

Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'NIJKERKERVEEN, NIEUWE KERKSTRAAT 18 NABIJ'

1. Behandeling zienswijzen

Inleiding

In voorliggende Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' met kenmerk NL.IMRO.0267.BP0180-0001' samengevat, beoordeeld en beantwoord. Daarnaast is in voorliggende Notitie terug te lezen op welke wijze het plan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De planaanpassingen komen deels voort uit de beantwoording van de zienswijze en zijn voor het overige ambtshalve zaken. In totaal zijn er vier zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' van de gemeente Nijkerk.

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' heeft met ingang van donderdag 27 oktober 2022 tot en met woensdag 7 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad en desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op woensdag 26 oktober 2022 bekend gemaakt bij publicatie in de Stad Nijkerk, het Gemeenteblad ([officielebekendmakingen.nl](https://www.officielebekendmakingen.nl)) en de gemeentelijke website. De stukken waren raadpleegbaar op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en op het gemeentehuis.

Zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij'.

Nr.	Adres	Zaaknr. Brief	Datum ontvangst
1	Nieuwe Kerkstraat 16 en 16b, Nijkerkerveen	1359441	18 november 2022
2	Nieuwe Kerkstraat 16e, Nijkerkerveen	1362004	25 november 2022
3	Nieuwe Kerkstraat 18, Nijkerkerveen	1365205	5 december 2022
4	Nieuwe Kerkstraat 27, Nijkerkveen	1363078	29 november 2022

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' heeft met ingang van donderdag 27 oktober 2022 tot en met woensdag 7 december 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Binnen de gestelde termijn zijn de hierboven vermelde zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn derhalve binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en ontvangen en om die reden in behandeling genomen.

Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen en antwoorden gemeente

Onderstaand zijn allereerst de zienswijzen samengevat. Vervolgens is de beoordeling van de zienswijzen door het College van burgemeester en wethouders te lezen. Tot slot is per zienswijze vermeld of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan (anders dan de ambtshalve wijzigingen).

1. Nieuwe Kerkstraat 16 en 16b, Nijkerkerveen

- a. Indiener geeft aan dat indiener op dit moment twee, aan elkaar gerelateerde, ruimtelijke projecten voorbereidt, te weten de volgende twee projecten. Ten eerste, een doelmatige zakelijke uitbreiding van het autobedrijf wordt op het perceel Nieuwe Kerkstraat 16 te Nijkerkerveen gezocht. Ten tweede, noordelijk op het perceel Nieuwe Kerkstraat 16 te Nijkerkerveen is indiener voornemens om een bedrijfswoning mogelijk te maken in de nieuw te bouwen hal aldaar.

Beoordeling gemeente

De gemeente is bekend met de plannen van indiener en die zijn in behandeling genomen door de gemeente. De inhoudelijke beoordeling van de twee hierboven genoemde projecten gebeurt in die procedure maar vooruitlopend daarop wordt hierna het uitgangspunt alvast gedeeld.

De gemeente herkent dat het geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener nog ruimte biedt om bebouwing toe te voegen, gelet op de bestaande situatie. In het ontwerpbestemmingsplan worden de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden uit het bestaande bestemmingsplan gerespecteerd. Dit geldt ook voor de gebruiksmogelijkheden, zoals onder punt 'b' wordt toegelicht. Er wordt geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan de plannen van indiener niet in de weg staan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen

Verbeelding	Geen aanpassingen
Regels	Geen aanpassingen
Toelichting	Geen aanpassingen

- b. Indiener stelt dat één van de woningen in het plangebied van ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' binnen de hindercirkel behorende bij het bedrijf van indiener, komt te liggen. Bovendien kan het ontwerpbestemmingsplan beperkend zijn voor de verkeersintensiteit naar en van het autobedrijf. Indiener stelt – gelet op voornoemde zaken – dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met het belang van indiener.

