

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

BEELDKWALITEITPLAN

Woonpark Hoevelaken

1. Behandeling zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Woonpark Hoevelaken heeft van donderdag 5 januari 2017 tot en met woensdag 15 februari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de periode dat het plan ter inzage lag zijn in eerste instantie door zes indieners zienswijzen ingediend. Na constructief overleg tussen de indieners, BPD en gemeente zijn uiteindelijk vijf zienswijzen ingetrokken.

Met één indiener is niet tot een vergelijk gekomen. Daarmee resteert één zienswijze in het licht van de vaststelling van de diverse stukken die het ruimtelijk kader scheppen voor de realisatie van Woonpark Hoevelaken. Deze zienswijze is ingediend bij het beeldkwaliteitplan Woonpark Hoevelaken, maar gaat ook in op aspecten van het ontwerpbestemmingsplan. Om deze reden wordt de betreffende zienswijze in onderhavige Notitie zienswijzen en planaanpassingen bij het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan integraal beschouwd en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijze is afkomstig van:

1. Mevrouw R. Veldhoen-Dijkman, Park Weldam 16, Hoevelaken

In dit eerste hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijze leidt tot het voorstel een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan aan te brengen, maar niet tot het voorstel wijzigingen aan te brengen in de regels of op de plankaart/verbeelding van het bestemmingsplan. Het voorstel is wel enkele zogeheten ambtshalve planaanpassingen door te voeren in het licht van de vaststelling van het bestemmingsplan. In deze notitie worden in hoofdstuk 2 'Planaanpassingen' alle voorgestelde planaanpassingen omschreven.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en de reactie van het College van burgemeester en wethouders.

1. Impact van de nieuwe bebouwing

Indiener stelt dat het bestaande open en waardevolle landschap drastisch zal veranderen door de komst van Woonpark Hoevelaken en vreest dat in de toekomst ook in de oostelijke groenstrook bij het plangebied op basis van een geheime agenda nog meer woningen gepland staan. Indiener vraagt zich af waarom dit niet goed is vastgelegd.

Het woningbouwplan schaadt volgens indiener de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied en ook de kenmerkende openheid van het slagenlandschap verdwijnt volgens indiener. Eveneens, zo stelt indiener, staat het natuurgebied nabij het plangebied van Woonpark Hoevelaken onder druk door de komst van 500 nieuwe bewoners.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het realiseren van Woonpark Hoevelaken leidt ontegenzeggelijk tot een verandering in het landschap op het perceel Westerdorpsstraat 66. En daarmee ook tot een verandering in de woon- en leefomgeving van bewoners van omliggende percelen waaronder dat van indiener. Bij het planproces om te komen tot Woonpark Hoevelaken is echter met bijzonder veel zorg en respect aandacht besteed aan het opstellen van een stedenbouwkundig en landschappelijk plan dat recht doet aan de kwaliteiten van het landschap in en nabij het plangebied. In het beeldkwaliteitplan, alsmede in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt hier expliciet op ingegaan.

Onderdeel van de planopzet is het behoud van groene open ruimtes aan de oost- en westzijde van het plangebied. Dit sluit aan bij het karakter van het oorspronkelijke slagenlandschap rondom Hoevelaken. Zoals ook door de gemeenteraad besloten toen zij op 24 november 2016 de kaders vaststelde voor de uitwerking van Woonpark Hoevelaken worden deze randen van Woonpark Hoevelaken vrij gehouden van woonbebouwing. In onderhavig beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan wordt dit ook geborgd, bijvoorbeeld door betreffende gronden de bestemming Groen te geven en in de oostelijke groene zone middels een aanduiding op de plankaart tevens uit te sluiten dat een verkeersontsluiting in dit gebied wordt gerealiseerd. Dat indiener aanvullend stelt dat op basis van een door haar genoemde geheime agenda nog meer woningen in voornoemd gebied gepland staan is onjuist.

