

Gestelde vragen aan de gemeente (in zwart) en ontvangen antwoorden (in blauw).

1. Met betrekking tot het programma is er in eerdere stadia gesproken over een programma waarbij dichtbij de huidige dorpskern sprake zou zijn van meer bebouwing (hogere woning dichtheid) en verder richting de Laakweg zou deze dichtheid enorm zou afnemen, zodanig dat het landschappelijk karakter behouden zou blijven. Intussen stellen wij vast dat aan de hand van het huidige concept stedenbouwkundig plan (YouTube filmpje) er nu sprake is van een aanzienlijke grotere woningdichtheid en dat er een grote wijziging in het programma is doorgevoerd ter zake van 35% sociaal (nooit eerder concreet aan de orde geweest) een belangrijk deel middelduur en een kleiner deel duur. Dit heeft enorme consequenties voor het karakter van deze woonomgeving. Graag krijgen wij inzicht in de grondexploitatie, de achtergrond van de voorgestelde programmering alsmede de landschappelijke grote investeringen (te denken aan de enorme waterpartij) die uitermate kostbaar zijn voor een grondexploitatie en daarmee een ongezonde beweging veroorzaken in het vergroten van het aantal woningen binnen dit plan. Daarnaast drukken de lagere grondopbrengsten van de '35% sociaal' enorm op het programma hetgeen ook een effect heeft op meer woningen (compensatie-gedrag), ook dit willen wij beter begrijpen. Tenslotte is het van belang om de gedachten en ideeën qua architectuur te begrijpen, welke uitgangspunten worden hierbij gehanteerd.

Antwoord gemeente:

Bij de start van het planproces is bepaald dat het plangebied Nijkerkerveen deelplan 3 bestaat uit twee delen, een dorps gedeelte en een landelijk gedeelte. De exacte begrenzing van deze twee gebieden was hierbij overigens nog flexibel en afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking. Daarbij is tevens benoemd dat voor het dorps gedeelte een bebouwingsdichtheid van circa 24 woningen/hectare uitgangspunt is en voor het landelijke gedeelte een bebouwingsdichtheid van circa 15 woningen/hectare uitgangspunt is. Benadrukt moet worden dat het hier gaat om richtlijnen. Overigens wordt met de term 'landelijk' niet verwezen naar landelijk gebied (buitengebied), maar wordt een woongebied bedoeld wat uiteindelijk overgaat naar het landelijke karakter aan de Laakweg. In het huidige stedenbouwkundige concept voor deelplan 3 Nijkerkerveen is sprake van een bebouwingsdichtheid die niet significant afwijkt van voornoemde bebouwingsdichtheden. Het door u geschetste beeld dat op een later moment grote wijzigingen zijn aangebracht in de programmeringseisen voor Deelplan 3 Nijkerkerveen is onjuist. Het is ten alle tijden uitgangspunt geweest dat de programmering voor Deelplan 3 voorziet in een gemengd woonprogramma met diverse woningtypes, inclusief een aandeel van 35% sociale woningbouw. Dit is overigens al lange tijd uitgangspunt bij woningbouwontwikkelingen in Nijkerk, en als zodanig ook verwoord en vastgesteld in zowel de voorheen geldende Woonvisie 2015+ als in de huidige Woonvisie 2020+. Daarbij geldt dat, hoewel in het landelijke deel van deelplan 3 verhoudingsgewijs meer sprake zal zijn van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en grotere kavels, in dit deel ook sprake zal zijn van andere type woningen, zoals rijwoningen. Tijdens de inloopbijeenkomst op 12 november 2019 zijn overigens ook 'inspiratiebeelden' voor het landelijke deel getoond waarin dit zichtbaar is. Uitgangspunt daarbij is dat wordt voorzien in woningen die qua architectuur en uitstraling ook passend zijn in het landelijke deel. In het op te stellen ontwerp beeldkwaliteitsplan zal dit nader geconcretiseerd en uitgewerkt worden. In het stedenbouwkundige ontwerp voor deelplan 3 wordt voorzien in behoud (en versterking) van de bestaande landschapsstructuren.

