

ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Colenbranderstraat/Hogenhof

Datum 31 juli 2013

Het ontwerp bestemmingsplan Colenbranderstraat/Hogenhof heeft ter inzage gelegen van donderdag 14 februari 2013 tot en met woensdag 27 maart 2013. Gedurende deze periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

- 1) P.E. Schimmel, Hogenhof 25, 3861 CG Nijkerk.
- 2) H.J. van den Bosch, Colenbranderstraat 3, 3861 VC Nijkerk.
- 3) Familie van de Bunt, Colenbranderstraat 11, 3861 VC Nijkerk
- 4) M.R.L. van Os, Colenbranderstraat 9, 3861 VC Nijkerk
- 5) G.G. van Wincoop, Hogenhof 31, 3861 CG Nijkerk
- 6) H. van Deelen, De Volharding 9, 3861 CX Nijkerk

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de reactie van het college van burgemeester en wethouders op de ingediende zienswijzen. Daarnaast is een bijlage bijgevoegd waarin chronologisch alle overleggen met de indieners/omwonenden staan vermeld. Daarnaast is een bijlage bijgevoegd met tekeningen van de ontwikkelingen en de aanpassingen die zijn doorgevoerd.

Familie P.E. Schimmel, Hogenhof 25, 3861 CG Nijkerk.

1.1

De heer Schimmel geeft aan dat de gemeente Nijkerk heeft gecompenseerd om lagere bebouwing te forceren aan de Colenbranderstraat. Tevens staat de gemeente 2^e lijns bebouwing toe terwijl het bouwvlak dit niet toestaat.

Gemeentelijke reactie:

Om aan de bezwaren van de buurt tegemoet te komen heeft de raad aangegeven dat er een minder massaal bouwplan ontwikkeld moest worden aan de zijde van de Colenbranderstraat. Hierdoor is het appartementencomplex komen te vervallen en vervangen door vier twee-onder-een-kapwoningen. Vanwege het laten vervallen van het appartementencomplex is een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten om het verlies van zeven appartementen elders in de gemeente te compenseren. Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een goothoogte van negen meter en geeft geen nokhoogte aan. Het ontwikkelde plan, zeker na het vervallen van de appartementen, blijft ruimschoots binnen deze maat. Het plan is in overleg met de stedenbouwkundige tot stand gekomen en door een architect nader uitgewerkt. Het plan is ook door de welstand beoordeeld en goedgekeurd. Met de realisering van het plan wordt een in verval staande loods, welke ligt aan het weilandje en toegankelijk is via de Hogenhof, gesloopt en de onwenselijke bedrijven bestemming omgevormd tot wonen met kantoor/praktijkruimte. In de evaluatie van de nota inbreidingslocaties is 2^e lijns bebouwing besproken. In de nota heeft de raad een versoepeling van deze regeling laten opnemen. In de nota is opgenomen dat van geval tot geval bekeken moet worden of er sprake is van 2^e lijns bebouwing. In onderhavig geval wordt aangesloten bij de bestaande woonwijk(Volharding). Daarnaast is een dusdanig groot bouwperceel toegekend waardoor het mogelijk is gemaakt om een dergelijk woningbouwprogramma te kunnen realiseren en aan te sluiten bij de bestaande woningen aan de Volharding en Colenbranderstraat. Gelet op de omvang van het bouwvlak is er geen sprake van tweedelijns bebouwing. Het bestemmingsplan maakt de voorgestelde ontwikkeling mogelijk. Dit gegeven veroorlooft dat er woningbouw op het middenterrein kan plaatsvinden.

1.2

Indiener wil dat het bouwplan elders in de gemeente wordt uitgevoerd.

Gemeentelijke reactie:

Op het perceel rust een aanduiding die aangeeft dat deze nog nader uitgewerkt moet worden. Hieraan moet de gemeente voldoen als voldaan wordt aan de uitwerkingsregels en voorwaarden. Het is dus niet mogelijk om een verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan te weigeren als voldaan wordt aan de uitwerkingsvoorwaarden. Het mogelijk maken van woningen op deze locatie is dan ook een logische keuze omdat het gebied op grond van het geldende bestemmingsplan al een nader uit te werken woonbestemming heeft.

1.3

De acht seniorenwoningen die op de tweede lijn worden gebouwd mogen niet op een dergelijke korte afstand van de bestaande erfafscheiding worden gebouwd in verband met privacy.

Gemeentelijke reactie:

De woningen staan op vergelijkbare afstand tot hun omliggende bebouwing als bestaande omliggende woningen. De bebouwingsdichtheid is in overeenstemming met de omliggende bebouwing. Met betrekking tot privacy heeft er overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar. Deze heeft aangeboden een dichte erfafscheiding te realiseren waardoor zoveel mogelijk de privacy gewaarborgd blijft. Daarnaast zijn, door overleg met omwonenden, de woningen in het plan lager geworden, minder diep en is er gekozen voor dwarskappen in plaats van een massale langskap. Daarnaast zijn ook de dakterrassen komen te vervallen. De bouwgrenzen die zijn aangegeven in het vigerende bestemmingsplan worden ter hoogte van uw perceel niet overschreden.

1.4

Indiener geeft aan dat gronden op dit moment niet of nauwelijks worden ontwikkeld. De heer Schimmel is bang dat het project niet verkocht wordt en leeg komt te staan.

Gemeentelijke reactie:

Het plan is wel degelijk gebaseerd op een behoefte. Hiervoor heeft de ontwikkelaar, in samenwerking met een aantal lokale makelaars, marktonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er belangstelling is naar zowel de levensloopbestendige woningen als de geplande twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast is de gemeente vanwege de uitwerkingsplicht die op deze locatie rust verplicht mee te werken aan een dergelijke ontwikkeling.

1.5

Indiener geeft aan dat het niet wenselijk is dat er een woning met praktijkruimte komt aan de Hogenhof. Wat is eigenlijk een praktijkwoning? Indiener is bang dat dit veel verkeer aantrekt en er daardoor meer parkeerruimte nodig is.