Met betrekking tot de impact van het woningbouwplan op het nabijgelegen natuurgebied kan gesteld worden dat initiatiefnemer BPD, de gemeente en beheerder van het natuurgebied het Geldersch Landschap reeds in een vroegtijdig stadium in het planproces met elkaar overlegd hebben over een zorgvuldige overgang van Woonpark Hoevelaken naar het nabijgelegen natuurgebied en Landgoed Hoevelaken. Uiteindelijk zijn hierover ook afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst tussen voornoemde partijen. Onderdeel van de gemaakte afspraken is dat een eerder voorzien wandelpad aan de noordoostelijke zijde van het plangebied, langs het natuurgebied en naar de Weldammerlaan komt te vervallen. Gezamenlijk doel van betrokken partijen is het oprichten en zorgvuldig inrichten van een woningbouwplan in haar omgeving, waarbij de kwaliteiten van onder andere het naastgelegen natuurgebied niet in gedrang raken. Onderhavig beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan voorzien erin hiertoe de ruimtelijke kaders te scheppen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing in beeldkwaliteitplan of ontwerpbestemmingsplan.

2. Strijdigheid met Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Indiener stelt dat het zoekgebied voor woningbouw in Hoevelaken Middelaar betreft en dat deze locatie tezamen met kleinschalige inbreidingslocaties voldoende is om tot 2025 te voorzien in de woningbehoefte. Volgens indiener is het daarnaast zo dat het aantal inwoners van Hoevelaken op termijn zal dalen.

Indiener stelt dat op basis van de integrale ontwikkelingsvisie van de gemeente, de woonvisie en de bouwmogelijkheden die de nog geldende kantoorbestemming biedt er sprake is van een breuk met het bestaande gemeentelijk beleid.

Indiener geeft aan in het ontwerpbestemmingsplan de ontwikkelingsvisie “groene buffer” te missen. Daarnaast stelt indiener dat in punt 3.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan het beheer door het Geldersch Landschap wordt benoemd. Dit beheer is volgens indiener echter niet conform hetgeen beschreven staat in de ontwikkelingsvisie “groene buffer” en ook niet in de toezeggingen en afspraken gemaakt bij BP “Landgoed Bouwfonds” en “Hoevelaken 2014”.

Reactie College van burgemeester en wethouders

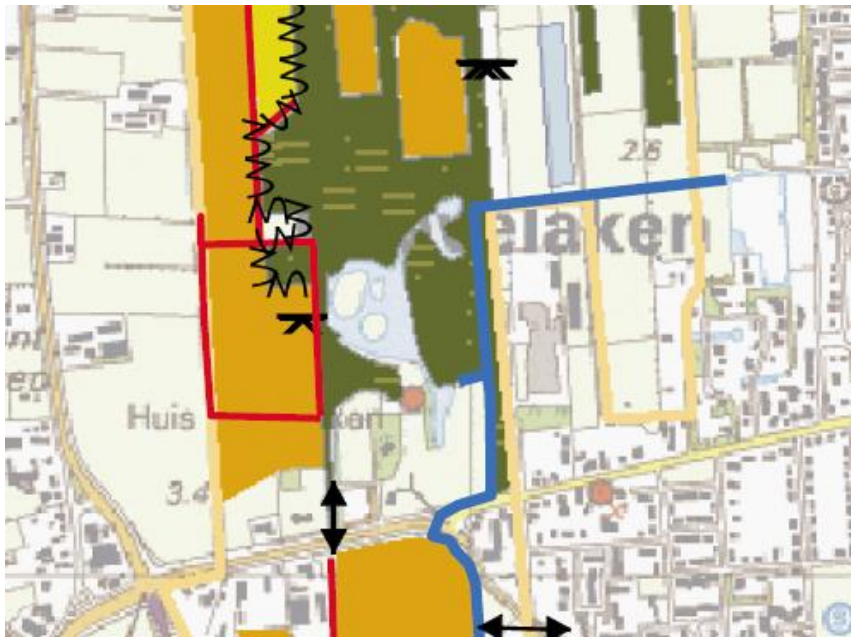
Om in de woningbouwbehoefte van Hoevelaken te voorzien is het gewenst zorgvuldig met schaarse en beschikbare tot woningbouwlocatie te ontwikkelen gronden om te gaan. Daarbij is het adagium van de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 ‘inbreiding voor uitbreiding’. De ligging, huidige functionele invulling, beperkte toekomstwaarde en behoefte aan kantoorruimte, alsmede de huidige planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden maken het perceel Westerdorpsstraat 66 tot een inbreidingslocatie die voor herontwikkeling in aanmerking komt. Het initiatief van BPD om een kantoorlocatie met beperkte toekomstwaarde te transformeren tot een onderscheidend woonmilieu past, in tegenstelling tot wat indiener stelt, wel degelijk in de beleidsuitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie. Dat Middelaar(-Oost) een zoekgebied is voor mogelijk toekomstige woningbouw in Hoevelaken doet daar niets aan af, evenmin dat er op andere binnenstedelijke locaties in de kern (her)ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw aan de orde zijn of worden benut.

