

**Zienswijzennota gecoördineerd besluit
Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten
noordwesten van nummer 14**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14' en de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 hebben van 29 juli 2021 tot en met 9 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 28 juli 2021 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van twee personen, woonachtig op twee adressen in het buitengebied van Nijkerk.

2. Behandeling zienswijze

De zienswijze is binnen de termijn ingediend, waarbij gebruik is gemaakt van het hiervoor bedoelde digitale formulier. Als gevolg hiervan is de zienswijze ontvankelijk.

De verschillende punten uit de zienswijze zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarnaast is aan elk afzonderlijk punt een conclusie toegevoegd waarin is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van het betreffende punt uit de zienswijze.

3. Behandeling zienswijze, samenvatting, reactie gemeente en conclusies

3.1 Samenvatting relatie ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe woonwijk Het Spaans Leger

De indieners geven aan dat het bouwen van een woning op Slichtenhorst in zijn geheel los staat van de ruimtelijke kwaliteit van Het Spaanse Leger.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Is er een afweging geweest tussen de impact op de ruimtelijke kwaliteit van Buurtschap Slichtenhorst (onder andere op het deel wat wordt aangeduid als "Lint van Slichtenhorst") en de vermeende impact op de nieuwbouwwijk Het Spaanse Leger?
- Zo ja: wat is de afweging geweest en wat was de conclusie en op basis waarvan is die gemaakt?
- Waarom kan de huidige woning Jan Plassensteeg 18 niet als woning blijven dienen voor de bewoner c.q. het huidige gebruik van het bouwvlak worden voortgezet?
- Wat wordt door de gemeente aan de overige bewoners/bedrijfslocaties in Het Spaanse Leger aangeboden om bedrijf te verplaatsen?
- Indien er niets aan overige bewoners/bedrijfslocaties wordt aangeboden: waarom niet?
- Worden voor de overige bewoners/ eigenaren bedrijfslocaties ook alternatieve woonlocaties aangeboden waarvoor een bestemmingswijziging vereist is voor de nieuwe woonlocatie?

Reactie gemeente:

De bouw van een woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 is voortgekomen uit de onderhandelingen die ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied Het Spaanse Leger zijn gevoerd met de eigenaar van het perceel Jan Plassensteeg 18 conform het raadsbesluit 'Tweede kaderstelling Spaanse Leger' van 18 april 2019. Uitkomst van deze onderhandeling is dat de op Jan Plassensteeg 18 gevestigde onderneming naar bedrijventerrein De Flier wordt verplaatst en dat daarnaast planologische medewerking wordt verleend aan de realisatie van een woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14. Alternatief voor deze ontwikkeling is de zogeheten basisvariant waarbij geen sprake zou zijn van een nieuwe woning aan de Slichtenhorsterweg en waarbij de onderneming op Jan Plassensteeg 18 onderdeel uit zou blijven maken van de nieuwe woonwijk. Ook met andere eigenaren/gebruikers van gronden en vastgoed uit het gebied Het Spaanse Leger zijn gesprekken gevoerd over hun toekomst in Het Spaanse Leger en

in diverse gevallen heeft dit geleid tot uitplaatsing. Dit staat echter los van onderhavige ruimtelijke procedure voor het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14.

Verplaatsing van het bedrijf Kraay naar De Flier en de realisatie van een nieuwe woning van de familie Kraay op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 zijn op basis van het bereikte onderhandelingsresultaat vervolgens gezien als twee separate ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het bedrijfspand van Kraay op De Flier is omgevingsvergunning verleend en deze is inmiddels onherroepelijk. Ten behoeve van de realisatie van de woning op het perceel Slichtenhorsterweg 14 wordt onderhavige ruimtelijke procedure gevolgd. Onderdeel van deze procedure is een op zichzelf staande ruimtelijke en functionele afweging teneinde te onderbouwen dat het planologisch mogelijk is een woning op voornoemd perceel te realiseren. Oftewel; het onderhandelingsresultaat voor Het Spaanse Leger is het vertrekpunt geweest om de woning aan de Slichtenhorsterweg mogelijk te maken, maar onderhavige procedure wordt gevoerd om te komen tot een bouwtitel. Uit de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de woning komen geen belemmeringen naar voren. Daarnaast zal de woning landschappelijk worden ingepast.

