook niet te verwachten is extra (geluids)hinder ten gevolge van de verkeerstoename op de verkeersweg ter hoogte van het genoemde woonadres. De beantwoording van bezwaarpunt B.2 sluit daarbij aan. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.3 is geconstateerd: het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.4 is geconstateerd: de beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Bezwaarpunt B.5 wordt daarom als volgt beantwoord: op grond van deze vier overwegingen valt niet in te zien hoe dit project kan leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van .

Overwegingen die wel kunnen leiden tot die conclusie, worden in de zienswijze verder niet geboden.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.5 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.6. Geen inzicht in juistheid uitgangspunten van de verrichte onderzoeken
Er is geen inzicht in de juistheid van de uitgangspunten van de verrichte onderzoeken.

Reactie gemeente:
Bezwaarpunt B.6 geeft vooraf een typering wat de 'kern van het probleem' is dat wordt geïdentificeerd in de bezwaarpunten B.7 tot en met B.13, namelijk: geen inzicht in de juistheid van de uitgangspunten van de verrichte onderzoeken. *Maar naar aanleiding van bezwaarpunt B.7 wordt geconstateerd: er is niet bewezen dat de 18 appartementen c.q. studio's extra effecten hebben op de luchtkwaliteit. En naar aanleiding van bezwaarpunt B.8 wordt geconstateerd: uit de aangevoerde overwegingen blijkt niet dat er onjuiste veronderstellingen aan de berekening van de verkeersgeneratie ten grondslag liggen. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.9 wordt geconstateerd: er wordt geen bewijs geleverd voor het bezwaarpunt dat er – via 'meer' verkeersgeneratie – wel meer stikstofdepositie zal plaatsvinden dan verwacht. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.10 wordt geconstateerd: een quickscan op grond van de Wet Natuurbescherming hoeft niet uitgevoerd te worden door middel van 'meer' veldbezoeken (op quickscan kan zelfs zonder problemen worden opgesteld zonder veldbezoek). Naar aanleiding van bezwaarpunt B.11 wordt geconstateerd: er is niet aangetoond dat er onjuiste aannames voor verkeer en parkeren zijn gedaan in verband met het type zorg dat hier aan de orde is. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.12 wordt geconstateerd: de parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen is een adequate norm om te gebruiken bij woonruimten voor dementerende mensen. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.13 wordt geconstateerd: in het toegepaste CROW-kencijfer (een verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per woonruimte) is in een voldoende mate rekening gehouden het verkeer door leveranciers en ondersteunende diensten. Samenvattend: in de zienswijze wordt geen bewijs geleverd voor de suggestie dat de uitgangspunten van de onderzoeken die zijn verricht voor het bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken', onjuist zouden zijn, althans dat er geen inzicht zou zijn geboden in die uitgangspunten (om de juistheid ervan te kunnen bepalen). De plantoelichting, en de bijlagen bij de plantoelichting, bieden voldoende inzicht in de uitgangspunten van de verrichte onderzoeken.*

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.6 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.7. Meer effecten op de luchtkwaliteit door de 18 appartementen c.q. studio's in de woonzorghoeve
Er zijn meer effecten op de luchtkwaliteit ten gevolge van de 18 appartementen c.q. studio's in de woonzorghoeve dan onderzocht.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst aan de wettelijke en regelkaders die gelden voor luchtkwaliteit: "Met de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 2 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. […] Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling." Impliciet wordt de verbouwing van de monumentale boerderij ook meegenomen in deze overweging. De verbouwing wordt niet expliciet genoemd omdat het een veel minder ingrijpend bouwproject is dan de bouw van de twee woningen. De 18 appartementen c.q. studio's hebben dus geen extra effecten op de luchtkwaliteit.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.7 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.8. Onjuiste veronderstellingen in verband met verkeersgeneratie
Er worden verkeerde veronderstellingen gehanteerd in verband met de verkeersgeneratie.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.10 van de plantoelichting wordt de verkeersgeneratie als volgt onderbouwd:
"Voor de verkeersgeneratie wordt er uitgegaan van 2 vrijstaande woningen en een woonzorgfunctie. Navolgende tabel geeft een overzicht van de verkeersgeneratie volgens de gegevens van CROW (publicatie 381) uitgaande van de gemiddelde norm, 'matig stedelijk' en 'buitengebied'.