Ten aanzien van het aspect wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet conform de structuurvisie worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. Ook in dit kader sluit de planopzet van Woonpark Hoevelaken aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid toegelicht dat er, in tegenstelling tot wat indiener stelt, wel degelijk behoefte is aan woningbouw in Hoevelaken. Dit wordt onder meer bevestigd in de recent gepresenteerde Ruimtelijke Regionale Visie Regio Amersfoort waaruit blijkt dat er ook de komende decennia aantoonbaar behoefte is aan woningbouw in de Regio Amersfoort waartoe ook Hoevelaken behoort.

Inzake de relatie tussen het plangebied van het Woonpark Hoevelaken en de uitgangspunten van de Groene Buffer is het zo dat een deel van het plangebied binnen de contouren van wat in 2009 is benoemd tot Groene Buffer valt. Echter moet opgemerkt worden dat in de definitieve versie van de ontwikkelingsvisie ‘de Groene Buffer’ een integrale/indicatieve ontwikkelingskaart is opgenomen waaruit blijkt dat het plangebied van het Woonpark Hoevelaken gedeeltelijk binnen de contour valt, maar waarbinnen geen directe ontwikkelingen ter versterking van de Groene Buffer voorzien zijn.

Onderstaand is een fragment van deze kaart opgenomen:



Bij de voorbereiding van het Woonpark Hoevelaken is gestreefd naar het realiseren van een planopzet die recht doet aan de bestaande omgeving en geldende beleidsuitgangspunten en in veel minder bebouwing voorziet dan de kantoorbebouwing die op basis van het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Daarmee doet de planopzet van Woonpark Hoevelaken ook geen afbreuk aan de uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie 'de Groene Buffer'. Naar aanleiding van de zienswijze van indiener zal dit echter in het bestemmingsplan nader worden beschreven.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanvulling in paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Zienswijze leidt niet tot aanpassing in het beeldkwaliteitplan.

3. Onduidelijkheid over aantallen woningen

Indiener geeft aan dat in diverse stukken met betrekking tot Woonpark Hoevelaken over verschillende aantallen woningen wordt gesproken. Dit varieert volgens indiener van 155 tot 180.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij het vormgeven van Woonpark Hoevelaken hebben BPD en gemeente ervoor gekozen te werken op basis van het principe van een flexibele planopzet. Een planopzet waarin de centrale uitgangspunten van het plan worden vastgelegd, maar waarbinnen een flexibele planuitwerking mogelijk is en blijft. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het ter inzage leggen van een beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan waarin een maximaal aantal op te richten woningen in het plangebied wordt gedefinieerd (180), maar waar op basis van de proefverkavelingen bij het plan, afhankelijk van het moment waarop verwezen is naar deze verkaveling, andere aantallen worden genoemd. Momenteel, mei 2017, is het uitgangspunt dat in Woonpark Hoevelaken voorzien zal worden in circa 165 woningen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing in beeldkwaliteitplan of ontwerpbestemmingsplan.