In combinatie met de voorziene waterpartij wordt hiermee voorzien in een groene en ruime planopzet. Naast de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van deze waterpartij is deze ook van waterhuishoudkundig belang voor zowel deelplan 3 als de omliggende percelen. Het gebied wordt gekenmerkt door een relatief hoge grondwaterstand, wat in de huidige situatie met enige regelmaat tot wateroverlast leidt bij bestaande percelen. Uitgangspunt voor deelplan 3 is dat de waterhuishoudkundige overgang naar aangrenzende percelen buiten het plangebied zorgvuldig vorm wordt gegeven. Er mag geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie bij bestaande percelen ontstaan als gevolg van de realisatie van deelplan 3 Nijkerkerveen. Daarmee dient binnen deelplan 3 sprake te zijn van voldoende waterbufferende capaciteit. Vanuit veel omwonenden is dit ook als belangrijk aandachtspunt benoemd tijdens en na de inloopbijeenkomst van 12 november 2019. Deze waterbufferende capaciteit krijgt vorm in de realisatie van de grote waterpartij, behoud van bestaande watergangen en toevoegingen van nieuwe watergangen en wadi's. De concrete uitwerking van de waterhuishoudkundige opzet voor deelplan 3 vindt in het vervolgtraject plaats, door het opstellen van een waterhuishoudkundige plan. De grondexploitatie voor deelplan 3 Nijkerkerveen wordt op dit moment nog opgesteld en uitgewerkt. Dit betreft overigens een vertrouwelijk stuk, waarmee we u geen inzage hierin kunnen geven. Overigens benadrukken wij graag nogmaals dat geen sprake is van tussentijds gewijzigde uitgangspunten (programmering en/of landschappelijke elementen) voor deelplan 3 Nijkerkerveen en dat daarmee dus ook geen sprake is van de door u veronderstelde aanzienlijke verhoging van de bebouwingsdichtheid. Ook het door u geschetste beeld dat de voorziene landschappelijke elementen een onevenredige druk op de grondexploitatie zouden veroorzaken onderschrijven wij niet.

2. Met betrekking tot de '35% sociaal' bestaat het vermoeden dat dit als thema ontleend is aan de meest recente nota "Woonvisie Gemeente Nijkerk 2020+". Wat opvalt in deze notitie is dat (pagina 10 Woningvoorraad) Nijkerkerveen ten opzichte van Nijkerk en Hoevelaken (en uiteraard in perspectief bekeken) al een grote voorraad sociale woningen heeft (zie hiervoor tabel verhuurklasse en woningtype huurwoningen corporaties). Aanvullend op bovenstaande valt op, bij het bestuderen van deze woonvisie, dat daar waar het gaat om identiteit en woningbehoefte per kern de gemeente het navolgende schrijft: '....hierdoor kent de kern Nijkerkerveen een meer landelijke woonmilieu dan de andere kernen....het dorp is aantrekkelijk gebleken voor gezinnen die een ruime koopwoning zoeken.....men moet wel mobiel genoeg zijn gelet op de beperkte voorzieningen....de vraag richt zich in Nijkerkerveen wat meer op 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen....in Nijkerkerveen is minder behoefte aan appartementen....' In aanvulling hierop en gekoppeld aan de term landelijk (zoals door u ook aangegeven) valt een landelijke invulling niet te combineren met een sociale opgave, in die zin en nog meer concreet valt niet te rijmen dat u woningen (een zestal) wenst te ontwikkelen aan de westkant van het perceel Laakweg 46 tot aan de Laakweg zelf. Graag ontvangen wij een onderbouwing tussen bovenstaande en het huidige voorgestelde plan.

Antwoord gemeente:

Zoals in de reactie bij uw punt 1 is aangegeven is het gebruikelijk bij woningbouwontwikkelingen in Nijkerk te voorzien in een aandeel van 35% sociale woningbouw. Dit is al lange tijd het geval en als zodanig ook verwoord en vastgesteld in zowel de voorheen geldende Woonvisie 2015+ als in de huidige Woonvisie 2020+. Zoals ook beschreven in de Woonvisie 2020+ is in de gemeente Nijkerk een blijvende (en zelfs toenemende) behoefte aan extra sociale huurwoningen. Dit geldt ook voor Nijkerkerveen.

Voor een verdere toelichting op de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in Nijkerk verwijzen wij u graag naar de Woonvisie 2020+ (en specifiek Bijlage 1 van de Woonvisie 2020+). Wij delen uw mening niet dat een woongebied met een landelijk karakter niet valt te combineren met sociale woningbouw. Zoals toegelicht in onze reactie op uw punt 1 geldt voor de woningen die in het landelijke deel worden gerealiseerd dat deze qua architectuur en uitstraling passend dienen te zijn in het landelijke deel, dat geldt ook voor de sociale huurwoningen. In het op te stellen ontwerp beeldkwaliteitsplan zal dit nader geconcretiseerd en uitgewerkt worden.