Beoordeling gemeente

De gemeente heeft de belangen van indiener specifiek meegewogen in de belangenafweging. Dit is expliciet terug te lezen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting is rekening gehouden met het bedrijf van indiener, dat in milieucategorie 2 valt. Daarvoor geldt standaard een aan te houden richtafstand van 30 meter op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat sprake is van een, zogeheten, gemengd gebied door de ligging tussen het bedrijf van indiener, de voetbalclub en het (agrarische) buitengebied. Daarmee kan de aan te houden richtafstand worden verlaagd met één stap – in dit geval tot 10 meter. De nieuwe woningen liggen buiten deze richtafstand en daarmee ondervindt het bedrijf van indiener geen overlast van de nieuwe woningen.

Bij eventuele toekomstige wijzigingen in de vergunning(en) en/of nieuwe melding(en) voor het bedrijf van indiener wordt dezelfde motivering gehanteerd. Daarmee concludeert de gemeente dat

het bedrijf van indiener niet wordt belemmerd door de nieuwe ontwikkeling en het ontwerpbestemmingsplan voldoende rekening houdt met het belang van indiener.

Tot slot, het ontwerpbestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de verkeersintensiteit die maximaal mogelijk is voor het bedrijf van indiener. Ook op dit punt zijn de bestaande maximale planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener als uitgangspunt gehanteerd. De gemeente heeft daarbij het uitgangspunt dat de gemeente eventuele gevolgen voor de bestaande infrastructuur in rekening brengt bij de initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling – in dit geval de initiatiefnemer van het ontwerpbestemmingsplan. Dit uitgangspunt ligt ook vast in het gemeentelijk beleid, in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. De gemeente brengt ook in dit geval kosten in rekening bij de initiatiefnemer van het ontwerpbestemmingsplan, op basis van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Er wordt geconcludeerd dat het belang van indiener daarmee is gediend. Het bedrijf van indiener behoudt de bestaande maximale planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan waaronder begrepen de verkeersintensiteit die daarbij hoort.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen

Verbeelding	Geen aanpassingen
Regels	Geen aanpassingen
Toelichting	Geen aanpassingen

2. Nieuwe Kerkstraat 16e, Nijkerkerveen

- a. Indiener constateert dat de komende jaren sprake is van groei van het inwonersaantal van Nijkerkerveen. In het licht daarvan is een ledentoeename van voetbalvereniging s.v. Veensche Boys te verwachten, inclusief bijbehorende voorziening zoals een extra speelveld maar ook parkeerruimte. Indiener stelt dat de aanleg van de watergangen het creëren van dit soort voorzieningen in de toekomst kan hinderen. Indiener verzoekt de gemeenteraad om in dit plan, bij de aanleg van de watergangen, rekening te houden met bovenstaande zaken en het belang van s.v. Veensche Boys in deze.

Beoordeling gemeente

De gemeente herkent de ontwikkeling (en behoefte) die indiener in de zienswijze deelt. Onderdeel van de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt is het ruilen van gronden door de gemeente. Hiermee ontstaan twee mogelijkheden. Ten eerste, er ontstaat ruimte om noodzakelijke maatregelen in de waterhuishouding voor dit deel van Nijkerkerveen te nemen. Ten tweede, er ontstaat ruimte om, in de toekomst, uitbreiding van de sportvelden aan de noordzijde van het ontwerpbestemmingsplan te onderzoeken. Het ontwerpbestemmingsplan houdt ook met dit laatste punt rekening, op de volgende wijze.

De bestemming 'Water' die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen lijkt op de verbeelding een zeer brede watergang. De gemeente heeft in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan overleg gehad met waterschap Vallei en Veluwe. Conclusie uit dit overleg is dat de nieuwe watergang niet de omvang van de gehele bestemming 'Water' krijgt en deze conclusie is verwerkt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Uit de regels van het

ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de bestemming 'Water' ook een aantal andere zaken mag bevatten, zoals: oevers, taluds, onderhoudspaden, fiets- en voetpaden en picknickplaatsen. Er wordt geconcludeerd dat de bestemming 'Water' voldoende ruimte laat om bij het realiseren van deze nieuwe bestemming rekening te houden met de ruimte die nodig is rondom eventuele nieuwe sportvelden nabij deze bestemming 'Water'.