Gemeentelijke reactie:

De praktijkwoning is geschikt voor mensen die een beroep aan huis uitoefenen. In het bestemmingsplan zijn op bladzijde vijftien van de regels onder artikel 5.6.1 de voorwaarden opgenomen voor een aan huis gebonden beroep. Deze regeling geldt voor alle woningen met de bestemming wonen. Het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Nijkerk. In overleg met u en omwonenden is gekozen om de vereiste drie parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Dit is ook in het bestemmingsplan gewaarborgd. Daarnaast worden er nog een aantal openbare plaatsen op het binnenterrein verplicht gerealiseerd waardoor het plan geen nadelig effect zal hebben op de parkeerdruk.

1.6

De indiener geeft aan dat er geen overleg heeft plaatsgevonden over de nieuwe plannen.

Gemeentelijke reactie:

Deze constatering delen wij niet. Er zijn in totaliteit circa twintig, dertig gesprekken met omwonenden gevoerd, waaronder ook met u, waarbij iedereen de gelegenheid heeft gehad inspraak te geven op het plan.

N.a.v. gesprekken met omwonenden zijn de volgende aanpassingen in het plan doorgevoerd:

- 1. Minder massa door scherpere kaphelling.*
- 2. Minder massa door reductie bouwhoogte.*
- 3. Minder massa door “sprong” opbouw.*
- 4. Verbeteren privacy door verwijderen dakterrassen.*
- 5. Woningen meer rondom plein georiënteerd.*
- 6. Woningen worden aan achterzijde voorzien van een dichte houten of groene schutting.*
- 7. Architectuur woning Hogenhof past beter in het straatbeeld.*
- 8. Woning Hogenhof drie parkeerplaatsen op eigen terrein.*
- 9. Groene erfafscheiding aan de voorzijde van de woning Hogenhof (bomen, haag).*
- 10. Flexibiliteit in positie berging achter de seniorenwoningen.*
- 11. Bergingen zijn verlaagd van circa drie meter naar twee meter vijftien.*

Inspraak betekent overigens niet dat automatisch het plan kan worden aangepast aan ieders wens. Daarnaast heeft de raad aangegeven dat zij niet akkoord konden gaan met de appartementen aan de Colenbranderstraat. Dit is mede gebaseerd op de inspraak die is gedaan door omwonenden. Dit heeft geleid tot een forse aanpassing van het plan. De elf appartementen zijn vervangen door vier woningen in de vorm van twee-onder-een-kap-woningen. De acht senioren woningen en de woning met praktijkruimte aan de Hogenhof zijn hetzelfde gebleven.

Aan de acht seniorenwoningen zijn zoals al aangegeven vele gesprekken voor af gegaan en aanpassingen doorgevoerd. Omdat het bijna een jaar heeft geduurd voordat gemeente en ontwikkelaar tot overeenstemming zijn gekomen over aanpassing van het plan en de daarvoor geldende voorwaarden lijkt het dat er geen overleg heeft plaatsgevonden. Op 17 april 2012 is er een bijeenkomst geweest voor raadsleden en omwonenden. Hier is het aangepaste plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden door ontwikkelaar en architect.

Tijdens deze informatieavond is ook aangegeven dat het plan nog verder in detail zou worden uitgewerkt en deze nogmaals zou worden gepresenteerd. Ook is aangegeven hoe er eventueel gereageerd kon worden op het gepresenteerde plan. Er zijn geen schriftelijke reacties ontvangen op de gepresenteerde plannen. Tijdens deze avond is er wel een discussie gevoerd over de omvang van het plan. Hieruit zijn geen nieuwe feiten naar voren gekomen dan dat direct belanghebbenden het plan nog te hoog en te massaal vonden en eigenlijk geen woningbouw op deze locatie willen. Er waren op deze avond ook positieve reacties van andere omwonenden. Die waren blij dat het appartementencomplex vervangen was door vier twee-onder-een-kap-woningen. Op 29 januari 2013 is het uitgewerkte plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden. Daarbij is ook aangegeven hoe de procedure zou gaan lopen voor dit plan.

1.7

Indiener is van mening dat wel rekening is gehouden met de familie van Duinen maar niet met de omwonenden.

Gemeentelijke reactie:

*Bij het ontwikkelen van plannen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van de directe omwonenden. Bij het maken van dit plan is zowel met de belangen van indiener als die van de familie van Duinen rekening gehouden. **Zie ook de beantwoording onder punt 1.6***

1.8

De heer Schimmel is bang dat door de lange doorlooptijd zijn bezwaren niet serieus meer worden behandeld.

Gemeentelijke reactie:

Het college en de gemeenteraad hebben als taak plannen te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening en te beoordelen of alle belangen in redelijkheid zijn meegenomen/afgewogen.

Hiervoor moet een wettelijke procedure voor een herziening van het bestemmingsplan worden doorlopen. Dit betekent dat de gemeenteraad het voorgenomen bestemmingsplan zal moeten vaststellen.

Tijdens deze wettelijke procedure zijn een tweetal momenten ingebouwd waarop een belanghebbende kan inspreken en zijn ingediende zienswijzen kunnen worden behandeld. Dit kan tijdens de commissie vergadering grondgebied en tijdens de raadsvergadering.

Familie Van den Bosch, Colenbranderstraat 3, 3861 VC Nijkerk

Gemeentelijke reactie:

Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden aan de Colenbranderstraat zijn diverse aanpassingen in het oorspronkelijke plan doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn niet meer aan de orde omdat deze betrekking hadden op het appartementencomplex dat is komen te vervallen. De appartementen zijn vervangen door 4 twee-onder-een-kap-woningen. Voor de aanpassingen van het plan zijn twee bijeenkomsten georganiseerd.

Op 17 april 2012 is er een bijeenkomst geweest voor raadsleden en omwonenden. Hier is het aangepaste plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden door ontwikkelaar en architect. Tijdens deze informatieavond is ook aangegeven dat het plan nog verder in detail zou worden uitgewerkt en deze nogmaals zou worden gepresenteerd. Ook is aangegeven hoe er eventueel gereageerd kon worden op het gepresenteerde plan. Er zijn geen schriftelijke reacties ontvangen op de gepresenteerde plannen. Tijdens deze avond is er wel een discussie gevoerd over de omvang van het plan. Hieruit zijn geen nieuwe feiten naar voren gekomen dan dat direct belanghebbenden het plan nog te hoog en te massaal vonden en eigenlijk geen woningbouw op deze locatie wilden. Er waren op deze avond ook positieve reacties van andere omwonenden. Die waren blij dat het appartementencomplex vervangen was door vier twee- onder-een- kap-woningen. Op 29 januari 2013 is het uitgewerkte plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden. Daarbij is ook aangegeven hoe de procedure zou gaan lopen voor dit plan.