In deze situatie is sprake van maatwerk, waarbij met inachtneming van alle zorgvuldigheidsbeginselen die de Wet ruimtelijke ordening stelt, is gewerkt aan het planologisch mogelijk maken van een woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14. Deze zorgvuldige benadering wordt gehanteerd bij alle verzoeken van inwoners en ondernemers die niet binnen het beleid¹ passen.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.2 Samenvatting basisvariant als alternatief

De indieners geven aan dat de ontwikkeling van Het Spaanse Leger niet valt of staat met de bouw van een woning voor de bewoner van de Jan Plassensteeg 18 aan de Slichtenhorsterweg.

Reactie gemeente:

Dat is correct, maar het planologisch mogelijk maken van de bouw van een woning voor de bewoner van de Jan Plassensteeg 18 aan de Slichtenhorsterweg is onderdeel van een onderhandelingsresultaat en, relevanter nog, ruimtelijk en functioneel op basis van maatwerk inpasbaar op de voorgenomen locatie. Zie ook de reactie zoals beschreven bij punt 3.1.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.3 Samenvatting compensatieregeling reductie benodigde sloopmeters Slichtenhorsterweg 14

De indieners merken op dat een compensatieregeling is getroffen, ten aanzien van de bouw van de extra woning op het perceel Slichtenhorsterweg 14.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Op welke gronden is het mogelijk om een dergelijke compensatieregeling te treffen?
- Hoe is deze compensatieregeling tot stand gekomen?
- Is deze compensatieregeling in eerste instantie alleen gekoppeld geweest aan de beëindiging van het bedrijf op nr 14?

¹ Waar in deze notitie over 'beleid' wordt gesproken, wordt ook bedoeld: beleid zoals dat tot uitdrukking is gebracht in de regels van het bestemmingsplan.

- Wat is het doel van deze compensatieregeling?
- Wie hebben er nog meer recht op een dergelijke en of andere compensatieregeling?
- Welke compensatie is er mogelijk voor Buurtschap Slichtenhorst, daar er afgeweken wordt van de geldende beleidskaders voor het betreffende buitengebied?

Reactie gemeente:

Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeente nodig acht uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft daarbij beleidsruimte om af te wijken van geldend beleid, ook voor het buitengebied, en dient daarin de betrokken belangen af te wegen. Indieners geven in hun zienswijze niet aan waar deze belangen naar hun oordeel niet goed zijn afgewogen.

In de voorliggende situatie wordt een woning mogelijk gemaakt op het agrarische perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14. Gezien de beperkte afstand tot Slichtenhorsterweg 14 is deze ontwikkeling meegenomen in de algehele afweging voor de toe te voegen woning op het perceel Slichtenhorsterweg 14. Op basis hiervan is het leveren van maatwerk ten aanzien van de toevoeging van een extra woning op het perceel Slichtenhorsterweg 14 gerechtvaardigd.

Gezien het feit dat het om maatwerk gaat is een op de situatie toegespitste afweging gemaakt en voor de meest passende specifiek op deze situatie afgestemde ruimtelijke en functionele oplossing gekozen. In de toelichting bij onderhavig bestemmingsplan wordt toegelicht waarom de voorgestelde ontwikkeling getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Een zorgvuldige benadering wordt door de gemeente gehanteerd bij alle verzoeken van inwoners en ondernemers die niet binnen geldende bestemmingsplannen en vigerend beleid passen.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.4 Samenvatting fysieke en milieukundige raakvlakken en reden onderlinge samenhang

De indieners geven aan dat er geen fysieke en milieukundige raakvlakken zijn, waardoor de samenhang van de initiatieven zodanig is, dat het opgenomen moet worden in één bestemmingsplan.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- *Welke fysieke raakvlakken worden bedoeld?*
- *Welke milieukundige raakvlakken worden er bedoeld?*
- *Waarom is er in dit geval sprake van een samenhang?*
- *Wordt hiermee bedoeld dat beëindiging van het bedrijf op nr 14 gunstig is voor de plannen voor perceel naast nr 14 en vice versa dat de acceptatie van verandering van de bestemming van agrarisch naar wonen op het perceel naast nr 14, gunstig is voor het initiatief voor het perceel naast nr 14?*
- *Indien ja: waarom is dit niet met een wederzijds akkoord en gescheiden indiening en gescheiden afhandeling van de initiatieven in behandeling genomen?*
- *Waarom geldt bij andere initiatieven dergelijke samenhang niet en worden afzonderlijke initiatieven ook afzonderlijk in een veegplan meegenomen?*

Reactie gemeente:

Het fysieke raakvlak heeft betrekking op de beperkte afstand tussen de twee initiatieven en het milieukundige raakvlak zit in het feit dat op Slichtenhorsterweg 14 in de huidige situatie een bedrijf is gevestigd. Daarnaast hebben beide initiatieven zich tegelijkertijd aangediend en is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst dat beide initiatieven op elkaar worden/zijn afgestemd. Hierover is met beide initiatiefnemers gesproken en is geconstateerd dat op basis van een

afgestemde aanpak en procedure op een inhoudelijk juiste en efficiënte wijze opvolging kon worden gegeven aan het voornemen tot bouw, respectievelijk herontwikkeling.

