

Nota beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Vrouwenweg nabij 27,
Nijkerkerveen'

1. Zienswijze

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vrouwenweg nabij 27, Nijkerk' heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen kan verder buiten beschouwing worden gelaten. Wij hebben contact met de reclamant om hem uit te nodigen voor een gesprek. De reclamant heeft aangegeven geen gebruik te willen maken van de uitnodiging en alleen nog maar op de hoogte te worden gehouden. Wij laten deze zienswijzen dan ook buiten beschouwing.

De beantwoording van de andere twee zienswijzen worden in deze nota gezamenlijk beantwoord. Dit is in overleg met de indieners afgesproken.

Hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

1.2 Communicatie

Indiener geeft aan dat telefonisch is toegezegd dat er eerst overleg zou zijn voordat plan ter inzage zou worden gelegd. Volgens indiener is er geen overleg geweest. Daarnaast is gevraagd door indiener om bij de welstandscommissie aanwezig te mogen zijn. De indiener heeft ook vragen over de exacte hoogtes van de bebouwing bij het Buro ontwerp en omgeving nagevraagd en daar nog geen reactie van heeft ontvangen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij navraag bij de ontwikkelaar is gebleken dat u in het begin door de ontwikkelaar van het plan bent benaderd en daar een gesprek heeft gehad die niet geleid heeft tot een resultaat. Daarna heeft lange tijd de ontwikkeling stil gelegen. In de eindfase van het opstellen van het bestemmingsplan heeft u vorig jaar een brief ontvangen met de uitgewerkte ontwikkeling. Voor vragen of overleg kon u contact met ontwikkelaar opnemen. Wij hebben toen bij de ontwikkelaar aangegeven dat wij hadden verwacht dat er een gesprek zou worden ingepland. Omdat dit niet heeft plaatsgevonden hebben wij ontwikkelaar alsnog gevraagd om met eigenaar van de naast gelegen woning in overleg te gaan. Dit heeft de ontwikkelaar gedaan en u uitgenodigd om alsnog in gesprek te gaan. U heeft hiervan geen gebruik gemaakt omdat u wilde wachten op het overleg waarbij ook de gemeente zou aansluiten.

Wij hebben navraag gedaan waarom u niet bent uitgenodigd voor welstandsoverleg. U heeft deze vraag aan een extern lid van de welstandscommissie gesteld. Deze persoon heeft het niet met de betreffende ambtenaar besproken waardoor wij niet konden weten dat deze afspraak bestond. Buro Ontwerp en Omgeving heeft wel contact gehad met u om de gegevens over de hoogtes van de woningen door te geven. Deze zijn u ook per mail toegezonden op 9 januari 2024. Hierdoor heeft dit elkaar net gekruist ten tijde van het indienen van uw zienswijze.

1.3 Indiener van de zienswijze vreest voor wateroverlast. Indiener is bang dat door het verdwijnen van het groen de privacy zal worden aangetast. Indiener heeft ook bezwaar tegen de goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen van 6 en 10 meter. Indien de nieuwe woningen op een terp gebouwd worden zal deze nog hoger zijn dan zijn eigen woning. De nieuwe woningen komen te dicht op zijn woning waardoor de stedenbouwkundige verhoudingen worden verstoord. De bijgevoegde situatietekening van de woning Vrouwenweg 27 is niet correct door het ontbreken van het bijgebouw.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De nok- en goothoogten zijn aangehouden zoals die ook in deelplan 2 zijn vastgelegd. Dit betekent dat een goot- en nokhoogte gerealiseerd kunnen worden van 6 en 10 meter. De nieuw te bouwen woningen met de ontwerpen zijn door onze stedenbouwkundige beoordeeld. Zij hebben aangegeven dat het geen belemmering is om voor deze woningen op deze locatie een hogere goot- en nokhoogte toe te staan. Hierbij is ook aansluiting gezocht bij de nieuwe woningen aan de Dokter van de Kolkstraat. Bij dit plan is zelfs een goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter vastgelegd.

Deze woningen zijn achter het perceel van de indiener gebouwd. Voor de woning van de indiener geldt een maximale nokhoogte van 9 meter volgens het omgevingsplan. Er is geen goothoogte aangegeven. Deze hoogte wijkt niet zoveel van de nieuwe woningen af. Bij het ontwerp van de woning direct naast de bestaande woning is rekening gehouden met de nok- en goothoogten.