Functie	***Verkeersgeneratie per woning/ Woonruimte***	***Aantal woningen/ woonruimten***	***Totale verkeersgeneratie***
koop, vrijstaand	*8,2*	*2*	*16,4*
woonzorgcomplex (uitgegaan van serviceflat)	*2,6 (60% bezoekers)*	*18*	*46,8*
Totaal			*63,2*

De ontwikkeling zal naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van circa 64 verkeersbewegingen per etmaal."
Bezwaarpunten B.11, B.12 en B.13 worden naar voren gebracht om te onderbouwen dat er onjuiste veronderstellingen aan deze berekening ten grondslag liggen. Maar naar aanleiding van bezwaarpunten B.11 en B.12 wordt geconstateerd: het is niet ongebruikelijk om bij woonruimten voor demente(rende) mensen de parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen te hanteren. Het is een adequate norm. En naar aanleiding van bezwaarpunt B.13 wordt geconstateerd: in de vermelde verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per woonruimte is ook het verkeer door leveranciers, en ondersteunende diensten verdisconteerd. Daar is in een voldoende mate rekening mee gehouden. Uit de beantwoording van de bezwaarpunten B.11, B.12 en B.13 blijkt niet dat er onjuiste veronderstellingen aan de berekening van de verkeersgeneratie ten grondslag liggen.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.8 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.9. Meer stikstofdepositie dan waargenomen
Door B.8 vindt er meer stikstofdepositie plaats dan wordt waargenomen.

Reactie gemeente:
Naar aanleiding van bezwaarpunt B.8 is geconstateerd: de aangevoerde overwegingen bewijzen niet dat er onjuiste veronderstellingen aan de berekening van de verkeersgeneratie ten grondslag liggen. Dus de suggestie dat er meer verkeer gegenereerd zal worden dan de verwachte totale verkeersgeneratie van circa 64 verkeersbewegingen per etmaal, is niet onderbouwd. Ook het bezwaarpunt dat er, door een hogere verkeersgeneratie dan verwacht, wel meer stikstofdepositie zal plaatsvinden dan verwacht, wordt door niets onderbouwd.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.9 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan..

Zienswijze B.10. Quickscan Wet natuurbescherming niet representatief
De quickscan op grond van de Wet natuurbescherming (bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is slechts op één veldbezoek gebaseerd en daardoor niet representatief.

Reactie gemeente:
Gesteld wordt dat het onderzoek niet representatief kan zijn omdat het is gebaseerd op één veldbezoek (november). Het onderzoek waar aan wordt gerefereerd betreft een quickscan Wet natuurbescherming, een oriënterend onderzoek naar de mogelijke effecten van de beoogde ingreep op beschermde soorten en (leef)gebieden. Door een ter zake deskundige ecoloog is daarbij een inschatting gemaakt of er mogelijk effecten optreden op soorten en/of hiermee de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Een dergelijk quickscan is vormvrij en er hoeft in dat verband zelfs geen locatiebezoek te worden uitgevoerd. Inhoudelijk betreft het een potentie-inschatting op basis van ecotopen en verspreiding van (beschermde) soorten. Het moment van uitvoering is daarom niet relevant; de kwaliteit van de quickscan wordt niet beïnvloed door de uitvoering in november. Indien er potentie is voor beschermde soorten en effecten zijn niet uitgesloten (er is mogelijk sprake van overtreding verbodsbepalingen Wet natuurbescherming), dan dient er een protocollair vervolgonderzoek te worden uitgevoerd, maar dat is hier niet aan de orde. Bezwaarpunt B.10 is dus ten onrechte gebaseerd op het idee dat de quickscan uitgevoerd zou moeten worden door middel van een zodanig aantal veldbezoeken dat er van een 'representatieve' quickscan kan worden gesproken.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.10 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.11. Onjuiste aannames voor verkeer en parkeren
Er zijn onjuiste aannames voor verkeer en parkeren gedaan in verband met het type zorg dat hier aan de orde is.