Het opdelen van de ontwikkeling in twee afzonderlijke initiatieven maakt het daarnaast bij de beoordeling lastiger om rekening te houden met de beoogde situatie ten aanzien van het naastgelegen perceel. Mede om die reden hebben de initiatiefnemers ervoor gekozen om een gezamenlijk verzoek in te dienen. Een dergelijke samenvoeging is niet verplicht. De wenselijkheid is afhankelijk van de situatie en de bereidheid van de initiatiefnemers.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.5 Samenvatting keuze en afweging onderlinge samenhang

De indieners geven aan dat het koppelen van de twee initiatieven het indienen van bezwaren en zienswijze onnodig ondoorzichtig en complex gemaakt.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Op wiens initiatief is de samenhang geïnitieerd?
- Zijn alle betrokken partijen van te voren op de hoogte gebracht van alle consequenties?
- Zijn er naast de genoemde voordelen, aan de betrokkenen ook de nadelen besproken?
- Hoe is er vanuit de Gemeente Nijkerk geborgd dat er geen sturing (bewust of onbewust) is geweest, door verschil in positie vanuit de betrokkenen bij de Gemeente Nijkerk en de initiatiefnemers met betrekking perceel nr 14 resp. het perceel naast nr 14. Denk hierbij aan de afhankelijkheid van de initiatief nemer(s), verschil in kennis van de materie en het, door initiatiefnemer(s) ter goeder trouw opvolgen van richtinggevende adviezen, waarbij een kostenargument is aangedragen.

Reactie gemeente:

De eigenaren van Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten hiervan hebben elk afzonderlijk contact met de gemeente gezocht omtrent een ruimtelijk initiatief. Vooruitlopend op het definitieve onderzoek naar de haalbaarheid hiervan zijn de beide initiatiefnemers door de gemeente met elkaar in contact gebracht en is uitvoerig gesproken over de voor- en nadelen van een samenvoeging van de plannen. De aanleiding hiertoe was het fysieke en milieukundige raakvlak tussen de beide initiatieven. Gezien de complexiteit van de materie is het voor beide (niet in de materie gespecialiseerde) initiatiefnemers een uitdaging om alle consequenties te overzien. Hiertoe hebben zij adviseurs in de arm genomen en heeft afstemming met de gemeente plaatsgevonden. Wel hebben de gesprekken de initiatiefnemers voldoende inzicht gegeven om hen te doen besluiten een gezamenlijk plan in te dienen voor beide percelen. De opvolgende en onderhavige ruimtelijke procedure is gevolg met alle vereisten die de Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht stelt. Daarmee wordt ook bedoeld op het transparant zijn over welke besluiten worden voorbereid en op welke wijze een ieder hiertoe op kan reageren. Daarmee is er geen sprake van een onnodig ondoorzichtige of complexe procedure.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.6 Samenvatting vaststelling en argumentatie samenhang

De indieners geven aan dat de plannen ten aanzien van beide percelen ook afzonderlijk kunnen worden gezien, met als gevolg dat de op de samenhang gebaseerde gevolgtrekkingen, aannames en besluiten niet op gaan.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Volgens wie is er samenhang?
- Op welk moment in de aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan is “de samenhang vastgesteld”?
- Welke argumenten hebben geleid tot de conclusie dat er samenhang is?

Reactie gemeente:

Dat de samenvoeging van initiatieven in één bestemmingsplan voor de hand lag, is in het voortraject geconstateerd door de gemeente en besproken met de initiatiefnemers. Het ingediende verzoek behelst één gezamenlijk initiatief, met als gevolg dat hier in de ruimtelijke onderbouwing eveneens van dient te worden uitgegaan. Van de situatie dat beide initiatieven afzonderlijk zouden zijn voorbereid is hier geen sprake. Zie ook de reactie zoals beschreven bij punt 3.4.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.7 Samenvatting effecten op de ruimtelijke en milieutechnische situatie

De indieners geven aan dat de ruimtelijke en milieutechnische situatie ter plaatse van het perceel ten noordwesten van nummer 14 verslechtert.

In dit kader wordt de volgende vraag gesteld:

- Wat is het effect van de plannen voor het perceel ten noordwesten van nummer 14 op de ruimtelijke en milieutechnische situatie van het plangebied en wat is de verbetering?

