

**NOTA BEOORDELING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN POORT NAAR HOEVELAKEN**

14 mei 2024

Naam rapport: Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken
Datum rapport: 14 mei 2024
Status: Vastgesteld

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Termijn	3
3. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.....	3
Zienswijzen	3
Ambtshalve wijzigingen.....	3
4. Ontvankelijkheid.....	3
5. Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen en conclusies	3
5.1 Reclamant 1.....	4
5.2 Reclamant 2.....	10
5.3 Reclamant 3.....	13
5.4 Reclamant 4.....	14
6. Ambtshalve wijzigingen.....	21
7. Samenvatting van alle aanpassingen	22

1. Inleiding

In de voorliggende 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken' zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Poort naar Hoevelaken samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er vier zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Voorts is in deze nota aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken van de gemeente Nijkerk.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Poort naar Hoevelaken met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0210-0001 van de gemeente Nijkerk heeft met ingang van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 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 20 december 2023 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, op de website www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Poort naar Hoevelaken.

Nr.	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	[...]	9 januari 2024
2	Reclamant 2	[...]	21 januari 2024
3	Reclamant 3	[...]	25 januari 2024
4	Reclamant 4	[...]	2 februari 2024

Ambtshalve wijzigingen

Gedurende de tijd waarin het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage lag, is gebleken dat dit plan enkele onjuistheden bevat. Deze onjuistheden geven aanleiding het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Deze nota bevat een motivatie en toelichting op deze ambtshalve wijzigingen in paragraaf 6.

4. Ontvankelijkheid

De vier ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en in behandeling genomen. Er zijn geen zienswijzen buiten voornoemde termijn ingediend.

5. Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen en conclusies

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

5.1 Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant brengt in zijn zienswijze de volgende punten naar voren:

1. Reclamant merkt op dat in het verleden met de initiatiefnemer is overeengekomen dat een deel van de verplichting om sociale woningen te realiseren in het plangebied Het Spaanse Leger wordt gecompenseerd binnen de contouren van het plangebied Poort naar Hoevelaken. Reclamant geeft hierbij aan dat dit ten koste gaat van de financiële mogelijkheden om een kwalitatief hoogwaardig plan te realiseren en wijst hierbij specifiek op de keuze voor hoogbouw, de architectonische uitstraling en de landschappelijke inpassing. Naar aanleiding hiervan verzoekt reclamant om de compensatieverplichting te spreiden over verschillende locaties.
2. Reclamant wijst op het feit dat het plangebied Poort naar Hoevelaken niet in de Omgevingsvisie is opgenomen als locatie waar hoogbouw mogelijk is.
3. Reclamant merkt op dat in de omgevingsvisie maximale hoogten zijn verbonden aan gebieden in Hoevelaken, waarbij het gaat om de transitie van bedrijventerreinen. Daarbij wordt aangegeven dat Poort naar Hoevelaken een dergelijke transitie locatie betreft, waarbij de aangegeven maximale hoogte wordt overschreden.
4. Reclamant merkt op dat in de omgevingsvisie staat beschreven dat hoogbouw passend moet zijn bij de maat en schaal van de omgeving, dat deze in balans moet zijn met de kwaliteiten in de bebouwde en onbebouwde ruimte en dat bij dergelijke gebouwen wordt gestuurd op een hoge beeldkwaliteit.
5. Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de omgevingsvisie en verzoekt een maximale hoogte aan te houden van 4 verdiepingen of 14,5 meter. Daarnaast verzoekt reclamant in te zetten op een hogere beeldkwaliteit van het gebouw en de omgeving dan in het huidige plan het geval is.
6. Reclamant stelt dat het plan veel baksteen omvat, zonder variatie van andere (duurzamere) materialen en geeft aan dat een fraaiere uitstraling worden verwacht op deze plek.
7. Reclamant merkt op dat het plan te weinig groen en water(berging) bevat. Daarnaast mist reclamant de verbinding met het Hoevelakense bos en de aandacht voor biodiversiteit.
8. Reclamant verzoekt om het parkeren ondergronds op te lossen, zodat de toename aan verharding afneemt en ruimte ontstaat voor een groener binnenterrein.
9. Reclamant merkt op dat een deel van de begane grond van het appartementengebouw geen ramen bevat, omdat het bestemd is voor bergingen. Reclamant acht dit niet wenselijk, omdat dit deel van het pand bepalend is voor het zicht bij de binnenkomst van Hoevelaken.
10. Reclamant verzoekt om voor deze locatie te streven naar een hogere beeldkwaliteit van het gebouw en de omgeving.
11. Reclamant wijst op het volgende:
 - Volgens het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng zou deze ontwikkeling 150 extra verkeersbewegingen per 24 uur met zich meebrengen, een toename van 2%.
 - De mobiliteitsvisie van de gemeente Nijkerk geeft het volgende aan:
 - Hoevelaken constateert een toenemende druk op de aansluiting A1 en de rotonde Westerdorpsstraat/Koninginneweg. Dit komt ook doordat in en rondom Hoevelaken woningen worden gebouwd. Daarnaast rijdt doorgaand verkeer incidenteel door Hoevelaken vanaf aansluiting N301/A1 naar A1/Hoevelaken en vice versa. Dit wordt veroorzaakt door capaciteitsproblemen op de A1.
 - Zonder maatregelen is het een uitdaging om ontwikkelruimte in Hoevelaken te realiseren. En dat terwijl de extra woningbouw hier wel gewenst is.
 - De mogelijke toekomstige woningbouwontwikkelingen in de kern Hoevelaken vergroten de druk op de aansluiting Hoevelaken. Dit maakt de reeds aanwezige doorstromingsknelpunten alleen maar groter.
 - Aanpak van knooppunt Hoevelaken is on hold gezet.