De exacte invulling van deze bestemming 'Water' wordt op na onherroepelijk worden van het ontwerpbestemmingsplan in overleg met het waterschap uitgewerkt. Het belang van indiener wordt daarin meegenomen en indiener wordt hierbij ook betrokken door de gemeente.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen
Regels	Geen aanpassingen
Toelichting	Geen aanpassingen

3. Nieuwe Kerkstraat 18, Nijkerkerveen

- a. Indiener stelt dat sprake kan zijn van verjaring van het planologisch kader omdat al sinds circa 1982 een mogelijkheid bestaat voor het realiseren van een manege die nooit is gerealiseerd.

Beoordeling gemeente

De gemeente deelt de conclusie van indiener niet. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald: 'de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.' Uit jurisprudentie (ECLI:NL:HR:2017:2877) blijkt dat een bestemmingsplan niet kan verjaren – dit ook gelet op rechtszekerheid. Op basis een bestemmingsplan dat langer dan tien jaar geleden is vastgesteld mag de gemeente geen leges heffen voor omgevingsvergunningen binnen het plangebied, dan wel voor het afwijken van het bestemmingsplan. Gelet op rechtszekerheid voor de eigenaren en gebruikers van het plangebied zijn dit de enige gevolgen die verbonden zijn aan het niet-actualiseren van het bestemmingsplan. Kortom, van verjaring is en kan geen sprake zijn. Gemeente Nijkerk heeft ook nooit actief beleid gevoerd op het verwijderen van onbenutte planologische mogelijkheden.

De gemeente concludeert dat het geldende planologische kader voor de planlocatie de mogelijkheid bevat om een manege inclusief bedrijfswoning op te richten en daar is met recht vanuit gegaan bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen
Regels	Geen aanpassingen
Toelichting	Geen aanpassingen

- b. Indiener stelt dat de beeldkwaliteit die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag ligt niet in overeenstemming is met de woningen in de omgeving gelet op de bouw- en goothoogte maar ook op de mogelijkheid om, per woning, maximaal 150 m² aan bijgebouwen te realiseren. Bovendien is de omvang van de percelen, met een omvang van 1000 m², te ruim op deze locatie.

Beoordeling gemeente

De planlocatie ligt op de rand van het buitengebied en door deze ligging is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017', inclusief de daarbij behorende veegplannen 1 en 2. Dit wordt hierna toegelicht. Overigens bevat het perceel van indiener dezelfde bouwmogelijkheden als het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan sluit aan bij het 'Beeldkwaliteitsplan bebouwing buitengebied'. Dit betekent dat de nieuwe woningen een lage goot met een forse kap krijgen. De drie nieuwe woningen, krijgen een wisselende goothoogte tot maximaal 4 meter en wisselende bouwhoogte tot maximaal 8 meter. Alleen de goothoogte wijkt af van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017' waarbij recht 3,5 meter is toegestaan. Echter, het zal niet zo zijn dat alle drie de nieuwe woningen een goothoogte van 4 meter krijgen omdat er sprake moet zijn van een wisselende goothoogte. Op basis van het beeldkwaliteitsplan dat voor de drie nieuwe woningen geldt, is sprake van een aanvaardbare kleine uitbreiding van de bouwmogelijkheden op dit punt voor maximaal twee woningen. Dit is aanvaardbaar in het samenspel tussen de drie nieuwe woningen.

Daarnaast, de gemeente constateert dat het perceel van indiener ook de mogelijkheid bevat om een woning met een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3,5 meter te realiseren.

Tot slot, wat betreft de omvang van de drie percelen. De drie percelen hebben ieder een omvang van tussen de 800 tot 1.000 m². Voor de beeldkwaliteit is uitgegaan van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Nijkerk. Deze oppervlaktemaat wijkt niet af van de omliggende percelen zoals die in dit deel van het buitengebied van gemeente Nijkerk en dit deel van de Nieuwe Kerkstraat al aanwezig zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen
Regels	Geen aanpassingen
Toelichting	Geen aanpassingen

- c. Indiener stelt dat de beplantingsstroken en watergangen die behouden moeten blijven gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten, zullen worden verstoord tijdens het bouwen van en vervolgens tijdens het bewonen van de woningen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.