3. Het groot aantal woningen heeft een enorm negatief effect op de parkeermogelijkheden en parkeerbalans, de verkeersstromen en ontsluiting van de hoeveelheid verkeer. Al eerder zijn er opmerkingen geplaatst over de verkeersproblematiek van de Laakweg, deze problematiek wordt nu niet verkleind maar vergroot. Hierbij komt nog dat de ontsluiting voor een groot gedeelte gaat plaatsvinden (volgens huidige plannen) via het 'weggetje' tussen de huisnummers 48 en 60 en het Bakkerspaadje tussen de huisnummers 38 en 46. Daarnaast denken wij op te maken dat er ook sprake is van een verkeersontsluiting richting de Jacob de Boerweg ter hoogte van huisnummer 41, hetgeen ook de bewoners van De Wouter van de Kampstraat (36B) behoorlijk raakt. Graag willen wij van u begrijpen wat de rationale hierachter is en waarom in het stedenbouwkundig plan hiervoor is gekozen, daarbij komt dat geluidsbelasting welke ontstaat door nieuwe en aangepaste plannen moeten voldoen aan criteria die daarvoor wettelijk zijn gesteld ook deze berekeningen en uitgangspunten zien we graag ter beoordeling.

Antwoord gemeente:

In het huidige stedenbouwkundige ontwerp voor Deelplan 3 is uitgangspunt dat het dorpse en landelijke deel een gescheiden infrastructuur hebben. In het dorpse gedeelte wordt voorzien in een infrastructuur met een hoofdontsluiting op de Nieuwe Kerkstraat en een hoofdontsluiting op de Jacob de Boerweg. Het landelijke deel wordt via de (veelal bestaande) stegenstructuur ontsloten op de Laakweg. Hiermee worden reeds aanwezige en historische landschappelijke structuren in het stedenbouwkundige ontwerp teruggebracht en bovendien benadrukt de stegenstructuur (en het daar bijbehorende wegprofiel) ook het landelijke karakter van het zuidelijke gebied. Conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 wordt voorzien in een passend aantal parkeervoorzieningen bij de nieuwe te realiseren woningen. In het huidige concept stedenbouwkundige ontwerp is hier reeds rekening mee gehouden. In het vervolgtraject zal sprake zijn van een nadere verkeerskundige uitwerking en onderbouwing bij deelplan 3 Nijkerkerveen. Op dat moment zal ook gezien worden in hoeverre verkeerskundige maatregelen of herinrichting van de Laakweg (en andere omliggende wegen) nodig en aan de orde zijn. Bij het op te stellen ontwerp bestemmingsplan zal tevens aandacht zijn voor de geluidskundige aspecten in relatie tot de bestaande en nieuwe woningen in (en rondom) Deelplan 3.

4. Graag ontvangen wij de MER-rapportage (Milieu effectrapportage) en de koppeling daarvan met het plan tenminste ter zake van de navolgende onderwerpen:
 - a. Huidige natuursituatie, te verwachten schade aan bestaande natuur en compensatie maatregelen (natuurcompensatie);
 - b. Veiligheid van alle betrokkenen gedurende totale proces van ontwikkelen en bouwen, effecten daarvan kunnen grote gevolgen hebben voor de huidige leefomgeving (zie ook vraag 26);

- c. Uitgangspunten bij het bouwrijp maken van de diverse deelgebieden, inclusief voorgestelde verhogingen van het landschap;
- d. Bereikbaarheid omgeving gedurende totale proces van ontwikkelen en bouwen;
- e. Duurzaamheidsmaatregelen;
- f. Milieu effecten.

Antwoord gemeente:

Bij het ontwerp bestemmingsplan voor deelplan 3 Nijkerkerveen zal een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. Dat is op dit moment nog niet gebeurd. Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd kunt u kennis nemen van deze beoordeling.