In de bijgevoegde bijlage zijn tekeningen gevoegd waarmee de totstandkoming van het plan visueel wordt weergegeven.

2.1

Indiener wil dat wordt vastgehouden aan de oorspronkelijke bouwoppervlakte en hoogte.

Gemeentelijke reactie:

Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een goothoogte van maximaal negen meter plus een kap. Een maximumhoogte is niet gegeven. Het ontwikkelde plan, zeker na het vervallen van de appartementen, blijft ruimschoots binnen deze maat. Het plan is in overleg met de stedenbouwkundige tot stand gekomen. De afwijking van het bestemmingsplan is beperkt. Voor een klein deel zit de overschrijding van het bouwblok aan de zijde van de Volharding ten behoeve van de van de bouw acht seniorenwoningen. De andere afwijking zit in het feit dat de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in wonen met praktijkruimte aan de Hogenhof. Hiervoor hoeft het bouwblok niet te worden vergroot maar de bestemming moet worden gewijzigd, wat een wenselijke ontwikkeling wordt geacht. De overschrijding van het vigerende bouwvlak is dan ook stedenbouwkundig passend in de omgeving. Aan de zijde van de Colenbranderstraat vindt geen overschrijding van het bouwblok plaats. Zowel het appartementencomplex als de nu voorgestelde vier twee-onder-een- kap-woningen passen binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan.

2.2

Indiener is tegenstander van tweedelijs bebouwing:

Gemeentelijke reactie:

In de evaluatie van de nota inbreidingslocaties is tweedelijs bebouwing besproken. In de nota heeft de raad een versoepeling van deze regeling laten opnemen. In de nota is opgenomen dat van geval tot geval bekeken moet worden of er sprake is van tweedelijs bebouwing. In onderhavig geval wordt aangesloten bij bestaande woonwijk (Volharding). Daarnaast is een dusdanig groot bouwperceel toegekend waardoor het mogelijk is gemaakt om een dergelijk woningbouwprogramma te kunnen realiseren en aan te sluiten bij de bestaande woningen aan de Volharding en Colenbranderstraat. Gelet op de omvang van het bouwvlak is er geen sprake van 2^e lijns bebouwing. Het bestemmingsplan maakt de voorgestelde ontwikkeling mogelijk. Dit gegeven veroorlooft dat er woningbouw op het middenterrein kan plaatsvinden.

2.3

Indiener vreest overlast door inschijnen van koplampen door uitrit.

Gemeentelijke reactie:

Oorspronkelijk lag de uitrit van de seniorenwoningen recht voor de woning van de familie Van den Bosch. Na diverse overleggen met belanghebbende heeft de ontwikkelaar door iets te schuiven binnen het bouwblok en aankoop van een extra stukje grond de uitrit enigszins verschoven. Hierdoor ligt de uitrit niet meer recht tegenover de woning. Om inschijning helemaal uit te sluiten heeft de ontwikkelaar aangeboden een heg of iets dergelijks te plaatsen op grond van de familie Van den Bosch. Van dit aanbod heeft indiener nog geen gebruik willen maken.

2.4

Belanghebbende vindt het project te vol en te massaal van opzet.

Gemeentelijke reactie:

In het vigerende bestemmingsplan ligt een uitwerkingsplicht vast van het college van burgemeester en wethouders. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze uitwerking en komt de bedrijfsbestemming aan de Hogenhof te vervallen. Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een goothoogte van maximaal 9 meter plus een kap. Een maximum nokhoogte is niet gegeven. De nieuwe woningen hebben een goothoogte van 6 meter en een nok van 12 meter. Het ontwikkelde plan valt, zeker na het vervallen van de appartementen, ruimschoots binnen deze uitwerkingsmaat. Door het vervallen van het appartementencomplex is zeker meer openheid gecreëerd aan de zijde van de Colenbranderstraat en is zeker in massaliteit afgenomen. Het nieuwe plan is in overleg met de stedenbouwkundige en architect tot stand gekomen. Daarnaast zijn, door overleg met omwonenden, de woningen in het plan lager geworden, minder diep en is er gekozen voor dwarskappen in plaats van een massale langskap. Ten aanzien van de privacy zijn ook de dakterrassen komen te vervallen.

2.5

Gevolgen voor de verkeersveiligheid voor de Colenbranderstraat.

Gemeentelijke reactie:

Wij hebben dit zoals ook in het bestemmingsplan is aangegeven laten uitwerken door een verkeerskundig adviesbureau en op papier laten zetten. Hieronder zijn de belangrijkste delen uit het advies weergegeven.

Uit het plan blijkt dat twaalf van de te realiseren woningen en (gedeeltelijk) de praktijkruimte ontsloten zullen worden via de Colenbranderstraat. De verkeersgeneratie van de twaalf woningen bedraagt circa vierenzeventig verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van de praktijkruimte varieert per specifieke functie, maar op basis van een worst case scenario zal het totaal aantal verkeersbewegingen van de ontwikkeling op de Colenbranderstraat met niet meer dan honderd verkeersbewegingen per etmaal toenemen.

Uit het bij het bestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteit op de Colenbranderstraat in 2018 circa negentienhonderd verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. De toevoeging van maximaal honderd extra verkeersbewegingen per etmaal zal geen invloed hebben op de verkeersdoorstroming op de Colenbranderstraat. Hierbij dient tevens opgemerkt te worden dat het aannemelijk is dat het merendeel van de bewoners het plangebied richting de rotonde zullen verlaten en de extra verkeersbewegingen niet van invloed zullen zijn op het overige gedeelte van de Colenbranderstraat.

Wanneer nader gekeken wordt naar de extra verkeersbewegingen veroorzaakt door de voorgenomen planontwikkeling, dan is de spitsintensiteit van belang. Dit is een percentage van het totaal aantal verkeersbewegingen gedurende een etmaal en is maatgevend voor de maximale verkeersdruk per uur op een specifiek moment van een dag. Voor het berekenen van de spitsintensiteit wordt over het algemeen tien procent van de etmaalintensiteit aangehouden.