Reactie gemeente:

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op en functionele invulling van het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 voldoet aan de eisen die aan een goede ruimtelijke ordening worden gesteld. De beoogde woonbestemming op het perceel leidt niet tot een verslechtering van de milieukundige situatie in de omgeving van het perceel. De huidige (agrarische) bestemming komt te vervallen. Zie hiervoor de reactie zoals beschreven bij punt 3.4.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.8 Samenvatting hoofdstuk 2.2. van de toelichting i.r.t. ladder duurzame verstedelijking

De indieners merken op dat het bestemmingsplan betrekking heeft op zowel Slichtenhorsterweg 14 als het perceel ten noordwesten hiervan, terwijl hoofdstuk 2.2 enkel de toekomstige situatie voor perceel Slichtenhorsterweg 14 behandelt.

In dit kader wordt de volgende vraag gesteld:

- Wat is de “toekomstige situatie” die men voor ogen heeft voor het perceel naast nr 14?

Reactie gemeente:

In hoofdstuk 2.2 komt het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14, in tegenstelling tot wat indieners stellen, wel degelijk aan bod. Hierover is het volgende beschreven "Zoals in de aanleiding is aangegeven geldt voor het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 dat het bouwen van een woning van 1.000 m³ en bijgebouwen van in totaal 240 m² op het perceel, gezien moet worden in het licht van de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk". Aanvullend hierop wordt in dezelfde paragraaf de uitwerking van de locatie beschreven en is een tekening van de perceelinrichting aanwezig.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.9 Samenvatting communicatie met de provincie en het rijk

De indieners geven aan dat uit het ontwerpbestemmingsplan naar voren komt dat het initiatief een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe woonwijk Het Spaans Leger. Als gevolg hiervan maakt het onderdeel uit van een groter plan en moet het als zodanig worden getoetst aan Rijksbeleid en Provinciaal beleid.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Hoe is het ontwerpplan voor Slichtenhorsterweg nr 14 en het naastgelegen perceel bij de Provinciale en Rijksoverheden onder de aandacht gebracht?
- Wat is de reactie van de Provinciale en Rijksoverheden op het Ontwerpplan?

Reactie gemeente:

Elk plan dient afzonderlijk getoetst te worden aan het beleid van zowel het rijk als de provincie. Dit geldt voor de ontwikkeling van het plangebied Het Spaanse Leger (bestemmingsplan is inmiddels onheroepelijk), maar ook voor het plan ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten hiervan. Voor wat betreft het voorliggende plan is de toetsing aan relevant beleid terug te vinden in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Aanvullend op het gestelde in de toelichting kan vermeld worden dat het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten hiervan volledigheidshalve voorgelegd aan de provincie. Uit het vooroverleg is naar voren gekomen dat er bij onderhavige ontwikkeling geen sprake is van een provinciaal belang.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.10 Samenvatting beoordeling Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030

De indieners geven aan dat uit de in de toelichting opgenomen tekst ten aanzien van de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 niet valt af te leiden dat dit van toepassing is op Slichtenhorsterweg 14 of het naastgelegen perceel.

Reactie gemeente:

De verbinding met de Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten hiervan komt inderdaad niet volledig tot uiting in dit deel van de toelichting. Het plan zal hierop worden aangepast.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan onder 3.3.1 zal worden aangepast, zodat duidelijk af valt te leiden dat het plan betrekking heeft op Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten hiervan, doch dat er geen sprake is van een strijdigheid ten opzichte van de gemeentelijke structuurvisie.

3.11 Samenvatting beoordeling Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016

De indieners geven aan dat de beoordeling in het kader van het "Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016" niet correct is uitgevoerd, omdat de bebouwing op het naast nr 14 gelegen perceel niet is meegenomen.

Reactie gemeente:

Het functieveranderingsbeleid richt zich op (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en voorziet niet in het slopen en inzetten van gebouwen vanuit (voormalige) andersoortige functies. Voor die situaties waar het functieveranderingsbeleid niet op toeziet, kunnen gemeenten wel volgens de gedachte van het functieveranderingsbeleid maatwerk mogelijk maken. Dit is aan de orde bij onderhavige ontwikkeling. Er wordt bebouwing gesloopt, een niet-agrarisch bedrijf verdwijnt uit het buitengebied en daarnaast kunnen de plannen in ruimtelijke samenhang worden gezien met het naastgelegen perceel. Indieners constateren terecht dat dit beter kan worden omschreven. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan onder 3.3.2 zal worden aangepast, zodat hier duidelijk uit naar voren komt dat het voor beide toe te voegen woningen om een maatwerkoplossing gaat.