Reactie gemeente:
Bezwaarpunten B.12 en B.13 worden naar voren gebracht om de stelling te onderbouwen dat er onjuiste aannames voor parkeren en verkeer worden gedaan in verband met het type zorg dat hier aan de orde is. Maar naar aanleiding van bezwaarpunt B.12 wordt geconstateerd: het is niet ongebruikelijk om bij woonruimten voor demente(rende) mensen de parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen te hanteren. Het is een adequate norm. En naar aanleiding van bezwaarpunt B.13 wordt geconstateerd: de in de CROW-tabel vermelde verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per woonruimte is ook het verkeer door leveranciers en ondersteunende diensten verdisconteerd. Daar is in een voldoende mate rekening mee gehouden. Er is dus niet aangetoond dat er onjuiste aannames voor verkeer en parkeren zijn gedaan in verband met het type zorg dat hier aan de orde is.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.11 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.12. Bij demente patiënten meer familiebezoek
Bij demente patiënten vindt meer familiebezoek plaats dan verondersteld.

Reactie gemeente:
Er is geen aanleiding voor bovenstaande stelling. Het is niet ongebruikelijk om bij woonruimten voor demente(rende) mensen de parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen te hanteren. De parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen is een adequate norm om te gebruiken bij woonruimten voor demente(rende) mensen.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.12 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.13. Te weinig rekening gehouden met verkeer van leveranciers en ondersteunende diensten
Met het verkeer van leveranciers, ondersteunende diensten ‘enzovoort’ wordt te weinig rekening gehouden.

Reactie gemeente:
In de beantwoording van bezwaarpunt B.8 is al verwezen naar het volgende fragment van paragraaf 4.10 van de plantoelichting: "Voor de verkeersgeneratie wordt er uitgegaan van 2 vrijstaande woningen en een woonzorgfunctie. Navolgende tabel geeft een overzicht van de verkeersgeneratie volgens de gegevens van CROW (publicatie 381) uitgaande van de gemiddelde norm, 'matig stedelijk' en 'buitengebied'.

Functie	***Verkeersgeneratie per woning/ Woonruimte***	***Aantal woningen/ woonruimten***	***Totale verkeersgeneratie***
koop, vrijstaand	*8,2*	*2*	*16,4*
woonzorgcomplex (uitgegaan van serviceflat)	*2,6 (60% bezoekers)*	*18*	*46,8*
Totaal			*63,2*

De ontwikkeling zal naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van circa 64 verkeersbewegingen per etmaal."
In de vermelde verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per woonruimte is ook het verkeer door leveranciers en ondersteunende diensten verdisconteerd. Er is in een voldoende mate rekening gehouden het verkeer door leveranciers en ondersteunende diensten.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.13 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.14. Aantasting van het woongenot van
Het woongenot van de bewoners van wordt aangetast door de toeneming van het verkeer ten gevolge van het project.

Reactie gemeente:
De bewoners van genoemd woonadres kunnen hun woning ongestoord blijven bewonen. Althans: ten gevolge van de door het bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling zal zich geen fysiek-ruimtelijke verstoring voordoen van de bewoning van hun perceel (er zal geen aan dit plan toerekenbare aantasting van hun woongenot plaatsvinden). Onder het kopje 'Zienswijze B.1' is al geconstateerd: de stelling dat het bestemmingsplan – via de beperkte toeneming van het verkeer die zal worden veroorzaakt door de ontwikkeling – zal leiden tot toeneming van (geluids)hinder op de locatie , is overwegend onjuist te noemen. En van onevenredige hinder zal helemaal geen sprake zijn.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.14 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.15. Wegen niet geschikt voor de toeneming van het verkeer
De wegen zijn niet geschikt voor de toeneming van het verkeer ten gevolge van het project.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.10 van de plantoelichting is opgenomen dat, gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling en wijze van ontsluiten van de locatie (via drie afzonderlijke in-/uitritten), er geen problemen worden verwacht met betrekking tot de verkeersgeneratie en de capaciteit van de wegen.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.15 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.16. Het project maakt deel uit van de wijk Klaarwater
Het project maakt deel uit van de nieuwe wijk Klaarwater.