5. Hiervoor is al kort iets geschreven over de grote watergang die wordt gemaakt. Deze watergang of wadi heeft een fors negatief effect op de grondexploitatie, graag willen we dit beter begrijpen alsmede de rationale achter deze waterpartij en de afwijking ten opzichte van eerdere plannen waarbij juist deze ader in het landschap bedoeld was voor verkeersontsluiting. In aanvulling daarop graag ook meer informatie met betrekking tot de verdere ecologische inrichting, beplanting, bomen, woonontsluitingen etc. In dit kader willen wij nog graag aandacht vragen voor de actie van het Gelders Landschap (Stichting Landschapsbeheer Gelderland) die in 2013 een enorme campagne heeft opgezet in het buitengebied om het historische karakter van het landschap terug te brengen, daarbij zijn destijds veel hagen en bomen aangeplant waarbij de afspraak is gemaakt dat deze behouden en onderhouden dienen te worden en niet meer mogen worden verwijderd, graag ook uw opinie op dit thema. Wij overwegen om met het Gelders Landschap in contact te treden over de gemaakte afspraken in het licht bezien van deze ontwikkelingen. Tenslotte lijkt dat met betrekking tot de verkeersinrichting geen of weinig rekening is gehouden met betrekking tot rondrijd of keermogelijkheden die vuilnisophalddiensten maar ook hulpdiensten zeer kunnen belemmeren.

Antwoord gemeente:

Ten aanzien van de watergang wordt verwezen naar hetgeen beschreven is in onze reactie bij uw punt 1. Voor wat betreft de beplanting, bomen en groene inrichting in deelplan 3 geldt dat hiervan nog een nadere uitwerking zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat bestaande bomen en groenstructuren waar mogelijk behouden (of versterkt) worden. Bovendien zal sprake zijn van toevoeging van nieuwe bomen en groen. De afgelopen jaren zijn er inderdaad op diverse locaties in het buitengebied van Nijkerk subsidieregelingen van kracht geweest met het oog op het aanplanten van hagen, bomen en boomgaarden op en rondom bestaande erven, om zodoende het groene karakter van het buitengebied te versterken. Dit is overigens niet gebeurt op initiatief van het Gelders Landschap, maar op initiatief van de gemeente Nijkerk (de uitvoering van deze regeling lag bij Stichting Landschapsbeheer Gelderland). Ons inziens hoeft de woningbouwontwikkeling deelplan 3 Nijkerkerveen er niet toe te leiden dat de groene inpassing/beplanting van deze particuliere percelen verdwijnt. Wij zijn van mening dat deze beplanting juist kan bijdragen aan het landelijke en groene karakter van deelplan 3 Nijkerkerveen. Onderdeel van de uitwerking van de verkeerskundige structuur en wegprofielen van deelplan 3 is dat ook gekeken wordt naar de wijze waarop omgegaan wordt met afvalinzameling (en rijroutes hierbij) in dit gebied. Daarnaast wordt ook het gesprek gevoerd met de diverse hulpdiensten over ontsluiting, opstelplaatsen voor de brandweer, etc.

6. Een uitgangspunt bij de uitvoering van de omgevingswet is dat gemeenten een financiële bijdrage kunnen afdwingen bij gebiedsontwikkeling. Met andere woorden investeringen in de leefomgeving kunnen/worden voor een deel bij de ontwikkelaar neergelegd. Gelet op punt 5 (de grote watergang), maar ook andere elementen zoals bruggen, meer infrastructuur, etc. is zonneklaar dat de grondexploitatie (zoals al eerder beschreven) zwaar belast wordt door deze investeringen, de gemiddelde ontwikkelaar verdisconteert dat in de V.O.N-prijzen van de woning en indien onvoldoende woningen (of de verkeerde mix) zal de ontwikkelaar het aantal woningen verhogen om een sluitende/winstgevende business case te verkrijgen. Graag krijgen wij inzicht in deze afspraken, temeer daar een deel van de ontwikkelopgave nog ongewis is mede gelet op andere eigendomsverhoudingen (zie kavel achter Laakweg 60).