3.12 Samenvatting benodigde sloopmeters Slichtenhorsterweg 14

De indieners merken op dat sloopmeters dienen ter compensatie van een vorm van schade en dat overige bewoners in de omgeving nu ook recht hebben op compensatie.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Wat zijn de regels omtrent compensatieregelingen?
- Op welke wijze wordt een compensatie in de toekomst toegepast?
- Hoe wordt de waarde bepaald van de te compenseren activiteit?

Reactie gemeente:

Verzoeken om extra bebouwing toe te voegen in het buitengebied, worden in beginsel beoordeeld conform de uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid. Zie hiervoor de reactie zoals beschreven bij punt 3.11. Gedurende de looptijd van dit beleid gelden deze uitgangspunten eveneens voor toekomstige verzoeken uit de omgeving. Afhankelijk van de aard van het verzoek kan in dergelijke gevallen worden afgewogen of maatwerk wenselijk is. Of overige bewoners in de omgeving van het plangebied nu ook recht hebben op compensatie (bouwmogelijkheden) zal per geval moeten worden beoordeeld.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.13 Samenvatting beoordeling Landschapsontwikkelingsplan 2018

De indieners geven aan dat het voorliggende plan niet in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan 2018.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Waar is de conclusie “voorliggend plan is in overeenstemming met gemeentelijk beleid” op gebaseerd met betrekking tot voor Slichtenhorsterweg ten noordwesten van 14 (kadastraal bekend NKK01 sectie M744)
- Waar wordt in het LOP 2018 beschreven wat de kaders zijn voor omzetting van agrarische bestemming naar wonen en wat wordt/zijn de kaders/regels etc. dan?

Reactie gemeente:

Het landschapsontwikkelingsplan omschrijft niet zozeer alle mogelijke initiatieven, maar is meer gericht op een goede aansluiting van initiatieven op het ter plaatse aanwezige landschapstype. In dit kader zijn ontwerprichtlijnen in het landschapsontwikkelingsplan opgenomen die als uitgangspunt worden gehanteerd voor de landschappelijke inpassing van een initiatief. Zoals beschreven in de toelichting onder 3.3.3 zijn de inrichtingsplannen ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten hiervan conform deze uitgangspunten opgesteld. Hierin is voorzien in samenspraak met de landschapsspecialisten van Het Gelders Genootschap.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.14 Samenvatting waarborgen waterbelangen m.b.v. Watertoets

De indieners geven aan dat *niet getoetst is aan het vigerende Waterbeheersplan, omdat de informatie zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan achterhaald is.*

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt inderdaad nog verwezen naar het voormalige Waterbeheerplan in plaats van het actuele Waterbeheerprogramma 2016 – 2021. De feitelijke beoordeling en het overleg met Waterschap Vallei en Veluwe heeft overigens wel plaatsgevonden op basis van de actuele uitgangspunten. In dit kader is positief geadviseerd en aangegeven dat geen aanvullende acties benodigd zijn, zoals ook blijkt uit bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De achterhaalde informatie vraagt echter wel om aanpassing. Het plan zal hierop worden aangepast.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan onder 4.1 zal worden aangepast, zodanig dat (een toets aan) de juiste actuele documenten wordt beschreven.

3.15 Samenvatting afstemming waterschap en reikwijdte beoordeling

De indieners merken op dat een deel van het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 zal worden voorzien van bebouwing en bestrating.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Is in de beoordeling van de voor Waterhuishouding relevante zaken ook het plan Slichtenhorsterweg ten noordwesten van 14 (kadastraal bekend NKK01 sectie M744) meegenomen?
- Wat zijn de gemaakte afspraken per aandachtspunt in het genoemde nog te plaats te vinden overleg met Waterschap Vallei en Eem? (2 weken na 18-6-2021?)

Reactie gemeente:

Bij de beoordeling van de water gerelateerde aspecten zijn zowel Slichtenhorsterweg 14 als het perceel ten noordwesten hiervan meegenomen. Dit blijkt uit de tekening behorende bij het resultaat van de watertoets. Uit het overleg met Waterschap Vallei en Veluwe is naar voren gekomen dat voor wat betreft het aandachtspunt vasthouden-bergen-afvoeren geen rekening hoeft te worden gehouden met de aanleg van extra waterberging volgens de keur van het waterschap. Dit gelet op de te verwachten hoeveelheid verharding van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie. Ook is het vasthouden en afvoeren voldoende geborgd doordat de bestaande oppervlaktewaterlichamen in stand blijven. De overige adviezen zijn meegegeven aan de initiatiefnemers.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.16 Samenvatting paardenbak al aanwezig in de bestaande situatie

De indieners geven aan dat in de toelichting van het plan beschreven staat dat er sprake is van het realiseren van een paardenbak, maar dat niet duidelijk is of hiermee de bestaande paardenbak voor Slichtenhorsterweg 14 wordt bedoeld.