Beoordeling gemeente

Uit het ecologisch onderzoek volgt dat de beplantingsstroken en watergangen behouden dienen te blijven. Het behoud en in standhouden van de beplantingsstroken en watergangen is geregeld in het

ontwerpbestemmingsplan, via een voorwaardelijke verplichting en anterieure overeenkomst inclusief boetebedingen. Om deze manier is geregeld dat de bestaande beplantingsstroken en watergangen instand worden gehouden maar ook om te borgen dat de nieuwe elementen worden gerealiseerd/aangebracht en, vervolgens, in stand worden gehouden. Daarnaast geldt er een zorgplicht ter bescherming van aanwezige diersoorten. De gemeente heeft initiatiefnemer al gewezen op deze zorgplicht en, bovendien, de zorgplicht wordt meegenomen als maatwerk voorschrift zodra sprake is van het afgeven van een omgevingsvergunning voor het bouwen van één of meerdere woningen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt.

De gemeente controleert bovenstaande afspraken via toezicht en, indien noodzakelijk, door middel van handhaving. Op basis van bovenstaande concludeert de gemeente dat alle maatregelen zijn getroffen en alle beschikbare middelen zijn ingezet om te verzekeren dat de bestaande beplantingsstroken en watergangen in stand worden gehouden. Indien ondanks bovenstaande alsnog sprake is van ongewenste aanpassingen van de bestaande beplantingsstroken en watergangen dan neemt de gemeente passende maatregelen. Daarmee staat dit onderdeel de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg en vormt dit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Overigens is geconstateerd dat het landschappelijk erfinrichtingsplan met beheerplan als bijlage 2 onderdeel van de regels van het ontwerpbestemmingsplan had moeten zijn, maar dat in plaats daarvan het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd. Dit wordt bij vaststelling gecorrigeerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Als bijlage 2 bij de regels wordt het landschappelijk erfinrichtingsplan met beheerplan toegevoegd, met titel: 'Landschappelijke versterking Nieuwe Kerkstraat 18 nabij, Nijkerkerveen'.
Toelichting	Geen aanpassingen.

- d. Indiener stelt dat door de initiatiefnemer van het ontwerpbestemmingsplan geen gesprekken met de omwonenden zijn gevoerd terwijl dit wel in de Stad Nijkerk van 9 november 2022 was te lezen.

Beoordeling gemeente

De gemeente heeft in de voorbereiding overleg gevoerd met de initiatiefnemers van het plan. De gemeente heeft aan de initiatiefnemers drie adressen doorgegeven om hen als direct betrokkenen te informeren over het plan voor woningbouw op de planlocatie. Helaas constateert de gemeente dat het adres van indiener daar niet tussen zit. Achteraf gezien was het logischer geweest om indiener ook te benaderen gelet op het uitzicht dat indiener op de planlocatie heeft.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
--------------------	--------------------

Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

- e. Indiener stelt dat de huidige weg en parkeerplaats, nabij de woning van indiener, die worden gebruikt door s.v. Veensche Boys overlast veroorzaakt voor het indiener.

Beoordeling gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze van indiener gaat niet over het voorliggende bestemmingsplan en is daarmee niet ontvankelijk. Dit onderdeel van de zienswijze is bij de gemeente geregistreerd als Melding Openbare Ruimte (MOR). In dat kader reageert de gemeente op dit onderdeel van de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

4. Nieuwe Kerkstraat 27, Nijkerkerveen

- a. Indiener heeft in de huidige situatie een vrij uitzicht over de weilanden die het plangebied vormen voor het ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij'. Indiener stelt dat dit uitzicht verdwijnt met de bouw van de beoogde drie woningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Indiener stelt dat de bouwmogelijkheid voor een manege die het huidige planologisch regime vormt niet het gehele plangebied betreft. Daarnaast is er vanaf de nieuwe woningen zicht in de woningen van indiener omdat de woning van indiener ramen heeft aan de gehele voorzijde. Indiener vreest hinder van lichtweerkaatsing van (avond) zonlicht op de ramen en van autolampen in de woonkamer van indiener.