Antwoord gemeente:

Op dit moment is de Omgevingswet nog niet van kracht. Wel is (onder andere) de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Op basis van van de Wro is de gemeente wettelijk verplicht om aan kostenverhaal te doen. Overigens geldt voor deelplan 3 Nijkerkerveen dat de gemeente in samenwerking met de betrokken ontwikkelaar (Bouwbedrijf R. van de Mheen BV) initiatiefnemer is voor deze ontwikkeling (het betreft daarmee dus een publiek-private-samenwerking). In dit kader is in 2009 een intentieovereenkomst ondertekend, waarin partijen de intentie uit spreken om de ontwikkeling van de diverse deelgebieden gezamenlijk vorm te geven. In het vervolgtraject zal voor deelplan 3 Nijkerkerveen een nadere uitwerking van afspraken plaatsvinden in een realisatieovereenkomst. De inhoud van deze overeenkomst is vertrouwelijk. Zoals eerder aangegeven onderschrijven wij uw stellingname dat de voorziene landschappelijke elementen een onevenredige druk op de grondexploitatie zouden veroorzaken niet. Voor de programmering (en prijsklasse) van de woningen in deelplan 3 is de gemeentelijke Woonvisie het uitgangspunt. Voor de percelen achter Laakweg 60 die niet in eigendom zijn bij Bouwbedrijf R. van de Mheen BV en/of de gemeente Nijkerk geldt dat in overleg met de betreffende grondeigenaren onderzocht wordt of (en onder welke voorwaarden) een woningbouwontwikkeling vorm kan krijgen op deze percelen, passend bij de totaalontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen.

7. Hoe kan er sprake zijn van een integraal plan gelet op de verschillende eigendomsverhoudingen en dientengevolge partijen naar verwachting als gevolg daarvan een eigen ontwikkelstrategie willen/zullen kiezen? Graag uw toelichting.

Antwoord gemeente:

Zie onze reactie op uw punt 6.

8. Graag ontvangen wij uw definitie van wat verstaan wordt onder 'landschappelijk'?

Antwoord gemeente:

Ons is onduidelijk in welke context de term 'landschappelijk' hier bedoeld wordt.

9. Graag ontvangen wij een toelichting op de knelpunten die er thans zijn met betrekking tot de waterbergingen en waterafvoer en welke risico's wij op termijn lopen na invulling van het plan met betrekking tot "overloop" richting de Laak (wij zien daarbij toenemende risico's met betrekking tot ongewenste stijgingen van het grondwater wat problemen kan veroorzaken

bij huidige bewoning/bebouwing op percelen en in kruipruimtes). Deze risico's kunnen ook leiden tot andere problemen, met name in de wat oudere woningen, te denken aan schimmels en mogelijke gezondheidsrisico's.

Antwoord gemeente:

Zie onze reactie op uw punt 1.

10. Graag ontvangen wij een toelichting waarom de nieuw te ontwikkelen woningen op 'verhogingen' komen te staan, deze aan te leggen aanpassingen in het landschap kunnen een nadelig effect hebben op de bestaande woningen (zie ook 4c); daarnaast licht u op de video toe dat deze verhogingen zullen worden uitgevoerd met aandacht voor de overgangen naar de bestaande percelen en woningen in de directe omgeving, ook dit willen wij graag specifiek toegelicht zien.

Antwoord gemeente:

Er zal sprake zijn van totale ophoging van de te ontwikkelen gronden in deelplan 3 Nijkerkerveen. Het gaat dus niet om individuele verhogingen ter plekke van de woningen. Belangrijkste aanleiding hiervoor is het voorkomen van wateroverlast als gevolg van de hoge grondwaterstand in het plangebied. Zoals reeds eerder aangegeven is uitgangspunt voor deelplan 3 dat de waterhuishoudkundige overgang naar aangrenzende percelen buiten het plangebied zorgvuldig vorm wordt gegeven. Er mag geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie bij bestaande percelen ontstaan als gevolg van de realisatie van deelplan 3 Nijkerkerveen. De concrete uitwerking van de waterhuishoudkundige opzet en maatregelen voor deelplan 3 vindt in het vervolgtraject plaats.

11. Welke uitgangspunten worden gehanteerd, c.q. welke eisen worden er gesteld aan de bestaande grensafscheidingen (thans is een ieder in staat om het onderhoud van de grensafscheiding op eigen terrein en belendende percelen zelf uit te voeren). Meer specifiek ook voor de kavels die richting de zuidkant van het plan liggen in het zogenaamde meer landschappelijke deel.

Antwoord gemeente:

Na kaderstelling door de gemeenteraad zal er een uitwerking plaatsvinden in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Hierin worden ook regels en uitgangspunten voor erfafscheidingen opgenomen.