4. Niet uitvoeren MER-beoordeling

Indiener stelt dat de gemeenteraad zou moeten eisen dat er een mer-beoordeling wordt gemaakt bij Woonpark Hoevelaken. Immers, zo stelt indiener, wordt er gebouwd in/tegen een kwetsbaar natuurgebied en is het in dat kader van belang dat er een onafhankelijk adviseur wordt geraadpleegd. De gevoerde onderzoeken zoals deze onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan zijn volgens indiener niet in samenhang met elkaar.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij het voorbereiden van het bestemmingsplan voor Woonpark Hoevelaken is zorgvuldig verkend welke milieukundige onderzoeken zouden moeten worden uitgevoerd om de milieukundige haalbaarheid van het plan aan te tonen. In deze verkenning heeft de gemeente, conform de gebruikelijke werkwijze van de gemeente in deze, de initiatiefnemer gewezen op de onderzoeksverplichting die in het kader van het aantonen van de milieukundige haalbaarheid van het plan aan de orde is. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 (Randvoorwaarden) uitgebreid ingegaan op de milieukundige haalbaarheid van het plan. In paragraaf 4.6 'Vormvrije mer-beoordeling' wordt expliciet toegelicht dat het planologisch mogelijk maken van Woonpark Hoevelaken niet mer-plichtig is. Het is derhalve, in tegenstelling tot wat indiener stelt, ook niet aan de orde dat de gemeenteraad zou moeten eisen dat een mer-beoordeling wordt gemaakt.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing in beeldkwaliteitplan of ontwerpbestemmingsplan.

5. Onjuist uitgangspunt bestaande bouwmogelijkheden

Indiener stelt dat B&W een verkeerd uitgangspunt stellen als het gaat om bestaande bouwmogelijkheden in het plangebied. Volgens indiener hebben B&W gesproken over zo'n 30.000 m², terwijl het geldende bestemmingsplan uitgaat van 25.800 m².

Reactie College van burgemeester en wethouders

Indiener heeft gelijk met haar constatering dat het geldende bestemmingsplan een maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan hoofdgebouwen toestaat van 25.800 m² en dat het College van burgemeester en wethouders op diverse momenten in het planproces de oppervlaktemaat van circa 30.000 m² heeft gebezigd. In deze context is aanvullend echter van belang te constateren dat het voorgenomen Woonpark Hoevelaken bij lange na niet zal voorzien in bebouwd oppervlak zoals dat planologisch mogelijk is op basis van het nu geldend bestemmingsplan. Of daarbij nu de exacte oppervlakte van 25.800 m² wordt aangehouden, danwel de term circa 30.000 m².

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing in beeldkwaliteitplan of ontwerpbestemmingsplan.

6. Overgang van plangebied naar Weldammerlaan en impact op Weldammerlaan

Indiener geeft aan dat door het voorziene pad vanuit het noordoosten van het plangebied naar de Weldammerlaan een grote druk wordt gelegd op het privé gedeelte van de Weldammerlaan. Wandelaars zullen gebruik maken van het privé gedeelte op de Weldammerlaan. Dit zorgt voor overlast, verlies van privacy en aantasting van de leefomgeving, zo stelt indiener. Ook zonder een verbinding vanuit Woonpark Hoevelaken naar de Weldammerlaan vreest indiener overlast.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Mede naar aanleiding van nader overleg met omwonenden, waaronder met indiener, hebben BPD en gemeente ervoor gekozen het voorziene wandelpad vanuit het noordoosten van het plangebied naar de Weldammerlaan te laten vervallen. Belangrijk argument hierbij is de voorziene impact die het gebruik van het pad kan hebben voor de woon- en leefomgeving van omwonenden en het feit dat de Weldammerlaan feitelijk (gedeeltelijk) niet in eigendom is van de gemeente. De zorg van omwonenden dat door de komst van Woonpark Hoevelaken extra druk wordt gelegd op de Weldammerlaan met alle gevolgen van dien (zoals minder privacy, meer onderhoudslast, meer overlast) is gehoord en derhalve zal het wandelpad niet worden aangelegd. Zonder voornoemd pad zal het gebruik van de Weldammerlaan als wandelroute door bewoners van Woonpark Hoevelaken naar verwachting veel minder frequent aan de orde zijn.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing in beeldkwaliteitplan of ontwerpbestemmingsplan.