Er is gekozen voor een trapsgewijze opbouw in hoogtes van de nieuwe woningen (op verzoek van de stedenbouwkundige van de gemeente Nijkerk). Hierdoor wordt er ruimtelijk gezien in het ontwerp rekening gehouden met de hoogtes van de bestaande woning aan de Vrouwenweg en heeft de gemeente Nijkerk willen voorkomen dat de overgang in hoogte erg groot is. Bij de nieuw te bouwen woning (Kavel 1) direct grenzend aan de bestaande woning wordt nagenoeg dezelfde goothoogte aangehouden, namelijk 2,555m. De nokhoogte van de woning zal maximaal 9,28m worden. Deze goot- en nokhoogte blijven ruimschoots binnen de maten van het opgestelde bestemmingsplan. Bij de andere nieuwe woning (Kavel 2) wordt wel de maximale hogere nok- en goothoogte aangehouden (namelijk 10.0m nokhoogte en 2,96m goothoogte (laagste gootpunt)).

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ook een watertoets gedaan. Deze toets hebben wij kortgeleden nogmaals gedaan. N.a.v. deze toets is ook overleg geweest met het waterschap Waterschap Vallei en Veluwe. Dit overleg heeft plaatsgevonden met de reactie van 13 februari 2024 van het Waterschap. Het Waterschap heeft nogmaals een positief wateradvies afgegeven.

De woningen zullen niet op een terp worden gebouwd waardoor deze woningen niet gevoelsmatig hoger komen te liggen dan de naastgelegen woning.

De groene afscheiding zoals die er nu ligt zal gehandhaafd blijven om zoveel mogelijk een groene afscheiding in stand te houden. Hierdoor zal de privacy zo min mogelijk worden aangetast. Helemaal voorkomen is lastig maar er zit nog een afstand van 3 meter tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning. De ontwikkelaar is bereid om in overleg met de indiener te zorgen dat er een groene afscheiding tussen de woningen wordt gerealiseerd. Wij zullen de gedateerde situatietekening vervangen door de juiste situatietekening.

De volgende aanpassing zal doorgevoerd worden:

Wij zullen deze tekening laten aanpassen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4 In het bijgebouw behorende bij de woning van de indiener zit een kantoor en badkamer. Deze bebouwing is al sinds de jaren 50 aanwezig. Hierdoor wordt de privacy en de oorspronkelijke bebouwing niet gerespecteerd en dient een grotere afstand in acht worden genomen. Naar mening van de indiener wordt er stedenbouwkundig niet rekening gehouden met de typologie zoals zijn woning.

Reactie College van burgemeester en wethouders;

De groene afscheiding zoals die er nu ligt zal gehandhaafd blijven om zoveel mogelijk een groene afscheiding in stand te houden. Hierdoor zal de privacy zo min mogelijk worden aangetast. Helemaal voorkomen is lastig, maar er zit nog wel een afstand van 3 meter tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning aan de Vrouwenweg. Dat is ook terug te zien op de situatietekening.

De te ontwikkelen percelen zijn in feite gelegen in het gebied dat is aangewezen als het landelijke deel van Deelplan 2 Nijkerkerveen. Ruimtelijk gezien behoren deze percelen bij het al ontwikkelde deel van deelplan 2 (voornamelijk het dorpse gedeelte), gezien de natuurlijke grens tussen het dorpse en het nog te ontwikkelen landelijke deel van Deelplan 2, welke wordt gevormd door de nieuw gerealiseerde watergang. Deze ontwikkeling past bij de lijn die is ingezet met het reeds ontwikkelde deel van Deelplan 2 langs de Vrouwenweg, als overgang naar het landelijk gebied. Deze twee woningen worden te zijner tijd zodoende meegeteld in de uitwerking van het woningbouwprogramma van het tweede deel van Deelplan 2 en de daarbij van toepassing zijnde programmeringseisen.

Stedenbouw en landschap. Voor de ontwikkeling van het dorpse gedeelte van Deelplan 2 is bij besluit van 26 juni 2014 een beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Gezien de ligging van onderhavige percelen is dit beeldkwaliteitsplan ook van toepassing bij deze ontwikkeling. De uitwerking van de uitstraling en het voorkomen van de beide nieuwe woningen dient daarmee uitgewerkt te worden binnen de kaders van dit beeldkwaliteitsplan. Handvaten voor het toetsen van de ingediende schetsen zijn de situering aan invalsweg, de uitstraling van de woning Vrouwenweg 27 en het beeldkwaliteitsplan Deelplan 2. Toetsingskader voor de beide nieuwe percelen naast de

Vrouwenweg 27 zijn de beeldkwaliteitseisen die zijn beschreven in de categorie "dorpsstraat" uit het genoemde beeldkwaliteitsplan.