12. Graag ontvangen wij een toelichting waarom, als de waterpartij moet blijven bestaan, er geen gemotoriseerd verkeer over het water heen kan, dit lijkt een aanzienlijk logischere benadering in het plan qua verkeersontsluiting;

Antwoord gemeente:

Hiervoor is gekozen om het verschil in karakter en opzet van beide gebieden (dorps en landelijk) te benadrukken. Daarnaast voorkomt dit ook de stegenstructuur in het landelijke deel wordt benut door doorgaand verkeer en verkeer vanuit het dorpse deel van deelplan 3, wat zou leiden tot een onwenselijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen op deze stegen.

13. Graag ontvangen wij een toelichting waarom de gemeente Nijkerk niet werkt aan een structurele verbetering van de bestaande kern (Nijkerkerveen dorp) in plaats van het kiezen

voor deze uitbreiding. In de bestaande kern is sprake van een grote woningvoorraad die geenszins voldoen aan de huidige uitgangspunten met betrekking tot woningbouw, denk aan energie verbruik, energieprestatie norm (BENG), daarbij zou juist daar sprake kunnen zijn van een hogere woningdichtheid bij herontwikkeling, hetgeen evenzo een antwoord geeft op de kennelijk oplopende druk van woningzoekenden in deze omgeving, tevens kan hiermee het sociale woningbouw programma eenvoudiger worden ingevuld;

Antwoord gemeente:

Dat de gemeente Nijkerk niet werkt aan structurele verbetering van de bestaande kern van Nijkerkerveen bestrijden wij nadrukkelijk. Wij noemen u bijvoorbeeld de ontwikkeling van 't Veense Hart, waarbij wordt voorzien in zowel woningbouw als een voorzieningencentrum. Daarbij geldt dat de gemeente Nijkerk met enige regelmaat ontwikkelingen op zogenaamde 'inbreidingslocaties' in Nijkerkerveen faciliteert. Naast de ontwikkelingen op inbreidingslocaties zijn er in de gemeentelijke structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 diverse zogenaamde 'uitleglocaties' aangewezen waar (vaak op grotere schaal) kan worden voorzien in woningbouw. Ook deelplan 3 Nijkerkerveen is hierin benoemd als woningbouwlocatie. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met de gemeentelijke structuurvisie en reeds geruime tijd voorzienbaar.

14. Graag ontvangen wij een toelichting waaruit blijkt dat er sprake is van veel woningzoekenden uit Nijkerkerveen die legitimeren dat dit plan wordt uitgewerkt;

Antwoord gemeente:

Dat er op landelijke schaal sprake is van een woningtekort lijkt ons evident. Op basis van woningmarktonderzoeken door de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio FoodValley (waaronder Nijkerk) is geconcludeerd dat ook in deze regio sprake is van een woningtekort. Datzelfde geldt voor de Regio Amersfoort, waart Nijkerk ook onderdeel van uitmaakt. Op basis van de verwachte woningbouwopgave heeft de regio FoodValley voor de periode 2017-2027 kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Voor de komende 10 jaar wordt voor Nijkerk, op basis van de regionale afspraken en de gemeentelijke woonvisie, uitgegaan van een woningbehoefte van circa 250 woningen per jaar. De woningbehoefte in de Gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd op verschillende nieuwbouwlocaties, waaronder deelplan 3 Nijkerkerveen. Voor een verdere toelichting op de woningbehoefte verwijzen wij u graag naar hetgeen beschreven is in de gemeentelijke Woonvisie 2020+. Overigens zal ook in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan voor deelplan 3 Nijkerkerveen aandacht aan dit onderwerp worden besteed.

15. Graag ontvangen wij een toelichting waarom er sprake moet zijn van appartementengebouwen en hoe hoog deze gebouwen in het plan zijn, daarbij zien wij de relatie tussen deze omgeving (landelijk) en appartementengebouwen niet (zie in dit kader ook opmerking 2 en de tekst uit de Woonvisie Gemeente Nijkerk 2020+;

Antwoord gemeente:

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van deelplan 3 Nijkerkerveen is dat er sprake is van een gemengd bouwprogramma waarbij ook specifiek aandacht is voor de woningbehoefte van starters op de woningmarkt en senioren. Dit gebeurt onder meer door te voorzien in appartementen/studio's. Daarbij geldt dat de voorziene appartementengebouwen

in schaal en omvang passend zijn bij het karakter van Nijkerkerveen. Overigens is in het huidige stedenbouwkundige ontwerp voor deelplan 3 geen sprake van een appartementengebouw in het landelijke deel.