Dit betekent ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling maximaal tien extra verkeersbewegingen per uur extra; circa één auto per 6 minuten op het drukste gedeelte van een dag. Deze geringe extra verkeersbewegingen zullen niet zorgen voor verkeersknelpunten bij bijvoorbeeld de nabij gelegen rotonde. Ook is de afstand van de aan te leggen inrit tot de nabij gelegen rotonde dusdanig (circa zestig meter) dat meerdere wachtende auto's geen knelpunt zullen vormen. De rotonde is verkeerskundig zo ingericht dat de fietsers op de rotonde voorrang hebben ten opzichte van onder andere de Colenbranderstraat. Gelet op de huidige verkeerskundige situatie en de geringe verkeersdrukte, kan worden geconcludeerd dat de verkeersveiligheid in de omgeving van de rotonde niet zal verslechteren door toedoen van de voorgenomen planontwikkeling.

Bij de uitwerking van het bouwplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal wel nadrukkelijk aandacht besteed moeten worden aan de inrichting van het nieuwe kruispunt (ontsluitingsweg plangebied – Colenbranderstraat). In de nabijheid van de te realiseren ontsluiting is in de huidige situatie een wegversmalling met drempel gesitueerd. De verkeerskundige maatregel is van belang om enerzijds de verkeersdeelnemers die vanaf de rotonde komen bewust te maken dat ze een woonwijk in rijden, en anderzijds om verkeersdeelnemers richting de rotonde bewust te maken dat ze een kruising naderen. Een verkeerskundige maatregel zoals gerealiseerd op de kruising tussen de Colenbranderstraat en De Haarstraat biedt hier een oplossing.

Wij zullen met deze opmerking rekening houden bij de aanleg van de nieuwe ontsluiting aan de Colenbranderstraat.

2.6

Gevolgen voor parkeerdruk Colenbranderstraat.

Gemeentelijke reactie:

Het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Nijkerk. Deze zijn neergelegd in de nota parkeernormen Gemeente Nijkerk. In de toelichting van het bestemmingsplan (bladzijde 30) wordt de berekening weergegeven zoals die is toegepast. In totaal zijn drieëntwintig parkeerplaatsen conform de nota parkeernormen vereist. In totaal worden er vijftwintig parkeerplaatsen aangelegd binnen het plangebied. Het plan heeft weinig tot geen effect op de parkeerdruk voor de Colenbranderstraat en Hogenhof. Daarnaast is n.a.v. overleg met omwonenden er voor gezorgd dat de parkeervoorzieningen aangelegd worden op het binnenterrein.

2.7

Van groene long naar leegstaande woningen.

Gemeentelijke reactie:

Het plan is wel degelijk gebaseerd op een behoefte. Hiervoor heeft de ontwikkelaar, in samenwerking met een aantal lokale makelaars, marktonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt er belangstelling naar zowel de levensloopbestendige woningen als de geplande twee-onder-een- kap-woningen. Het is dus niet mogelijk om een verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan te weigeren als voldaan wordt aan de uitwerkingsvoorwaarden. Het mogelijk maken van woningen op deze locatie is dan ook een logische keuze omdat het gebied op grond van het geldende bestemmingsplan al een nader uit te werken woonbestemming heeft.

2.8

Volgens belanghebbende is dit niet wat het gros van de inwoners wil.

Gemeentelijke reactie:

Op het perceel rust een aanduiding die aangeeft dat de woobestemming nog nader uitgewerkt moet worden. Hieraan moet de gemeente voldoen. Het is dus niet mogelijk om een verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan te weigeren. Het mogelijk maken van woningen op deze locatie is dan ook een logische keuze omdat het gebied op grond van het geldende bestemmingsplan al een nader uit te werken woonbestemming heeft.

2.9

Gemeente Nijkerk kan zelf minder bouwen maar werkt wel mee aan de belangen van een projectontwikkelaar en heeft daarvoor een maas in een oud bestemmingsplan gebruikt.

Gemeentelijke reactie:

De ontwikkelaar gebruikt geen maas in een oud bestemmingsplan. Het oude bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om voor dit deel een uitwerkingsplan te maken. Voor de overige beantwoording van deze zienswijze verwijs ik u naar punt 1.2.

2.10

Indiener doet de suggestie voor het ruilen van de grond voor bouwgrond aan de rand van Nijkerk en deze locatie bijvoorbeeld in te richten voor een kinderboerderij.

Gemeentelijke reactie:

Zoals in de eerdere beantwoording al naar voren kwam voorziet het plan in een reële behoefte en past het plan in het ruimtelijke en maatschappelijke beleid van de gemeente. Daarnaast voldoet het plan aan de door de gemeente vastgelegde stedenbouwkundige en beeldkwaliteitskaders. Op het perceel rust een aanduiding die aangeeft dat het bestemmingsplan nog nader uitgewerkt moet worden. Hieraan moet de gemeente voldoen. Het is dus niet mogelijk om een verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan te weigeren. Het mogelijk maken van woningen op deze locatie is dan ook een logische keuze omdat het gebied op grond van het geldende bestemmingsplan al een nader uit te werken woonbestemming heeft. Daarnaast is het inbreiden van nieuwe woningen in de bestaande stad conform het gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarnaast is het niet zomaar mogelijk om een plan te verplaatsen naar een andere locatie omdat daar andere afspraken voor gemaakt zijn en deze ook gerespecteerd moeten worden.

Familie H. van de Bunt, Colenbranderstraat 11, Nijkerk.

Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden aan de Colenbranderstraat zijn diverse aanpassingen in het plan doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn niet meer aan de orde omdat die betrekking hadden op het appartementencomplex dat is komen te vervallen. De appartementen zijn vervangen door vier twee-onder-een-kap-woningen. Voor de aanpassingen van het plan zijn twee bijeenkomsten georganiseerd.