Reactie gemeente:

Het gaat om een verplaatsing/aanpassing van de paardenbak op het perceel Slichtenhorsterweg 14, zodat deze op voldoende afstand van de te realiseren woningen ligt. Dit kan inderdaad worden verduidelijkt. Het plan zal hierop worden aangepast.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan onder 4.2.1 zal worden aangepast, zodat duidelijk is dat het om een verplaatsing van de paardenbak op het perceel Slichtenhorsterweg 14 gaat.

3.17 Samenvatting relatie akoestisch rapport met inpassing Slichtenhorsterweg naast 14

De indieners geven aan dat het inrichtingsplan ten behoeve van het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 en de beschreven situatie in het akoestisch rapport niet met elkaar overeen komen.

In dit kader wordt de volgende vraag gesteld:

- Wat is concreet de landschappelijke inpassing van Slichtenhorsterweg ten noordwesten van 14 (kadastraal bekend NKK01 sectie M744)?

Reactie gemeente:

In het akoestisch rapport ten behoeve van het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 is een concept erfinrichtingsplan opgenomen. In het erfinrichtingsplan zijn geen mitigerende maatregelen opgenomen, met als gevolg dat het puur dient ter informatie en geen gevolgen heeft voor de uitkomsten van het onderzoek. Na het opleveren van het rapport is het erfinrichtingsplan van een nadere uitwerking voorzien. Dit doet echter niets af aan het gestelde en de uitkomst van het akoestisch onderzoek. De uitgewerkte landschappelijke inpassing is terug te vinden als bijlage bij de regels.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.18 Samenvatting telgegevens akoestische rapporten

De indieners merken op dat in de afgelopen jaren verschillende metingen zijn verricht op de Slichtenhorsterweg en dat de telgegevens hiervan dienen te worden gebruikt ten behoeve van de geluidsonderzoeken. De aanname dat 80 % van het verkeer over de Chopinlaan ook via de Slichtenhorsterweg rijdt is te laag.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- *Wanneer zijn er telgegevens gemeten op de Slichtenhorsterweg*
- *Waarom zijn deze gegevens niet verwerkt in de akoestische rapporten?*

Reactie gemeente:

Uit nader onderzoek is naar voren gekomen dat tellingen zijn uitgevoerd in 2018 en 2020. Beide tellingen lieten een lagere verkeersintensiteit zien dan 80%, met als gevolg dat de aanname van 80% aan de veilige kant (en daarmee worst case) is. Het opnemen van de telgegevens zal om die reden enkel tot een positievere uitkomst leiden.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.19 Samenvatting toepassen hogere grenswaarde en positionering woning

De indieners geven aan dat ten aanzien van het perceel ten noordwesten van 14 een hogere waarde van 52 dB zal worden ondervonden.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- *Waarom wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de norm?*
- *Waarom wordt de plek de woning niet aan de achterzijde van perceel gepositioneerd volgens het veelvoorkomende 'steeg' principe in het gebied waardoor de nieuwe woningen van beide percelen meer in een lijn komen te staan?*

Reactie gemeente:

Maatregelen ten aanzien van de bron en de overdracht van het geluid staan niet in verhouding tot dit relatief kleinschalige project of zijn onwenselijk vanuit landschappelijk oogpunt. Het verder opschuiven van de woning richting de Barneveldseweg is onwenselijk vanwege het feit dat dit zal leiden tot een hoge geluidbelasting op de noordgevel van de woning. Ook stedenbouwkundig en landschappelijk is deze positionering ongewenst.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.20 Samenvatting voorzieningen voor paarden en natuurtoets

De indieners geven aan dat in het erfinrichtingsplan en het bestemmingsplan ten behoeve van het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 geen voorzieningen ten behoeve van paarden zijn opgenomen, terwijl deze in de bijbehorende natuurtoets wel worden benoemd.

Reactie gemeente:

Tijdens het voortraject is sprake geweest van het houden van paarden op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14. Bij het uitwerken van de plannen is dit echter geschrapt. In de natuurtoets komt dit aspect enkel aan de orde in de globale beschrijving van de werkzaamheden. Het schrappen van dit onderdeel heeft zodoende geen gevolgen voor de uitkomsten van het onderzoek.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.21 Samenvatting archeologisch onderzoek, stikstof en landschappelijke inpassing in relatie tot ontwerp

Het archeologisch onderzoek en het onderzoek stikstofdepositie ten aanzien van het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 komen niet overeen met de omschrijving in het ontwerpplan en de landschappelijke inpassing.