16. Graag ontvangen wij een toelichting waarom architectonisch gezocht is naar de door u genoemde schuuroplissingen waarin woningbouw wordt ondergebracht, in de praktijk blijken dit lastige woningen te zijn, dikwijls voor specifieke bewoners en doelgroepen en moeilijk inpasbaar in deze omgeving (ondanks het woord 'schuur');

Antwoord gemeente:

Zoals eerder toegelicht geldt dat voor woningen die in het landelijke deel worden gerealiseerd dat deze qua architectuur en uitstraling passend dienen te zijn in het landelijke deel. Een uitwerking in de vorm van een 'schuurwoning' is hier een goed voorbeeld van. Op basis waarvan u concludeert dat dit lastige woningen zijn, voor specifieke bewoners en doelgroepen die moeilijk inpasbaar zijn in deze omgeving is ons niet duidelijk.

17. Graag ontvangen wij een toelichting met betrekking tot dichtheid en waarom de initiële plannen en uw toelichting d.d. 12 november 2019 uitgingen van een zeer lage dichtheid en dat thans de dichtheid en het aantal te ontwikkelen/realiseren woningen fors is toegenomen (zie ook vraag 1);

Antwoord gemeente:

Zie onze reactie op uw punt 1.

18. Kunt u ons het exact aantal woningen aangeven wat in dit plan gerealiseerd moet worden en graag per categorie, daarnaast willen wij graag begrijpen hoe dit plan zich verhoudt tot de totale opgave voor Nijkerkerveen ter grootte van circa 600 woningen, welke dichtheid is tot op heden (Noord-kant) per ha uitgevoerd en welke aantallen woningen zijn daar gerealiseerd en per welke categorie;

Antwoord gemeente:

Het huidige stedenbouwkundige ontwerp voorziet in de realisatie van circa 375 woningen. Voor de eerste fase (dus zonder het deelgebied nabij de Jacob de Boerweg) geldt dat sprake is van circa 324 woningen. Voor de totale woningbouwopgave in Nijkerk en Nijkerkerveen verwijzen wij naar onze reactie op uw punt 14 en de verdere toelichting hierop in de Woonvisie 2020+.

19. Kunt u ons aangeven of er een woningcorporatie is betrokken bij de ontwikkeling en of er sprake is van het ontwikkelen van woningen beneden de liberalisatie grens? En zo ja, hoeveel en waar?

Antwoord gemeente:

Hier zijn nog geen concrete afspraken over gemaakt. In vervolgtraject zal voor deelplan 3 Nijkerkerveen bepaald moeten worden hoe wordt omgegaan met dit de sociale huurwoningen. Zoals eerder toegelicht wordt binnen deelplan 3 Nijkerkerveen voorzien in een aandeel sociale woningbouw. Conform de Woonvisie 2020+ geldt voor de sociale huurwoningen dat de gemeentelijke voorkeur er naar uitgaat dat deze woningen worden

afgenomen/geëxploiteerd door een in de gemeente actieve woningbouwcorporatie. In het geval dat een marktpartij sociale huurwoningen wil exploiteren, moeten de woningen aan de inkomensdoelgroep voor sociale huur verhuurd worden. Ook moeten deze woningen langdurig als sociale huurwoningen in stand gehouden worden, gelijk aan de eisen die aan een corporatie gesteld worden.

20. Hoe kijkt de gemeente aan tegen het huidige niveau van de bestaande voorzieningen, huisarts, tandarts, andere medische en of verpleegkundige voorzieningen en daarnaast de primaire voorzieningen in het kader van het voorzien in levensonderhoud, te denken aan winkels/supermarkt?

Antwoord gemeente:

Met het oog op het behoud en de versterking van het centrum van Nijkerkerveen is het algemene uitgangspunt dat binnen de voorgenomen woningbouwontwikkeling van deelplan 3 Nijkerkerveen niet wordt voorzien in horeca, detailhandel en andere voorzieningen.