Op 17 april 2012, is er een bijeenkomst geweest voor raadsleden en omwonenden. Hier is het aangepaste plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden door ontwikkelaar en architect. Tijdens deze informatieavond is ook aangegeven dat het plan nog verder in detail zou worden uitgewerkt en deze nogmaals zou worden gepresenteerd. Ook is aangegeven hoe er eventueel gereageerd kon worden op het gepresenteerde plan. Er zijn geen schriftelijke reacties ontvangen op de gepresenteerde plannen. Tijdens deze avond is er wel een discussie gevoerd over de omvang van het plan. Hieruit zijn geen nieuwe feiten naar voren gekomen dan dat direct belanghebbenden het plan nog te hoog en te massaal vonden en eigenlijk geen woningbouw op deze locatie wilden. Er waren op deze avond ook positieve reacties van andere omwonenden. Die waren blij dat het appartementencomplex vervangen was door vier twee-onder-een-kap-woningen. Op 29 januari 2013 is het uitgewerkte plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden. Daarbij is ook aangegeven hoe de procedure zou gaan lopen voor dit plan.

In de bijgevoegde bijlage zijn tekeningen gevoegd waarmee de totstandkoming van het plan visueel wordt weergegeven.

3.1

Indieners vinden het plan te kolossaal.

Gemeentelijke reactie:

In het vigerende bestemmingsplan ligt een uitwerkingslicht vast van het college van burgemeester en wethouders. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze uitwerkingsbevoegd en komt de bedrijfsbestemming aan de Hogenhof te vervallen. Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een goothoogte van maximaal negen meter plus een kap. Een maximum nokhoogte is niet gegeven. De nieuwe woningen hebben een goothoogte van zes meter en een nok van twaalf meter. Het ontwikkelde plan valt, zeker na het vervallen van de appartementen, ruimschoots binnen deze maat. Door het vervallen van het appartementencomplex is zeker meer openheid gecreëerd aan de zijde van de Colenbranderstraat en is het plan zeker in massaliteit afgenomen en oogt daardoor veel minder kolosaal. Het nieuwe plan is in overleg met de stedenbouwkundige en architect tot stand gekomen. De kappen van de twee-onder-een-kap-woningen vallen naar binnen toe waardoor ook meer openheid wordt gecreëerd.

3.2

Indiener vreest voor de verkeersveiligheid van de Colenbranderstraat.

Gemeentelijke reactie:

Wij hebben dit zoals ook in het bestemmingsplan is aangegeven laten uitwerken door een verkeerskundig adviesbureau en op papier laten zetten. De conclusie van dit advies is dat het plan geen negatieve gevolgen heeft op de verkeerskundige en parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Voor de belangrijkste conclusies uit dit advies verwijzen wij u naar de reactie op zienswijze 2.6.

3.3

Indieners zijn bang dat woningen niet verkocht worden.

Gemeentelijke reactie:

Voor beantwoording van deze zienswijze verwijs ik u naar punt 1.2.

Familie M.R.L. van Os, Colenbranderstraat 9, 3861 VC Nijkerk

Gemeentelijke reactie:

N.a.v. gesprekken met omwonenden aan de Colenbranderstraat zijn diverse aanpassingen in het plan doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn niet meer aan de orde omdat die betrekking hadden op het appartementencomplex dat is komen te vervallen. De appartementen zijn vervangen door vier twee-onder-een- kap-woningen. Voor de aanpassingen van het plan zijn twee bijeenkomsten georganiseerd.

Op 17 april 2012 is er een bijeenkomst geweest voor raadsleden en omwonenden. Hier is het aangepaste plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden door ontwikkelaar en architect. Tijdens deze informatieavond is ook aangegeven dat het plan nog verder in detail zou worden uitgewerkt en deze nogmaals zou worden gepresenteerd. Ook is aangegeven hoe er eventueel gereageerd kon worden op het gepresenteerde plan. Er zijn geen schriftelijke reacties ontvangen op de gepresenteerde plannen. Tijdens deze avond is er wel een discussie gevoerd over de omvang van het plan. Hieruit zijn geen nieuwe feiten naar voren gekomen dan dat direct belanghebbenden het plan nog te hoog en te massaal vonden en eigenlijk geen woningbouw op deze locatie wilden. Er waren op deze avond ook positieve reacties van andere omwonenden. Die waren blij dat het appartementencomplex vervangen was door vier twee-onder-een-kap-woningen. Op 29 januari 2013 is het uitgewerkte plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden. Daarbij is ook aangegeven hoe de procedure zou gaan lopen voor dit plan.

In de bijgevoegde bijlage zijn tekeningen gevoegd waarmee de totstandkoming van het plan visueel wordt weergegeven.

4.1

Indieners zijn van mening dat het plan te massaal is voor deze locatie.

Gemeentelijke reactie:

In het vigerende bestemmingsplan ligt een uitwerkingsplicht vast van het college van burgemeester en wethouders. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze uitwerking en komt de bedrijfsbestemming aan de Hogenhof te vervallen. Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een goothoogte van maximaal negen meter plus een kap. Een maximum nokhoogte is niet gegeven. De nieuwe woningen hebben een goothoogte van zes meter en een nok van twaalf meter. Het ontwikkelde plan valt, zeker na het vervallen van de appartementen, ruimschoots binnen deze maat. Door het vervallen van het appartementencomplex is zeker meer openheid gecreëerd aan de zijde van de Colenbranderstraat en is het plan zeker in massaliteit afgenomen. Het nieuwe plan is in overleg met de stedenbouwkundige en architect tot stand gekomen. Deze zijn van mening dat het plan past in de directe omgeving.

4.2

Indieners zijn het niet eens met de aangepaste bouwhoogte.

Gemeentelijke reactie:

Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een goothoogte van negen meter plus een kap. Een maximumhoogte is niet gegeven. Aan de Colenbranderstraat worden woningen met twee bouwlagen plus een kap gerealiseerd. De goothoogte van de nieuwe woningen is zes

meter waar negen meter is toegestaan en de nok ligt voor een deel op twaalf meter. Hiervoor geeft het vigerende bestemmingsplan geen maat aan. Stedenbouwkundig is het plan beoordeeld en is aangegeven dat dit past in de omgeving en is dan ook in overeenstemming met de bebouwing in de directe omgeving.

4.3

Gewijzigde bouwnormen worden gebruikt als excuus voor bouwhoogte.

Gemeentelijke reactie:

Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een goothoogte van negen meter plus een kap. Een maximumhoogte wordt niet gegeven. Aan de Colenbranderstraat worden woningen met twee bouwlagen plus een kap gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met de maten die in het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn. Indien dit argument gebruikt is heeft het geen invloed op het plan omdat de maten passen binnen de grenzen die het bestemmingsplan geeft.