7. Oude afspraken Bouwfonds

Indiener stelt dat de toezeggingen en afspraken tussen Bouwfonds, de gemeente Nijkerk en het Geldersch Landschap t.b.v. het bestemmingsplan Landgoed Bouwfonds nooit zijn nagekomen. Indiener vermeldt in haar zienswijze onder andere dat Bouwfonds in Hoevelaken zou blijven en met 500 mensen zou uitbreiden. Volgens indiener is de gemeenteraad destijds door Bouwfonds bespeeld en is de nu aan de orde zijnde ontwikkeling alleen financieel voordelig voor Bouwfonds.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De uitgangspunten van de afspraken die Bouwfonds en gemeente eerder maakten in het licht van de destijds aan de orde zijnde uitbreidingsplannen voor kantoorruimte zijn, ruim vijftien jaar na dato, niet meer actueel. Dat eerder gesteld is dat Bouwfonds met 500 mensen zou uitbreiden is anno 2017 niet meer aan de orde en in samenspraak tussen BPD en gemeente is geconcludeerd dat het realiseren van de planologisch mogelijke 25.800 m² aan kantoorbebouwing op het perceel Westerdorpsstraat 66 in Hoevelaken niet realistisch is. Afgewogen is dat het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woningbouwplan ruimtelijk en functioneel een impuls geeft aan het perceel Westerdorpsstraat 66 en in dat kader een aantrekkelijker alternatief is dan het behouden van de huidige kantoorbestemming. Hierbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat Bouwfonds naar aanleiding van het bestemmingsplan dat meer kantoorbebouwing mogelijk maakte wel voorzien heeft in het aanleggen van het natuurgebied ten noorden van het plangebied, maar dat de uitbreiding aan kantoorruimte nooit heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing in beeldkwaliteitplan of ontwerpbestemmingsplan.

8. Verkeer

De afhandeling van het verkeer zorgt nu reeds voor grote vertragingen in zowel de ochtend als in de avondspits, volgens indiener. Dit zal volgens indiener zeker toenemen als er 500 bewoners in de spits bijkomen en zij allemaal via dezelfde rotonde het dorp in en uit moeten. De verkeersstromen worden met dit bestemmingsplan niet goed begeleid, stelt indiener.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Woonpark Hoevelaken is, zoals in reactie onder punt 4 reeds toegelicht, uitgebreid onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is ook de verkeerskundige situatie rondom het plangebied in beeld gebracht en is de vraag beantwoord of de wegen in de nabijheid van het plangebied zijn toegerust op het verwerken van de verkeersstroom die het oprichten van Woonpark Hoevelaken met zich meebrengt. De verkeersnotitie is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan en de conclusie wordt verwoord in paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat de bestaande wegenstructuur de toename aan autoverkeer ten opzichte van de bestaande situatie als gevolg van de realisatie van Woonpark Hoevelaken aankan. De opmerking van indiener dat de verkeersstroom als gevolg van Woonpark Hoevelaken niet goed begeleid wordt, is niet in lijn met de conclusie van het verkeerskundig onderzoek.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing in beeldkwaliteitplan of ontwerpbestemmingsplan.

9. Waardevermindering onroerend goed

Het voorliggende plan zal volgens indiener voor haar een grote waardevermindering voor de haar toebehorende onroerende goederen met zich meebrengen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Ondanks dat getracht is Woonpark Hoevelaken zo zorgvuldig mogelijk te ontwerpen en in te passen ten opzichte van omliggende percelen is het voorstelbaar dat omwonenden een verandering in hun woon- en leefomgeving zullen gaan ervaren. Hierbij moet echter wel in ogenschouw worden genomen dat het geldende bestemmingsplan ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden met zich meebrengt voor een kantoorfunctie. Mogelijkheden die bij lange na niet benut zijn, maar planologisch wel mogelijk zijn.

Mocht een ieder (waaronder indiener) zich alsnog in zijn of haar belangen benadeeld voelen, kan – na afronding van de bestemmingsplanprocedure – een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de planschadeprocedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitspreekt over dit verzoek. Een verzoek om planschade is op dit moment niet relevant voor de planprocedure.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing in beeldkwaliteitplan of ontwerpbestemmingsplan.