Beoordeling gemeente

De zienswijze betreft een aantal (samenhangende) onderdelen. Het uittreksel van het huidige geldende bestemmingsplan voor het plangebied laat duidelijk zien dat de bestemming 'actieve recreatie – manege' over het gehele plangebied ligt, inclusief de mogelijkheid voor het bouwen van een 'beheerderswoning' oftewel een bedrijfswoning. Ondanks dat er geen recht is op een blijvend vrij uitzicht, neemt de gemeente in de belangenafweging ook het belang mee dat indiener heeft bij het behoud van het vrije uitzicht – dit blijkt ook uit jurisprudentie. Echter, in dit geval is er op basis van de bestaande maximale planologische mogelijkheden al geen sprake meer van vrij uitzicht.

De bestaande maximale planologische mogelijkheden bestaan uit: Maximaal 2.345 m² bedrijfsbebouwing behorende bij een manege én een bedrijfswoning. Gelet op de bestaande mogelijkheden vindt de gemeente het een wenselijke ontwikkeling als de planologische mogelijkheden voor een manege met bedrijfswoning komt te vervallen en in plaats daarvan sprake is van het realiseren van maximaal drie woningen. Bovendien komt daarmee de hinder te vervallen die kan ontstaan door een manege in de nabijheid van woningen van derden zoals de woning van

indiener. Op de wijze heeft de gemeente het belang dat indiener heeft bij het behoud van het vrije uitzicht meegewogen.

Daarnaast, wat betreft inkijk vanaf de nieuwe woningen, is de woning die recht tegenover de woning van indiener is bedacht zeker relevant. In overleg met indiener heeft de gemeente besproken dat het gewenst is om het met een kwartslag draaien van deze woning te onderzoeken. De gemeente heeft onderzocht of er bezwaren bestaan tegen het met een kwartslag draaien van deze woning. Conclusie is dat het in het stedenbouwkundige plan past om de woning één kwartslag te draaien. Op deze wijze is de korte zijde van de woning gericht op de woning van indiener en is er sprake van minder (mogelijkheid tot) inkijk.

Tot slot, indiener verwacht hinder van lichtweerkaatsing van (avond) zonlicht op de ramen en van autolampen in de woonkamer van indiener. Lichtweerkaatsing van (avond) zonlicht op de ramen is relevant op momenten dat de zon laag staat. In dit geval kan hier zeker sprake van zijn. Echter, er is sprake van veel beplanting die onderdeel is van de ontwikkeling. Deze beplanting voorkomt dat er sprake zal zijn van een 'open' vlak dat via de ruiten van de nieuwe woning kan worden beschenen. De gemeente is van oordeel dat met deze beplanting voldoende maatregelen zijn genomen om hinder van weerkaatsing zonlicht vanaf de nieuwe woningen te voorkomen. Bovendien is deze situatie – gelet op de afstand tussen de woning van indiener en de nieuwe woningen én de beplanting in de nieuwe situatie – niet wezenlijk anders dan gewoon is rondom of in de kern Nijkerkerveen.

Wat betreft hinder van autolampen die in de woning van indiener kunnen schijnen, het volgende. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bijbehorende landschapsplan is rekening gehouden met de positie van de inritten ten opzichte van de bestaande woningen aan de Nieuwe Kerkstraat. Deze inritten zijn zo gepositioneerd dat de autolampen langs en niet in of op de woning indiener schijnen. Uiteraard is dit niet uit te sluiten bij het in- en uitrijden van deze inritten. Echter, in dat geval gaat het om een kort moment. De gemeente acht dit aanvaardbaar.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	In de verbeelding is het bouwvlak van de woning die is voorzien direct tegenover de woning van indiener één kwartslag gedraaid zodat de korte zijde van deze nieuwe woning richting de woning van indiener is gericht.
Regels	Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast zodat de meest oostelijke woning één kwartslag wordt gedraaid – zie hierboven.
Toelichting	In paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' wordt het beeldkwaliteitsplan dat naar aanleiding van de zienswijze wordt aangepast, toegevoegd.
Beeldkwaliteitsplan	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast zodat de meest oostelijke woning één kwartslag wordt gedraaid – zie hierboven.