4.4

Indieners vinden het plan niet passen in het straatbeeld.

Gemeentelijke reactie:

Het plan is in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente tot stand gekomen, door een architect uitgewerkt en door de welstandscommissie goedgekeurd. Het ontwikkelde plan valt, zeker na het vervallen van de appartementen, ruimschoots binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan. Door het vervallen van het appartementencomplex is zeker meer openheid gecreëerd aan de zijde van de Colenbranderstraat en is het plan in massaliteit afgenomen. Daardoor ontstaat een betere overeenstemming met de bebouwing in de directe omgeving. Daarnaast is rekening gehouden met dezelfde voorgevelrooilijn als de naastgelegen bebouwing.

4.4

Indieners vrezen voor verslechtering van de verkeersveiligheid:

Gemeentelijke reactie:

Voor beantwoording van deze zienswijze verwijs ik u naar de reactie onder punt 2.6.

4.5

Indieners zijn bang voor toename van de parkeerdruk.

Gemeentelijke reactie:

Het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Nijkerk. Deze zijn neergelegd in de nota parkeernormen Gemeente Nijkerk. In de toelichting van het bestemmingsplan (bladzijde 30) wordt de berekening weergegeven zoals die is toegepast. In totaal zijn drieëntwintig parkeerplaatsen conform de nota parkeernormen vereist. In totaal worden er vijftientwintig parkeerplaatsen aangelegd binnen het plangebied. Het plan heeft weinig tot geen effect op de parkeerdruk voor de Colenbranderstraat en Hogenhof.

4.6

Indieners stellen dat er geen overleg is gevoerd met omwonenden.

Gemeentelijke reactie:

N.a.v. gesprekken met omwonenden aan de Colenbranderstraat zijn diverse aanpassingen in het plan doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn niet meer aan de orde omdat die betrekking hadden op het appartementencomplex dat is komen te vervallen. De appartementen zijn

vervangen door vier twee-onder-een-kap-woningen. Voor de aanpassingen van het plan zijn twee bijeenkomsten georganiseerd.

Op 17 april 2012 is er een bijeenkomst geweest voor raadsleden en omwonenden. Hier is het aangepaste plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden door ontwikkelaar en architect. Tijdens deze informatieavond is ook aangegeven dat het plan nog verder in detail zou worden uitgewerkt en deze nogmaals zou worden gepresenteerd. Ook is aangegeven hoe er eventueel gereageerd kon worden op het gepresenteerde plan. Er zijn geen schriftelijke reacties ontvangen op de gepresenteerde plannen. Tijdens deze avond is er wel een discussie gevoerd over de omvang van het plan. Hieruit zijn geen nieuwe feiten naar voren gekomen dan dat direct belanghebbenden het plan nog te hoog en te massaal vonden en eigenlijk geen woningbouw op deze locatie wilden. Er waren op deze avond ook positieve reacties van andere omwonenden. Die waren blij dat het appartementencomplex vervangen was door vier twee-onder-een-kap-woningen. Op 29 januari 2013 is het uitgewerkte plan gepresenteerd aan raadsleden en omwonenden. Daarbij is ook aangegeven hoe de procedure zou gaan lopen voor dit plan.

In de bijgevoegde bijlage zijn tekeningen gevoegd waarmee de totstandkoming van het plan visueel wordt weergegeven.

4.7

De mening van Nijkerkers

Gemeentelijke reactie:

Op het perceel rust een aanduiding die aangeeft dat het nog nader uitgewerkt moet worden. Hieraan moet de gemeente voldoen. Het is dus niet mogelijk om een verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan te weigeren. Het mogelijk maken van woningen op deze locatie is dan ook een logische keuze omdat het gebied op grond van het geldende bestemmingsplan al een nader uit te werken woonbestemming heeft.

4.8

Voorstel voor verder onderzoek naar ruiling van bouwgrond.

Gemeentelijke reactie:

Zoals in de eerdere beantwoording al naar voren kwam voorziet het plan in een reële behoefte en past het plan in het ruimtelijke en maatschappelijke beleid van de gemeente. Daarnaast voldoet het plan aan de door de gemeente vastgelegde stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitskaders. Op het perceel rust een aanduiding die aangeeft dat het bestemmingsplan nog nader uitgewerkt moet worden. Hieraan moet de gemeente voldoen. Het is dus niet mogelijk om een verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan te weigeren. Het mogelijk maken van woningen op deze locatie is dan ook een logische keuze omdat het gebied op grond van het geldende bestemmingsplan al een nader uit te werken woonbestemming heeft. Daarnaast is het inbreiden van nieuwe woningen in de bestaande stad conform het gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarnaast is het niet zomaar mogelijk om een plan te verplaatsen naar een andere locatie omdat daar andere afspraken voor gemaakt zijn en deze ook gerespecteerd moeten worden.

Familie G.G. van Wincoop, Hogenhof 31, 3861 CG Nijkerk

5.1

Realiseren van 20 huizen.

Gemeentelijke reactie:

In de inleiding van de zienswijze gaat familie van Winkoop uit van twintig woningen. Dit zijn er in werkelijkheid dertien.

5.2

Indieners vinden het plan onnodig massaal.

Gemeentelijke reactie:

- *Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een goothoogte van maximaal 9 meter plus een kap. Een maximumhoogte is niet gegeven. Het ontwikkelde plan, zeker na het vervallen van de appartementen, blijft ruimschoots binnen deze maat. Het plan is in overleg met de stedenbouwkundige tot stand gekomen. De afwijking van het bestemmingsplan is beperkt. Voor een klein deel zit de overschrijding van het bouwblok aan de zijde van de Volharding ten behoeve van de bouw van acht seniorenwoningen. De andere afwijking zit in het feit dat de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in wonen met praktijkruimte aan de Hogenhof. Hiervoor hoeft het bouwblok niet te worden vergroot maar moet de bestemming worden gewijzigd. Daarnaast zijn in overleg met u en omwonenden diverse aanpassingen aan het ontwerp doorgevoerd. De woningen in het plan zijn lager geworden, minder diep en is er gekozen voor dwarskappen in plaats van een massale langskap. Daarnaast zijn ook de bergingen verlaagd, worden de achtererven voorzien van erfafscheidingen en in verband met privacy zijn de dakterrassen komen te vervallen. Zie ook de opsomming van aanpassingen onder 1.6.*
- *In het vigerende bestemmingsplan ligt vast een uitwerkingsplicht van het college van burgemeester en wethouders. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze uitwerking en komt de bedrijfsbestemming aan de Hogenhof te vervallen. Om aan bepaalde ontwikkelingen, uitbreidingen of bouwplannen medewerking te verlenen kan het college of de raad gebruik maken van vrijstellingen (worden nu afwijkingen genoemd). Daar zitten voor- en nadelen aan. In dit geval is gekozen om een bestemmingsplan procedure te volgen. Indien wij hadden gekozen om de afwijking door middel van een omgevingsvergunning te verlenen zou achteraf nog een bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden. Om niet twee keer een procedure te moeten volgen is gekozen voor herziening van het bestemmingsplan.*
- *Conform de Wet ruimtelijke ordening die in 2008 in werking is getreden mogen bestemmingsplannen vanaf 1 juli 2013 inderdaad niet ouder zijn dan tien jaar. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt aan deze verplichting voldaan. Er worden vanuit de wet geen verplichtingen gesteld ten aanzien van de bestemmingen. In 2008 is gekozen voor een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. Het plan zou dan in de toen nog op te starten actualisatie Nijkerk I worden verwerkt. Omdat de gemeenteraad heeft besloten de omgevingsvergunning niet af te geven is dat niet gelukt. De gemeente is dan verplicht de bestaande rechten (uitwerking) aan de locatie te handhaven. Omdat inmiddels het bestemmingsplan Nijkerk I van kracht is hebben wij nu gekozen om de ontwikkeling via een partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken.*

Indien een indiener van een zienswijze zich in zijn/haar belangen benadeeld voelt, kan hij/ zij na afronding van de bestemmingsplanprocedure een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de bijbehorende procedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitspreekt over dit verzoek.

5.3

Indiener meent dat er sprake is van onjuiste gegevens.

Gemeentelijke reactie:

- De informatie die toenmalig is verstrekt door Bouw&Woningtoezicht klopt. Er is een start gemaakt met het bestemmingsplan Westelijk Stadsdeel in 1978 en het plan is goedgekeurd in 1985. Dit plan is nu inmiddels vervangen door bestemmingsplan Nijkerk I.*
- Abusievelijk is in april 2009 in het voorontwerp bestemmingsplan Nijkerk I een verkeerde bestemming voor de locatie gepubliceerd op Ruimtelijke plannen.nl. Het plan is als voorontwerp ter inzage gelegd. Dit is een fase waarin men aanpassingen kan en mag doorvoeren als blijkt dat er zaken verkeerd zijn weergegeven. Dit was ook het geval met dit deel van het bestemmingsplan. Er heeft bij de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan een correctie plaatsgevonden en daarbij zijn dezelfde bestemming en mogelijkheden (conform bestemmingsplan Westelijk Stadsdeel) aan deze locatie toegekend. Dit heeft conform de daartoe bedoelde procedures plaatsgevonden.*
- De Gemeenteraad kan door middel van een bestemmingsplanprocedure een nieuw bestemmingsplan vaststellen. De regels uit het vigerende bestemmingsplan vervallen daarmee en worden vervangen door de regels uit het nieuwe bestemmingsplan. Indien een bouwplan niet geheel past binnen de uitwerkingsregels, zoals sprake is in deze ontwikkeling, is het aan de raad om daarvoor een wijziging van het bestemmingsplan vast te stellen.*
- Het klopt dat het plan niet helemaal past binnen het bouwvlak. De overschrijding zou met de tien procent vrijstelling die het bestemmingsplan geeft opgevangen kunnen worden. Dit geldt niet voor de omzetting van de bedrijfsbestemming gelegen aan de Hogenhof. Om deze reden is er toen voor gekozen om via een uitgebreide omgevingsvergunning de ontwikkeling mogelijk te maken. Inmiddels is de ontwikkeling aangepast en is gekozen om de ontwikkeling via een partiële herziening mogelijk te maken. Hiervoor is nu gekozen omdat de ontwikkeling niet meer meegenomen kon worden in het actualisatieplan Nijkerk I.*
- Indien besloten zou worden om op deze locatie geen woningen te bouwen zou dat betekenen dat wij een bouwtitel van een perceel afhalen. Dit leidt tot schade omdat de grond daardoor een andere waarde in het economische verkeer zal krijgen. Deze eventuele schade zal door de gemeente vergoed moeten worden aan de eigenaar van de grond.*
- Indien omwonenden zich in hun belangen benadeeld voelen, kunnen zij na afronding van de bestemmingsplanprocedure een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de bijbehorende procedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitspreekt over dit verzoek.*

5.4

Indiener vinden dat het plan niet in overeenstemming is met gemeentelijke regels met betrekking tot inbreidingslocaties en tweedelijns bebouwing.

Gemeentelijke reactie:

Het bouwplan is met de grootste zorgvuldigheid uitgewerkt, getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en is op alle vlakken met gemeente en welstandscommissie besproken. Daarnaast dient het bouwplan een maatschappelijk belang door het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de bestaande woonvoorraad en kunnen senioren immers langer in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Daarnaast ligt op deze locatie een uitwerkingsplicht waaraan de gemeente zich te houden heeft.

In de evaluatie van de nota inbreidingslocaties is tweedelijs bebouwing besproken. In de nota heeft de raad een versoepeling van deze regeling laten opnemen. In de nota is opgenomen dat van geval tot geval bekeken moet worden of er sprake is van tweedelijs bebouwing. In onderhavig geval wordt aangesloten bij bestaande woonwijk (Volharding). Daarnaast is een dusdanig groot bouwperceel toegekend waardoor het mogelijk is gemaakt om een dergelijk woningbouwprogramma te kunnen realiseren en aan te sluiten bij de bestaande woningen aan de Volharding en Colenbranderstraat.

Gelet op de omvang van het bouwvlak is er geen sprake van tweedelijs bebouwing. Het bestemmingsplan maakt de voorgestelde ontwikkeling mogelijk. Dit gegeven veroorlooft dat er woningbouw op het middenterrein kan plaatsvinden.

5.5

Indieners vrezen voor leegstand en sociale veiligheid.