Het gevarieerde beeld van de dorpsstraat wordt bereikt door:

- verschillende rooilijnen;
- variatie in bouwvolumes;
- verschillende goot-en nokhoogten;
- variatie in kapvorm;
- toepassen van aan-en uitbouwen (erker, luifel, bloembak, dakkapel);
- kleur- en materiaalgebruik;
- architectonische verschijningsvorm.

Bij het principeverzoek is een tekening gevoegd waarin de bovengenoemde punten reeds zijn uitgewerkt. Naar aanleiding van een locatiebezoek van 10 mei 2022 en een gewijzigde tekening zijn aanvullende aandachtspunten meegegeven die bij de definitieve aanvraag verder moeten worden uitgewerkt. Landschappelijk dienende bomenrijen te worden hersteld langs de kavelgrenzen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het groene en dorpskarakter van de straat. Mede gelet op bovenstaande is het voorgestelde verder uitgewerkt en akkoord bevonden.

1.5 De tekening die is bijgevoegd bij raadsinformatiebrief geeft geen goede weergave van de werkelijkheid. Hierdoor geeft het een verkeerde voorstelling van zaken. En indiener geeft aan dat de exacte hoogtematen nog niet zijn aangeleverd.

Reactie College van burgemeester en wethouders;

De raadsinformatiebrief is bedoeld om de raad procesmatig te informeren dat het college voornemens is om het bestemmingsplan ter inzage te gaan leggen. Indien de raadsleden dit willen kunnen zij het bestemmingsplan via ruimtelijke plannen, DSO (nieuwe omgevingsloket) of intern inzien. Als deze inzage periode doorlopen is zal het college de raad het bestemmingsplan ter vaststelling voorleggen. Zij krijgen in deze fase pas het hele bestemmingsplan en bijbehorende stukken ter beoordeling/vaststelling. Daarvoor is het de bevoegdheid van het college om de procedure te starten. Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief kan zeker niet het hele plan worden beoordeeld. Indiener zegt de dat hij de exacte maten nog steeds niet heeft ontvangen. Zie hiervoor ook de beantwoording onder punt 1.2. Deze zijn wel doorgegeven door het begeleidende buro ook per mail. Zoals al eerder in punt 1.1 aangegeven heeft dit elkaar waarschijnlijk gekruist.

1.6 Overige bezwaarpunten zijn de gasleiding die naast het perceel loopt. Er vindt een kleine overschrijding plaats van wegverkeerslawaaï hiervoor dient nog een procedure doorlopen worden. Volgens indiener wordt in het plan geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de steenuil. Wat betekent dit voor het plan. De woningen 21 t/m 27 heeft te maken met kwetsbare waterhuishouding. De nieuwe woningen kunnen niet op hoger gebied gebouwd worden.

Reactie van burgemeester en wethouders;

Naast het perceel ligt een hoofdgasleiding met de daaromheen een belemmeringsstrook. De nieuwe woningen vallen ruim buiten deze belemmeringsstrook. Hier hoeft dan ook geen overleg met de Gasunie over plaats te vinden. Het plan heeft ook ter inzage gelegen en heeft dan ook de aandacht van de Gasunie.

Er vindt een kleine overschrijding plaats van geluid door wegverkeerslawaaï. Hiervoor is gelijktijdig met het bestemmingsplan een procedure hogere grenswaarde gevolgd. Deze ontheffing voor de geringe overschrijding is ook verleend. Omdat nog niet helemaal vast staat hoe de indeling van de woningen zullen gaan worden en eventueel door het treffen van maatregelen de norm kan worden gehaald. De berekening uit het bouwbesluit zal hier uitsluitsel over geven of deze maatregelen ook daadwerkelijk benodigd zijn. Bijvoorbeeld een Silent Air gevelschermb. Mocht dat niet lukken zal gebruik van de verleende ontheffing worden gemaakt.

Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd voor dit plan. Daar is ook aandacht geschonken aan de aanwezigheid van de steenuil. Het onderzoek geeft aan dat de projectlocatie maar voor een beperkt deel uitmaakt van het foeragegebied van steenuilen in de omgeving. Omdat het maar een klein

onderdeel van het totale foerageergebied is, vervult het geen essentiële functie. De conclusie van dit onderzoek geeft aan dat het geen belemmeringen zijn op dit onderdeel.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ook een watertoets gedaan. Deze toets hebben wij kortgeleden nogmaals gedaan. Naar aanleiding van deze toets is ook overleg geweest met het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit overleg heeft plaatsgevonden met de reactie van 13 februari 2024 van het Waterschap. Het Waterschap heeft hierbij een positief wateradvies gegeven. De woningen zullen niet op een terp worden gebouwd waardoor deze niet hoger komen te liggen dan de woning Vrouwenweg 27.