Reactie gemeente:

Een archeologisch onderzoek richt zich altijd op een gebied waarbinnen een ontwikkeling gaat plaatsvinden. Een beoogd bouw- of aanlegplan kan worden opgenomen, maar dit is niet noodzakelijk voor het onderzoek. Het onderzoek is met name bedoeld om de archeologische verwachting te specificeren. In aanvulling op het reeds uitgevoerde bureauonderzoek is ten aanzien van de voorliggende situatie een aanvullend verkennend onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat alle posities waar bebouwing zal worden gerealiseerd beschikken over een lage verwachtingswaarde en geen bedreiging vormen voor de eventuele aanwezige archeologische resten. In het verlengde hiervan wordt geadviseerd om de bestaande dubbelbestemming 'waarde – archeologie' van het plangebied te halen, behalve voor de zuidelijke, zuidwestelijke en noordoostelijke (onbebouwde) hoeken van het plangebied.

Voor wat betreft het onderzoek stikstofdepositie blijkt uit het rapport dat voor de tijdelijke aanlegfase en de gebruiksfase de stikstofdepositiewaarde niet hoger zal liggen dan 0,00 mol/ha/jaar.

Na die tijd is per 1 juli 2021 de wet 'Stikstofreductie en natuurherstel' in werking is getreden, met een generieke vrijstelling voor de bouw- en aanlegfase als gevolg. Daarnaast is de gebruiksfase er vanwege het schrappen van de activiteiten ten aanzien van paarden op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 op vooruit gegaan. Desondanks is volledigheidshalve een actuele AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van beide percelen. Hiermee wordt nogmaals bevestigd dat de stikstofdepositiewaarde niet hoger zal liggen dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie:

De toelichting van het plan onder 4.3 zal worden aangepast, zodat duidelijk wordt dat aanvullend onderzoek is uitgevoerd ten aanzien van stikstofdepositie. Tevens zal de conform de actuele wetgeving uitgevoerde aanvullende AERIUS-berekening als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast zal de toelichting van het plan onder 4.5 worden aangepast, zodat duidelijk wordt dat aanvullend veldonderzoek is uitgevoerd ten aanzien van archeologie. Tevens zal het archeologische onderzoek worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder zal de verbeelding van het plan worden aangepast, zodat de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' komt te vervallen ter hoogte van de op grond van het aanvullende veldonderzoek met een lage verwachtingswaarde aangewezen gronden.

3.22 Samenvatting bijdrage landschapsfonds

Anterieure overeenkomst voor het regelen van de kosten betreft niet alleen de betrokkenen.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Is er in de anterieure overeenkomst een bijdrage aan het Natuurfonds geregeld?
- Zo ja: welke bijdrage?
- Zo nee: waarom niet?

Reactie gemeente:

In het kader van de bestemmingsplanherziening levert de initiatiefnemer een bijdrage van € 6.000,- aan het Landschapsfonds, conform de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

3.23 Samenvatting precedentwerking Slichtenhorsterweg ten noordwesten van 14

Plan veroorzaakt maatschappelijke onrust, vanwege meerdere redenen.

- Hoe is het mogelijk dat een initiatief voor het bouwen in een grasland met Agrarische bestemming mogelijk is, terwijl vele initiatieven van dien aard of deels gelijkend worden afgewezen?
- Het gebied Slichtenhorst en specifiek Het Lint van Slichtenhorst wat wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bestempeld als een gebied wat een beschermde status zou moeten krijgen. Hoe kan een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met het initiatief voor Slichtenhorsterweg ten noordwesten van 14 (kadastraal bekend NKK01 sectie M744) akkoord gaan.