Reactie gemeente:
Enerzijds is het antwoord: dit is onjuist. Want de locatieontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door middel van dit bestemmingsplan, maakt geen deel uit van het – of een – project tot realisatie van de wijk Klaarwater. Anderzijds is het antwoord: dit is juist, maar alleen in de volgende zin. De eenmaal gerealiseerde woonzorghoeve plus een bedrijfswoning en een burgerwoning op de huidige ontwikkellocatie Klaarwater 2 zullen waarschijnlijk, als alles goed gaat met de realisatie van de wijk Klaarwater, ooit deel gaan uitmaken van de gerealiseerde wijk Klaarwater.

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.16 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze B.17. Het project is m.e.r.-(beoordelings)plichtig
Vanwege punt 16 is het project m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Reactie gemeente:
Naar aanleiding van bezwaarpunt B.16 is geconstateerd: de locatieontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door middel van dit bestemmingsplan, maakt geen deel uit van het – of een – project tot realisatie van de wijk Klaarwater. Dus de suggestie dat het project om die reden m.e.r.-(beoordelings)plichtig zou zijn, is onjuist. Verder wordt in paragraaf 4.1 van de plantoelichting gemotiveerd dat de locatieontwikkeling Klaarwater 2 geen project is dat valt onder het Besluit milieueffectrapportage, in het bijzonder geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. "Dit leidt rechtstreeks tot de conclusie dat een milieueffectrapportage niet is vereist. Een (aanmeldnotitie) vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet van toepassing."

Kanttekening: dit punt van bezwaar heeft praktisch niets te maken met het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt er niet door geraakt.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.17 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

2. Planaanpassingen beeldkwaliteitsplan

2.1 Planaanpassingen

Er zijn aanpassingen aan het beeldkwaliteitsplan doorgevoerd. Hieronder zijn deze weergegeven.

2.1.1 Aanpassing van het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan

Het besprokene tijdens de vergadering van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van 7 september ’22 heeft geleid tot:
(1) wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan (bijlagen 1 en 2 bij de bestemmingsplantoelichting);
(2) wijzigingen in paragraaf 2.3.1 (‘beeldkwaliteit’) van de bestemmingsplantoelichting.

Het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan zijn, ten gevolge van conclusies die zijn getrokken na het AOK-overleg, ontdaan van verwijzingen naar het Beeldkwaliteitsplan buitengebied. Dat beeldkwaliteitsplan is namelijk niet van toepassing op de beoogde toekomstige situatie van deze locatie. Deze locatie komt gaandeweg aan de rand van een woongebied te liggen, niet meer in het buitengebied.

De volgende keuze is daarom gemaakt. Het ruimtelijke concept ‘dorpse wegbebouwing’ is beter van toepassing op de locatie Klaarwater 2 dan het ruimtelijke concept ‘boerenerf’. Een boerenerf past niet in de beoogde toekomstige situatie. Omdat niet in termen van een ‘boerenerf’ naar de inrichting van het plangebied wordt gekeken, moeten de twee woningen rondom de woonzorghoeve ook niet als ‘schuurwoningen’ worden vormgegeven, maar als woningen die deel uitmaken van een ‘dorpse wegbebouwing’.

De vergadering van de AOK, en niet de inhoud van de zienswijze, heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van deze wijzigingen in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.