10. Overleg met omwonenden

Indiener vindt dat het overleg met omwonenden niet constructief is verlopen. Geen enkele suggestie of verbetervoorstel is serieus meegenomen door de ontwikkelaar, zo stelt indiener. Het betreft hier

o.a. de wensen van indiener op het gebied van uitzichten, bebouwingsdichtheid en doorkijken vanuit haar woon- en leefomgeving op het plangebied.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Omwonenden en andere belanghebbenden bij het Woonpark Hoevelaken, waaronder indiener, zijn op diverse momenten en op verschillende manieren bij het planproces betrokken. Zo is aan het begin van het planproces een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd (april 2016) en is vervolgens voorzien in diverse plenaire en individuele overleggen met omwonenden (waaronder met indiener) en overige belanghebbenden, alsmede in overleggen met mogelijke toekomstige bewoners van Woonpark Hoevelaken. Doel van deze overleggen was om te bezien op welke wijze Woonpark Hoevelaken verder zou kunnen worden uitgewerkt en welke belangen van onder andere omwonenden hierbij in acht moesten worden genomen.

De werkwijze van BPD en gemeente in deze is te beschouwen als 'van abstract naar concreter'. Zo is in het beginstadium van het planproces toegelicht in welke historische (stedenbouwkundige en landschappelijke) context Woonpark Hoevelaken werd voorgesteld op te richten en is met omwonenden doorgesproken over de impact die bepaalde hoofdkeuzes zouden hebben op hun woon- en leefomgeving. Denk hierbij aan de wijze van ontsluiting, uitwerking in deelgebieden, overgang naar Park Weldam/Weldammerlaan en de Westerdorpsstraat, etc.

Gedurende het verloop van het planproces is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt om te bezien of keuzes uit het begintraject ook daadwerkelijk te realiseren waren en is vervolgens met omwonenden meer specifiek afgestemd of de nadere uitwerking van het plangebied, zoals onder andere gevat in een proefverkaveling, tegemoet kwam aan hun wensen/zorgen. In veel gevallen is voorzien in een oplossing die tegemoetkomt aan zowel de belangen van omwonenden als initiatiefnemer BPD en de gemeente. Helaas is hierin, ondanks diverse gesprekken, niet voorzien met indiener. Dat indiener vervolgens in het algemeen stelt dat het overleg met omwonenden niet constructief is verlopen is een mening die ons college niet deelt met indiener.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing in beeldkwaliteitplan of ontwerpbestemmingsplan.

2. Planaanpassingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

2.1 Aanpassingen in het beeldkwaliteitplan

Niet van toepassing

2.2 Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijze

Aanpassingen in de Toelichting

- In paragraaf 2.3.1 zal een tekstpassage worden toegevoegd over de relatie tussen de gemeentelijke structuurvisie, de ontwikkelingsvisie Groene Buffer en het voorgenomen Woonpark Hoevelaken. Zoals in de reactie op de zienswijze in hoofdstuk 1 van deze notitie is toegelicht zal worden beschreven dat een deel van het plangebied valt binnen de contouren van wat in 2009 is benoemd tot Groene Buffer. Hieraan zal worden toegevoegd dat in de definitieve versie van de ontwikkelingsvisie 'de Groene Buffer' een integrale/indicatieve ontwikkelingskaart is opgenomen waaruit blijkt dat het plangebied van het Woonpark Hoevelaken gedeeltelijk binnen de contour valt, maar waarbinnen geen directe ontwikkelingen ter versterking van de Groene Buffer voorzien zijn. Beschreven zal worden dat bij de voorbereiding van het Woonpark Hoevelaken is gestreefd naar het realiseren van een planopzet die recht doet aan de bestaande omgeving en geldende beleidsuitgangspunten en in veel minder bebouwing voorziet dan de kantoorbebouwing die op basis van het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