- b. Indiener stelt dat de gemeentelijke structuurvisie het plangebied aanwijst als mogelijke uitbreidingslocatie van de sportvoorzieningen ter plekke en in de toelichting daarbij staat dat de verwachting is dat de uitbreidingsbehoefte in het plangebied beperkt is. Indiener vraagt zich af waarop deze verwachting is gebaseerd.

Beoordeling gemeente

Inderdaad is in de gemeentelijke structuurvisie 'Nijkerk / Hoevelaken 2030' een deel van het plangebied aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie van de sportvoorzieningen. Sinds het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan waar indiener op reageert is de structuurvisie 'Nijkerk / Hoevelaken 2030' komen te vervallen en is deze vervangen door de vastgestelde 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' (hierna: de Omgevingsvisie 2040). Dit is nu het actuele relevante gemeentelijke beleidskader waar rekening mee moet worden gehouden. In de Omgevingsvisie 2040 is te zien dat er ruimte is gereserveerd voor de uitbreiding van de sportvoorzieningen aan de westzijde van Nijkerkerveen en niet meer aan de zuidzijde (waar het plangebied ligt). Daarmee is in de Omgevingsvisie 2040 een andere lijn gekozen ten opzichte van de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030, die voorheen geldt. Daarmee vormt de Omgevingsvisie 2040 geen belemmering voor het realiseren van de drie woningen zoals het ontwerpbestemmingsplan beoogt.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	In de toelichting is nu de toetsing aan de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' terug te lezen. De toetsing aan de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 is verwijderd.

- c. Indiener constateert dat op basis van het ecologisch onderzoek er een noodzaak bestaat om beplantingsstroken en watergangen te behouden. Indiener stelt dat het inrichtingsplan of landschapsplan als specifiek uitgangspunt dient te bevatten dat beplantingsstroken tussen de kavels en de watergangen behouden moeten blijven en dat de bijgevoegde tekening niet indicatief mag zijn op dit aspect.

Beoordeling gemeente

De gemeente ziet dat in de regels in artikel 3.4.3 een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om er voor te zorgen dat de bestaande beplantingsstroken en watergangen blijven bestaan maar dat de verkeerde bijlage is toegevoegd. Dit is het beeldkwaliteitsplan en inderdaad staat daarin dat het een indicatieve tekening betreft. Dit is niet de bedoeling geweest. De juiste bijlage is het landschappelijk inpassingsplan inclusief beheerplan waarin staat beschreven welke beplanting moet worden behouden en ook welke beplanting nieuw moet worden gerealiseerd binnen het plangebied. Inderdaad zijn de tekeningen uit het landschappelijk inpassingsplan inclusief beheerplan niet indicatief. Bij het vaststellen wordt de juiste bijlage toegevoegd zodat duidelijk vastligt welke beplanting moet worden gerealiseerd en/of in stand moet worden gehouden. Aanvullend is dit landschappelijk inpassingsplan inclusief het beheerplan ook onderdeel van de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemers is aangegaan. Tot slot, dit landschappelijk inpassingsplan inclusief beheerplan wordt ook onderdeel van de omgevingsvergunningen die op basis van het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan kunnen worden afgegeven. Daarmee staat dit onderdeel de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg en vormt dit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Als bijlage 2 bij de regels wordt het landschappelijk erfinrichtingsplan met beheerplan toegevoegd, met titel: 'Landschappelijke versterking Nieuwe Kerkstraat 18 nabij, Nijkerkerveen'.
Toelichting	In artikel 3.3.2 is bij de toetsing aan het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2018) toegevoegd dat het landschappelijk inpassingsplan mét beheerplan is opgesteld met titel 'Landschappelijke versterking Nieuwe Kerkstraat 18 nabij, Nijkerkerveen'

- d. Indiener constateert dat in het inrichtingsplan of landschapsplan is vermeld dat de planregels van het bestemmingsplan buitengebied moeten worden aangehouden. Indiener stelt dat dit tot verwarring leidt nu de regels van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal zaken niet gelijk is aan de regels van het bestemmingsplan voor het gemeentelijk buitengebied.