21. In de woonvisie (zie ook opmerking 2) wordt geschreven dat bewoners wel mobiel moeten zijn gelet op de beperkte hoeveelheid voorzieningen (zie ook vraag/opmerking 20), op welke wijze geeft u daarbij invulling aan een duurzaam plan (zie ook vraag 4 en opmerkingen daarover geschreven in de eerder aangehaalde woonvisie;

Antwoorde gemeente:

Binnen het plan zal worden voldaan aan de (deels nog vast te stellen) kaders die gelden ten aanzien van de duurzame invulling van de aspecten water, groen, wonen en bouwen.

22. Worden de te ontwikkelen woningen gasloos en wat betekent dit voor het bestaande netwerk, de bestaande aansluitingen?

Antwoord gemeente:

Wettelijk is bepaald dat nieuwbouwwoningen die worden gerealiseerd aardgasvrij dienen te zijn. Dat geldt dus ook voor deelplan 3 Nijkerkerveen. Dit heeft verder geen effect op bestaande woningen en aansluitingen.

23. Dit plan veroorzaakt een verlies aan vrijheid, een verlies van privacy, een verlies van uitzicht, kortom dit plan doet schade aan de bestaande woonomgeving en woonbeleving, dit betekent zowel materiële als immateriële schade. De WRO geeft ter zake van dit thema aan dat projectontwikkelaar en gemeente aan belanghebbenden die schade lijden een tegemoetkoming toekennen. Graag ontvangen wij van u, mocht het onverhoopt zo ver komen, de uitgangspunten die hierbij gelden.

Antwoord gemeente:

Indien u van mening bent dat sprake is van potentiële waardevermindering van uw woning dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen, na vaststelling van het bestemmingsplan. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u graag naar onze gemeentelijke website.

24. Graag ontvangen wij een planning, periode van bouwen, deelfases, etc.

Antwoord gemeente:

Deze planning is nog niet beschikbaar en ook nog niet te concretiseren vanwege de diverse nog te doorlopen processtappen. Op een later moment in het planproces zullen deze aspecten uitgewerkt worden.

25. Welke verplichtingen zijn er thans al aangegaan (bijvoorbeeld anterieure overeenkomst met ontwikkelaar)?

Antwoord gemeente:

Zie onze reactie op uw punt 6.

26. Hoe wordt de exacte inrichting van de Laakweg ter hoogte van de Nijkerkerveenweg (er zijn toenemende zorgen over de verkeersveiligheid aldaar, uit het plan maken we op dat aldaar de verbinding gemaakt moet worden van het fietspad tussen Hoevelaken en Nijkerkerveen dientengevolge wellicht snelheidsbeperkende maatregelen worden getroffen -wat in alle gevallen geluidsoverlast gaat veroorzaken- , tevens is de verwachting dat de T-splitsing aldaar -Jacob de Boerweg/Laakweg- een gevaarlijk punt gaat worden voor alle verkeersgebruikers gelet op de toename van verkeersbewegingen.

Antwoord gemeente:

Zie onze reactie op uw punt 3.

27. Aansluitend op vraag 25 willen wij ook goed begrijpen hoe u de verkeersveiligheid gaat regelen tijdens de ontwikkel- en bouwwerkzaamheden op de Laakweg en de Jacob de Boerweg en uiteraard daarna (zoals al eerder opgemerkt), in dit verbanden moeten wij benadrukken dat er veel fietsbewegingen zijn, niet in de laatste plaats door kinderen en jeugd die vanuit huis naar school gaan en weer terug, er zijn veel wandelaars en hardlopers en er zijn veel paarden al dan niet bereden door een ruiter of onderdeel van een span. De zorgen daaromtrent zijn omvangrijk.

Antwoord gemeente:

In de verdere planvorming zal ook aandacht zijn voor verkeersveiligheid gedurende de bouwfase (en daarna). Op welke wijze dit vorm krijgt zal op een later moment nog nader worden geconcretiseerd.

Thans gaan wij er nog vanuit dat de plannen concept zijn en geen officiële status hebben, dit betekent, dat wij op basis van de goede en constructieve gesprekken tot op heden, rekenen en vertrouwen op het voortzetten van de dialoog in de hoop en verwachting dat het huidige concept stedenbouwkundig plan geen realiteit gaat worden, maar dat noodzakelijke verbeteringen doorgevoerd zullen worden. Uiteraard is het prima om, gelet op de huidige situatie de communicatie thans per video met ons te delen, echter 'het in gesprek gaan' prefereren wij boven een video en heden ten dage is dat prima oplosbaar met digitale methoden (te denken bijvoorbeeld aan Microsoft Teams).