Aanpassingen in de Regels

- Niet van toepassing

Aanpassingen op de Plankaart/Verbeelding

- Niet van toepassing

2.3 Ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

Aanpassingen in de Toelichting

- In paragraaf 3.3 (Ruimtelijke beschrijving van het plan) zal worden toegevoegd dat BPD, het Geldersch Landschap en de gemeente een overeenkomst hebben gesloten waarin wordt vastgelegd dat BPD in Woonpark Hoevelaken zal voorzien in (bovenop de voor de woningen benodigde parkeernorm) 20 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen die primair bedoeld zijn voor bezoekers van het Landgoed Hoevelaken. Hiermee wordt nagestreefd de huidige parkeerdruk in Landgoed Hoevelaken te verlagen. Ook zal worden toegevoegd dat is vastgelegd dat de padenstructuur in Woonpark Hoevelaken zal aansluiten op de padenstructuur van het landgoed, dat door deze padenstructuur ernaar gestreefd wordt wandelaars en fietsers in het zuidelijk deel van Landgoed Hoevelaken beter van elkaar te scheiden om gevaarlijke situaties te voorkomen en dat voorzien wordt in een nieuwe brug vanuit het plangebied.
- In paragraaf 4.1 zullen de resultaten van nader geohydrologisch onderzoek zoals dat is uitgevoerd in het kader van het voorgenomen Woonpark Hoevelaken worden verwerkt. Dit onderzoek toont aan dat de waterhuishoudkundige situatie in Woonpark Hoevelaken, mede in relatie tot haar omgeving waterhuishoudkundig op een zorgvuldige wijze wordt ingepast en dat waterhuishoudkundig geen sprake zal zijn van nadelige effecten op de omgeving van het plangebied, bijvoorbeeld voor waardevolle bomen op Landgoed Hoevelaken.
- In paragraaf 4.3 zullen de uitkomsten van de definitieve versie van het ecologisch onderzoek worden verwerkt. Deze is echter niet anders dan de conclusie die reeds in huidige tekst van 4.3 staat opgenomen, namelijk dat het woningbouwplan op basis van de eisen van de natuurbescherming het plan uitvoerbaar wordt geacht.

- In paragraaf 4.5 zullen de uitkomsten van het definitief archeologisch onderzoek worden verwerkt. Deze uitkomst is dat het woningbouwplan uitvoerbaar wordt geacht in het licht van de omgang met archeologische waarden. Hierbij zal worden opgemerkt dat voorafgaand aan de bouw nog een zogeheten waarderend proefsleuvenonderzoek verricht zal worden in het deel van het plangebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.
- In paragraaf 6.2 zal het nader verloop van de bestemmingsplanprocedure en de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden toegelicht.
- In de bijlagen bij de toelichting zal het definitief onderzoek naar flora en fauna en het definitief archeologisch onderzoek worden gevoegd.

Aanpassingen in de Regels

- In artikel 7.2.2 van de planregels (bestemming Woongebied) zal een sub n worden toegevoegd dat verwijst naar de aanduiding 'maximaal aantal woningen' op de plankaart en dat inhoudt dat op de gronden waarop deze aanduiding betrekking heeft niet meer woningen mogen worden gerealiseerd dan zoals op de plankaart staat opgenomen.

Aanpassingen op de Plankaart/Verbeelding

- In het bestemmingsvlak met de bestemming Woongebied ten westen van het perceel Westerdorpsstraat 62 zal met een aanduiding worden opgenomen dat in dit vlak maximaal 3 woningen mogen worden opgericht.
- In het bestemmingsvlak met de bestemming Woongebied ten westen van het perceel Westerdorpsstraat 62 zal ten noordwesten van voornoemde perceel een bouwvlak worden opgenomen waaruit blijkt dat binnen het betreffend bouwvlak maximaal twee woningen mogen worden opgericht. Deze woningen mogen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Aan de zijde van de woning die grenst aan de ontsluitingsweg van Woonpark Hoevelaken (westzijde bouwvlak) zal een maximale goothoogte worden opgenomen van 6 meter, aan de zijde van het perceel Westerdorpsstraat 62 (oostzijde bouwvlak) van 4 meter.

Bijlagen

- Definitief ecologisch onderzoek 'Natuuronderzoek Westerdorpsstraat 66, Hoevelaken', Bureau Eelerwoude, 23 februari 2017
- Definitief archeologisch onderzoek 'Plangebied Westerdorpsstraat 66 te Hoevelaken, gemeente Nijkerk; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (deels verkennend en deels karterend booronderzoek)', Bureau RAAP, 1 mei 2017