1.7 Reclamant geeft aan dat hij in het verleden geen schuur mocht bouwen maar deze woningen er wel mogen worden gebouwd.

Reactie van burgemeester en wethouders;

Reclamant heeft in het verleden een aanvraag voor een vergunning ingediend voor het realiseren van een schuur. Hier is geen medewerking aan verleend. Hij is verontwaardigd dat hier nu wel deze 2 woningen mogen worden gebouwd. Dit zijn 2 verschillende zaken. De bouw van de schuur staat los van dit bestemmingsplan en is een zaak geweest tussen reclamant en de omgevingsdienst. De woningen worden gerealiseerd in het kader van een groter geheel namelijk Deelplan 2 voor de uitbreiding van Nijkerkerveen. De gronden voor de bouw van de nieuwe woningen was in bezit van de reclamant en heeft deze verkocht aan initiatiefnemer. De nieuwe woningen maken onderdeel uit van deze uitbreiding. De bouw van deze woningen staat los van het verzoek om een schuur te mogen bouwen van reclamant.

Extra overleg met reclamanten.

Wij hebben op 7 juni 2024 de beantwoording van de zienswijzen doorgesproken met de indieners. Dit overleg vindt meestal plaats zonder ontwikkelaar. Tijdens dit overleg is met de indieners afgesproken om nog een extra overleg met de ontwikkelaar erbij in te plannen. Dit gesprek heeft op 27 augustus 2024 plaatsgevonden. Wij hebben dit extra gesprek gepland om te kijken of het mogelijk is om wat aanpassingen en of afspraken te maken en aanzien van de planontwikkeling.

Bij dit gesprek hebben wij gevraagd wat eventueel de wensen zouden zijn voor deze woningen en eventuele aanpassingen. Aangegeven door reclamanten is dat zij liever geen woningen willen op deze locatie en vinden de woningen te hoog voor deze omgeving. Daarnaast vindt één van de reclamanten dat de woning te dicht op zijn perceel komt. Wij hebben aangegeven dat het niet realiseren van de woningen geen uitgangspunt kan en zal zijn. In dit overleg hebben wij aangegeven dat er bij het ontwerpen van de woningen wel degelijk rekening is gehouden met de woning van reclamant. Bij het ontwerp van de naastgelegen woning is rekening gehouden met de goothoogte en de nokhoogte. Deze zouden respectievelijk 6 en 10 meter mogen zijn. Dit is uit respect van de naastgelegen woning niet gedaan. Daar is gekozen voor een lagere goothoogte van 2.55 meter en een lagere met een maximale nokhoogte van 9.28 meter. Omdat het bijgebouw gekoppeld is aan de woning en aan de zijde van de bestaande woning zit, zal het dak ook niet gelijk steil omhoog lopen. Door dit ontwerp zal de naast gelegen woning niet in het gedrang komen. De beplanting en bomen die nu de perceelsgrens vormen zullen in stand blijven. Dit is ook vastgelegd. Voor de andere woning is wel gekozen om gebruik te maken van de maatvoeringen die bij Deelplan 2 horen. Gekozen is bij deze woning van een goothoogte van respectievelijk 2.96 (laagste gootpunt) en een nokhoogte van 10 meter. Aan de orde is ook nog even geweest om van de 2 vrijstaande woningen een 2 onder 1 kap woning van te maken. Als daar voor gekozen zou worden betekent dat er meer volume gemaakt moet worden om aan de normen te kunnen voldoen. Dat zou betekenen dat zeker de maximale maten gekozen zouden moeten worden om aan voldoende volume te kunnen voldoen. Vrijstaande woningen passen ook beter in het beeld van de Vrouwenweg met vooral lintbebouwing. Dit is ook de voorkeur van de stedenbouwkundige. Daarnaast is nog het punt voor wat betreft waterhuishouding. We hebben aangegeven dat wij dit 2 keer en de laatste keer is recent navraag gedaan. Waterschap geeft aan dat de bouw van de twee woningen geen probleem is. Gemeente zal uitzoeken wie verantwoordelijk is

voor het onderhoud van de sloten. Uit navraag is gebleken dat de watergangen in onderhoud zijn bij de gemeente. Wij hebben doorgegeven om te gaan kijken of deze watergangen onderhoud behoeven.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Enige uitzondering is onder punt 1.3 de bijgevoegde tekening van het perceel Vrouwenweg 27 zal worden aangepast. In overleg met de ontwikkelaar kan een extra groenvoorziening worden aangelegd.