Beoordeling gemeente

De gemeente merkt op dat deze opmerking dus over het Beeldkwaliteitsplan gaat. Deze zin wordt geschrapt in het Beeldkwaliteitsplan omdat voor het plangebied de regels uit het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' gaan gelden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De zienswijze geeft wel aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	
Beeldkwaliteitsplan	Op pagina 1 wordt de volgende regel geschrapt: 'planregels bestemmingsplan buitengebied aanhouden voor de nieuwe woningen en de bijgebouwen'.

- e. Indiener verzoekt de gemeente om nadere toelichting te geven op de voor dit plan gehanteerde parkeernormen en de parkeerplaatsen ook in te tekenen in het inrichtings- of landschapsplan.

Beoordeling gemeente

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is nog de toets aan het inmiddels verouderde parkeerbeleid te lezen. Voor het plan moet worden uitgegaan van de meest actuele 'Nota Parkeernormen 2021-2026'. Op basis hiervan gelden de volgende parkeernormen:

Zone	Functie	aantal	eenheid	norm	parkeervraag
Buitengebied					9
woningen bewoners	Koop, huis, vrijstaand	3	woning	2,5 pp per woning	7,5
woningen	Koop, huis, vrijstaand		woning	0,3 pp per woning	0,9

Conclusie, per woning geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen, wat neerkomt op 3 parkeerplaatsen die bij ieder van de woningen op het eigen perceel moeten worden gerealiseerd. De percelen zijn voldoende ruim om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren, gelet op de afmetingen van parkeerplaatsen die de Nota Parkeernormen 2021-2026 hanteert. De gemeente vindt het niet nodig om deze parkeerplaatsen in te tekenen in het inrichtings- of landschapsplan omdat er geen ruimtelijk belang bestaat om de exacte locatie van de parkeerplaatsen te borgen. De gemeente laat de toekomstige bewoners daar vrij in.

Tot slot, de toelichting wordt aangepast zodat deze parkeertoets ook daarin terug is te lezen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	In paragraaf 4.6 'Verkeer en parkeren' wordt de toets aan de Nota Parkeernormen 2021-2026 toegevoegd. De toets aan de Nota Parkeernormen 2014 wordt geschrapt.

2. Planaanpassingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 Aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen

Aanpassingen in de toelichting

- In artikel 3.3.2 is bij de toetsing aan het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2018) toegevoegd dat het landschappelijk inpassingsplan mét beheerplan is opgesteld met titel 'Landschappelijke versterking Nieuwe Kerkstraat 18 nabij, Nijkerkerveen'
- In paragraaf 4.6 'Verkeer en parkeren' wordt de toets aan de Nota Parkeernormen 2021-2026 toegevoegd. De toets aan de Nota Parkeernormen 2014 wordt geschrapt.
- In de toelichting is nu de toetsing aan de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' terug te lezen. De toetsing aan de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 is verwijderd.

Aanpassingen in de regels

- De bijlage 2 bij de regels is vervangen voor het volgende document met titel: 'Landschappelijke versterking Nieuwe Kerkstraat 18 nabij, Nijkerkerveen'.

Aanpassingen op de plankaart/verbeelding

- In de verbeelding is het bouwvlak van de meest oostelijke woning een kwartslag gedraaid zodat de korte zijde van deze nieuwe woning richting de woning van indiener van zienswijze nummer vier is gericht.

2.2 Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan

Aanpassingen in de toelichting

- Geen aanpassingen.

Aanpassingen in de regels

- Geen aanpassingen.

Aanpassingen op de plankaart/verbeelding

- Geen aanpassingen.

2.3 Aanpassingen in het Beeldkwaliteitsplan

- Op pagina 1 wordt de volgende regel geschrapt: 'planregels bestemmingsplan buitengebied aanhouden voor de nieuwe woningen en de bijgebouwen';
- Het beeldkwaliteitsplan is aangepast zodat de meest oostelijke woning één kwartslag wordt gedraaid – zie hierboven.