In dit kader worden de volgende vragen gesteld:

- Op welke wijze wordt de burger en met name de bewoners van Slichtenhorst uitgelegd dat dit absoluut een uitzondering is
- Welke maatregelen worden genomen om te garanderen dat deze aanvraag op geen enkele wijze leidt tot een precedentwerking?
- Naar aanleiding van verslag CRK: (VERSLAG van de OPENBARE VERGADERING van de COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT NIJKERK; Datum en tijdstip: 30 juni 2021, 14.00 uur)
- “Tot op heden was de CRK niet betrokken bij deze initiatieven. De voorzitter heeft contact gezocht met de heer Visser, projectleider namens de Gemeente Nijkerk. Die meldde niet anders te kunnen dan instemmen met het bouwplan aangezien de gemeenteraad zich al vaker heeft gebogen over de ontwikkelingen met het bedrijf en er afspraken zijn gemaakt. Evenwel is de CRK voorstander van behoud en herstel van het gebied Slichtenhorst door middel van een aanwijzing tot Beschermd Stads- en dorpsgezicht en daarin passen deze nieuwbouwonwikkelingen eigenlijk niet.
- Waarom heeft de CRK voor de terinzagelegging van het plan geen inspraak gehad?
- Waarom moet CRK zelf om informatie vragen?
- Waarom krijgt de CRK op vragen over de plannen van een betrokken ambtenaar een sturende reactie?

- Is deze gang van zaken (CRK niet vooraf plannen voorleggen en sturing vanuit betrokken projectleider) toegestaan?
- Is het CRK op de hoogte van het bestaan van de “Basisvariant”

Reactie gemeente:

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan, de voorgeschiedenis van onderhavige ontwikkeling en onderhavige zienswijzennota blijkt dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid die heeft geleid tot een specifieke afweging en maatwerk aanpak. Hierdoor is er zeker geen sprake van precedentwerking. De CRK is betrokken bij het plan en heeft navraag gedaan naar de achtergrond van de opgave en status van het project. Hierop is uitleg gegeven door de projectleider van de ontwikkeling van het gebied Het Spaanse Leger met inachtneming van de uitkomsten van de onderhandeling van met de eigenaar van het perceel Jan Plassensteeg 18. De uitkomsten van deze onderhandeling zijn onderdeel geweest van diverse raadsbesluiten over de ontwikkeling van het gebied Het Spaanse Leger. Hiermee is er geen sprake van een sturende reactie van de projectleider, maar van een beschouwing van een feitelijk aan de orde zijnde situatie. De CRK heeft op basis hiervan het voorliggend plan beoordeeld en haar advies uitgebracht.

Conclusie:

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van de documenten ten aanzien van Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van de zienswijze

De beoordeling van de verschillende punten uit de zienswijze resulteert in enkele aanpassingen van het plan. Deze zijn hieronder opgenomen.

4.1 Aanpassing van de toelichting onder 3.3.1

Onderdeel 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat hier duidelijk uit af te leiden valt dat de tekst ten aanzien van de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 betrekking heeft op de Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten hiervan.

4.2 Aanpassing van de toelichting onder 3.3.2

Onderdeel 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat hier duidelijk *uit af te leiden valt dat* het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor de toe te voegen woningen op Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten hiervan geen uitkomst biedt, maar dat maatwerk is geboden volgens de gedachte van het functieveranderingsbeleid.

4.3 Aanpassing van de toelichting onder 4.1

Onderdeel 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat hier duidelijk uit af te leiden valt dat de beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van het actuele Waterbeheerprogramma 2016 – 2021.

4.4 Aanpassing van de toelichting onder 4.2.1

Onderdeel 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat hier duidelijk uit af te leiden valt dat met de beschreven paardenbak een verplaatsing van de bestaande paardenbak binnen het perceel Slichtenhorsterweg 14 wordt bedoeld.

4.5 Aanpassing van de toelichting onder 4.3

Onderdeel 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat hier duidelijk uit naar voren komt dat aanvullend onderzoek is uitgevoerd ten aanzien van stikstofdepositie. Tevens zal de conform de actuele wetgeving uitgevoerde aanvullende AERIUS-berekening als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

4.6 Aanpassing van de toelichting onder 4.5

Onderdeel 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat duidelijk wordt dat aanvullend veldonderzoek is uitgevoerd ten aanzien van archeologie. Tevens zal het aanvullende archeologische onderzoek worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

4.7 Aanpassing van de verbeelding dubbelbestemming 'waarde – archeologie'

De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' komt te vervallen ter hoogte van de op grond van het aanvullende veldonderzoek met een lage verwachtingswaarde aangewezen gronden.

5. Overige planaanpassingen

Aanvullend op de doorgevoerde planaanpassingen naar aanleiding van de zienswijze, zijn enkele wijzigingen doorgevoerd op basis van voortschrijdend inzicht:

- Als bijlage bij de toelichting worden ten behoeve van Slichtenhorsterweg 14 aanvullende onderzoeken toegevoegd ten aanzien van de bodemgesteldheid en ecologie.
- Onderdeel 4.1.2 van de toelichting zal worden aangepast, zodat de juiste datum van 18 juni 2021 voor wat betreft het uitvoeren van de watertoets wordt vermeld.