Gemeentelijke reactie:

Voor beantwoording van deze zienswijze verwijs ik u naar punt 1.2.

De opmerking over sociale veiligheid is geen ruimtelijk argument. Het is bij de beoordeling van het bestemmingsplan ruimtelijk niet relevant.

5.6

Indieners vragen zich af of er wellicht sprake van afspraken in het verleden.

Gemeentelijke reactie:

Zoals in de eerdere beantwoording al naar voren kwam voorziet het plan in een reële behoefte en past het plan in het ruimtelijke en maatschappelijke beleid van de gemeente. Daarnaast voldoet het plan aan de door de gemeente vastgelegde stedenbouwkundige en beeldkwaliteitskaders. De gemeente heeft dan ook geen reden om niet aan het plan mee te werken. Het plan betreft een particulier initiatief waarbij de gemeente geen enkel financieel risico loopt, van belangenverstrengeling is dan ook geenszins sprake.

5.7

Volgens indieners is er sprake van een waardevolle omgeving.

Gemeentelijke reactie:

Op het perceel rust een aanduiding die aangeeft dat het nog nader uitgewerkt moet worden. Hieraan moet de gemeente voldoen. Het is dus niet mogelijk om een verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan te weigeren. Het mogelijk maken van woningen op deze locatie is dan ook een logische keuze omdat het gebied op grond van het geldende bestemmingsplan al een nader uit te werken woonbestemming heeft. De boerderij zal niet aan het zicht worden onttrokken maar samen met een belangrijk deel van het weilandje, evenwijdig aan de Colenbranderstraat, worden geïntegreerd in het plan. Hierdoor blijft een deel van het groen/weiland bestaan en zal de ruimtelijke beleving van dit deel worden gewaarborgd.

Familie H. van Deelen, De Volharding 9, 3861 CX Nijkerk

6.1

Familie van Deelen hecht waarde aan de historische waarde en ziet het project liever op een ander locatie.

Gemeentelijke reactie:

De boerderij zal niet aan het zicht worden onttrokken maar samen met een belangrijk deel van het weiland, evenwijdig aan de Colenbranderstraat, worden geïntegreerd in het plan. Hierdoor blijft een deel van het groen/weiland bestaan en zal de ruimtelijke beleving van dit deel worden gewaarborgd.

Op het perceel rust een aanduiding die aangeeft dat het bestemmingsplan nog nader uitgewerkt moet worden. Hieraan moet de gemeente voldoen. Het is dus niet mogelijk om een verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan te weigeren. Het mogelijk maken van woningen op deze locatie is dan ook een logische keuze omdat het gebied op grond van het geldende bestemmingsplan al een nader uit te werken woonbestemming heeft. Daarnaast is het niet zomaar mogelijk om een plan te verplaatsen naar een andere locatie omdat daar andere afspraken voor zijn gemaakt en deze ook gerespecteerd moeten worden.

6.2

Indieners vrezen voor verkeersveiligheid en toename parkeerdruk.

Gemeentelijke reactie:

Wij hebben dit zoals ook in het bestemmingsplan is aangegeven laten uitwerken door een verkeerskundig adviesbureau en op papier laten zetten. De conclusie van dit advies is dat het plan geen negatieve gevolgen heeft op de verkeerskundige en parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Voor de belangrijkste conclusies uit dit advies verwijs ik u naar de reactie op zienswijze 2.6.

6.3

Indieners vinden het plan te massaal en er is sprake van tweedelijns bebouwing.

Gemeentelijke reactie:

Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een goothoogte van negen meter en geeft geen nokhoogte aan. Het ontwikkelde plan, zeker na het vervallen van de appartementen, blijft ruimschoots binnen deze maat. De nieuwe woningen aan de Colenbranderstraat hebben een goothoogte van zes meter en een nok die deels op twaalf meter ligt. Het plan is in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente tot stand gekomen en door een architect verder uitgewerkt. Daarnaast is er overleg geweest met omwonenden waardoor het plan op de volgende onderdelen is aangepast:

- 1. Minder massa door scherpere kaphelling.*
- 2. Minder massa door reductie bouwhoogte.*
- 3. Minder massa door “sprong” opbouw.*
- 4. Verbeteren privacy door verwijderen dakterras.*
- 5. Woningen meer rondom plein georiënteerd.*

6. Woningen worden aan achterzijde voorzien van een dichte houten of groene schutting.
7. Architectuur woning Hogenhof past beter in het straatbeeld.
8. Woning Hogenhof drie parkeerplaatsen op eigen terrein.
9. Groene erfafscheiding aan de voorzijde van de woning Hogenhof (bomen, haag).
10. Flexibiliteit in positie berging achter de seniorenwoningen.
11. Bergingen zijn verlaagd van circa drie meter naar 2 meter vijftig.

In de evaluatie van de nota inbreidingslocaties is tweedelijns bebouwing besproken. In de nota heeft de raad een versoepeling van deze regeling laten opnemen. In de nota is opgenomen dat van geval tot geval bekeken moet worden of er sprake is van 2^e lijns bebouwing. In onderhavig geval wordt aangesloten bij bestaande woonwijk (Volharding). Daarnaast is een dusdanig groot bouwperceel toegekend waardoor het mogelijk is gemaakt om een dergelijk woningbouwprogramma te kunnen realiseren en aan te sluiten bij de bestaande woningen aan de Volharding en Colenbranderstraat. Gelet op de omvang van het bouwvlak is er geen sprake van tweedelijns bebouwing. Het bestemmingsplan maakt de voorgestelde ontwikkeling mogelijk. Dit gegeven veroorlooft dat er woningbouw op het middenterrein kan plaatsvinden.

6.4

Indieners menen dat er geen vraag naar is naar deze woningen.

Gemeentelijke reactie:

Het plan is wel degelijk gebaseerd op een behoefte. Hiervoor heeft de initiatiefnemer, in samenwerking met een aantal lokale makelaars, marktonderzoek laten uitvoeren.

Voor overige beantwoording verwijs ik u naar punt 1.2.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan Colenbranderstraat/Hogenhof.

Wel zal bij de uitwerking van het bouwplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte nadrukkelijk aandacht besteed moeten worden aan de inrichting van het nieuwe kruispunt (ontsluitingsweg plangebied – Colenbranderstraat).