- De genoemde wegen – vooral de N301 en de Westdorpstraat in Hoevelaken – vormen een belangrijkere rol in de ontsluiting van deze lokale ontwikkelingen. Deze wegen worden naar verwachting drukker terwijl we nu al veiligheidsrisico's signaleren. Dit behoeft aandacht. De gemeenteraad heeft dit potentiële risico eerder al gesignaleerd.
- Belangrijk is de aansluiting van de route met knooppunt Hoevelaken, ook met het oog op de komende aanpassing van dit knooppunt. Op korte termijn is het doel vooral om het gemotoriseerd verkeer op de Westersdorpsstraat/Oosterdorpsstraat te beperken. Op de lange termijn is een structurele maatregel nodig.

Reclamant verzoekt om beantwoording van de vraag hoe de bovenstaande conclusies en adviezen zich verhouden tot de significatie toename van verkeersbewegingen.

12. Reclamant verzoekt om niet in te stemmen met het bestemmingsplan totdat er een oplossing gevonden is voor de doorstroming van het verkeer en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Beoordeling gemeente

1. De compensatie van 8 sociale woningen afkomstig van plangebied Het Spaanse Leger komt tegemoet aan de nadrukkelijke wens om de kernvoorraad aan sociale huurwoningen in Hoevelaken te vergroten. Dit is echter niet de aanleiding om te kiezen voor vijf lagen met een kap. Deze keuze komt voort uit de wens om een robuust, maar passend hoogteaccent te creëren, met als doel om de westelijke entree van Hoevelaken te markeren. De compensatie doet niets af aan het feit dat de plannen binnen het plangebied Poort naar Hoevelaken op een zorgvuldige wijze zijn vormgegeven, waarbij rekening is gehouden met de unieke locatie nabij de entree van Hoevelaken. Dit blijkt ook uit het onafhankelijke advies dat de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) heeft afgegeven op 29 november 2023 en 17 april 2024. Conform deze adviezen zijn de uitstraling en de groene inpassing zorgvuldig vormgegeven. Deze vormgeving vormt de basis voor het bestemmingsplan, waarbij de definitieve uitwerking van de uitstraling van het pand zal worden beoordeeld ten tijde van de vergunningverlening.

Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

2. Reclamant merkt terecht op dat het deel van het plangebied dient te worden aangemerkt als hoogbouwlocatie op grond van de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' en dat het plangebied Poort naar Hoevelaken geen onderdeel uit maakt van de hier beschreven potentiële hoogbouwlocaties. In de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' staat beschreven wat onder hoogbouw wordt verstaan. Voor de kern Hoevelaken spreken we van hoogbouw bij een gebouw met een hoogte van meer dan 20 meter. In 'tabel 4: Mogelijkheden hoogbouw Gemeente Nijkerk' behorende bij de omgevingsvisie, staan verschillende potentiële hoogbouwlocaties beschreven, inclusief de hierbij behorende indicatieve bouwhoogtes. Deze indicatieve bouwhoogtes gaan de hoogte van 20 meter in bepaalde gevallen ver te boven. De maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Poort naar Hoevelaken bedraagt 21 meter en bevindt zich zodoende op het snijvlak tussen reguliere bebouwing en hoogbouw. Om die reden is er naar aanleiding van deze en andere zienswijzen voor gekozen om de toegestane bouwhoogte te reduceren tot maximaal 20 meter. Aanvullend hierop is de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid op een dusdanige wijze aangepast, dat deze geen ruimte meer biedt om de maximale bouwhoogte te verhogen. Ondanks dat de locatie hiermee strikt formeel

niet meer wordt aangemerkt als een hoogbouw locatie, zijn de voorwaarden die de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' aan hoogbouw stelt wel in acht genomen. Naar aanleiding hiervan is de volgende informatie ingewonnen/opgesteld:

- een advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit;
- een rapportage waaruit blijkt welke kwaliteit er aan de openbare ruimte gegeven wordt;
- een hoogbouweffectrapportage op hoofdlijnen waarmee de ontwikkelaar de effecten van de hoogbouw in beeld brengt (bezonningsstudie);
- een participatieverslag waarin uitvoerig is beschreven hoe er met omwonenden is overlegd en welke resultaten dit opgeleverd heeft.

Hieruit volgt dat de bebouwingsmogelijkheden die met het bestemmingsplan worden geboden passend zijn op deze locatie.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om de maximale bouwhoogte te beperken tot 20m en de mogelijkheden om hiervan af te wijken te schrappen.

3. Op kaart 2 behorende bij de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' zijn de bestaande situatie en huidige ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is hierop weergegeven welke gebieden worden aangemerkt als bedrijventerrein. Het plangebied Poort naar Hoevelaken maakt hier geen onderdeel van uit. In het verlengde hiervan is op kaart 15 aangegeven welke locaties dienen te worden aangemerkt als transitielocatie. Ook hier maakt het plangebied Poort naar Hoevelaken geen onderdeel van uit. Hieruit volgt dat het plangebied geen transitielocatie van bedrijventerrein betreft, met als gevolg dat de hiervoor geldende maximale bouwhoogten hier ook niet op van toepassing zijn.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Uit de stedenbouwkundige afweging is naar voren gekomen dat de beoogde bouwhoogte passend is bij de maat en schaal van de omgeving. Dit blijkt ook uit het onafhankelijke advies dat de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) heeft afgegeven op 29 november 2023 en 17 april 2024. Conform deze adviezen is de groene inpassing vormgegeven. Daarnaast vormen deze adviezen de basis voor het bestemmingsplan, waarbij de definitieve uitwerking van de uitstraling van het pand zal worden beoordeeld ten tijde van de vergunningverlening.

Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

5. De maximale hoogte van 4 verdiepingen en 14,5 meter is op grond van de omgevingsvisie van toepassing op de transitie van bedrijventerreinen in Hoevelaken. Aangezien in de betreffende situatie geen sprake is van een transitie van bedrijventerrein (zie de beantwoording van punt 3), zijn de maximale hoogte van 4 verdiepingen en 14,5 meter op grond van de omgevingsvisie ook niet van toepassing.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. Detailuitwerkingen zoals de materialisatie komen aan de orde ten tijde van de vergunningverlening en maken om die reden geen onderdeel uit van de voorliggende bestemmingsplanprocedure.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

7. Voor wat betreft de waterberging wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen, zoals het omliggende groen. Aanvullend hierop wordt het parkeerterrein voorzien van een half verharding, inclusief een onderliggende laag die specifiek is bedoeld om de bodeminfiltratie te verbeteren. Op 27 november 2023 een digitale watertoets opgesteld voor de planontwikkeling. Uit deze watertoets blijkt dat de planontwikkeling de belangen voor het waterschap niet schaadt. De verbinding met het Hoevelakense Bos is onder andere vanuit het oogpunt van biodiversiteit een belangrijk aandachtspunt. Om die reden is deze verbinding als een belangrijk uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van de landschappelijke inpassing voor de betreffende locatie.

Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

8. Ten behoeve van het plan Poort naar Hoevelaken worden 73 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan een ondergeschikt deel is gesitueerd op de percelen behorende bij de woningen en het overgrote deel is gesitueerd op het binnenterrein van het plangebied. Het is gebruikelijk om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien op maaiveld niveau, mits hiervoor voldoende ruimte beschikbaar is en dit stedenbouwkundig dan wel landschappelijk kan worden ingepast. Binnen het plangebied Poort naar Hoevelaken is de voldoende ruimte beschikbaar om het parkeren te realiseren op maaiveld niveau en wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden die de 'Nota Parkeernormen Nijkerk 2021' hieraan stelt. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen stedenbouwkundig ingepast door deze achter de bebouwing te realiseren. Hierdoor is het parkeren gezien vanaf de openbare weg grotendeels uit het zicht onttrokken. Aanvullend hierop worden de parkeerplaatsen vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie voorzien van een half verharding, inclusief een onderliggende laag die erop is gericht om de infiltratie van regenwater in de bodem te verbeteren. Hierdoor blijven niet alleen de esthetische gevolgen, maar ook de gevolgen voor het klimaat beperkt. Als gevolg hiervan is er geen aanleiding om het parkeren ondergronds op te lossen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

9. De definitieve uitwerking van de uitstraling van het pand zal worden beoordeeld ten tijde van de vergunning procedure. Dit geldt ook voor de positionering van ramen. Desondanks merkt reclamant terecht op dat de uitstraling van het deel van het pand waarin de benodigde bergingen worden gevestigd om een zorgvuldige uitwerking vraagt. De Adviescommissie omgevingskwaliteit heeft hier ook aandacht voor gevraagd. Naar aanleiding hiervan is ter hoogte van de beoogde positie van de bergingen gekozen voor een zekere mate van afscherming met behulp van opgaand groen. Dit opgaande groen is opgenomen in de landschappelijke inpassing. Aanvullend hierop zal ten tijde van de vergunning procedure kritisch worden gekeken naar de definitieve uitwerking van de uitstraling van het pand.

Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

10. Een zorgvuldige vormgeving van zowel het pand als de omliggende gronden is een belangrijk uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling Poort naar Hoevelaken. Om die reden is zijn de plannen binnen het plangebied Poort naar Hoevelaken op een zorgvuldige wijze vormgegeven, waarbij rekening is gehouden met de unieke locatie nabij de entree van Hoevelaken. Dit blijkt ook uit het onafhankelijke advies dat de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) heeft afgegeven op 29 november 2023 en 17 april 2024. Conform

deze adviezen zijn de uitstraling en de groene inpassing zorgvuldig vormgegeven. Deze vormgeving vormt de basis voor het bestemmingsplan, waarbij de definitieve uitwerking van de uitstraling van het pand zal worden beoordeeld ten tijde van de vergunningverlening.



Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

11. Reclamant wijst terecht op enkele passages uit de mobiliteitsvisie, die aanleiding geven om dit aspect zorgvuldig af te wegen. Om de verkeersimpact van de realisatie van de Poort naar Hoevelaken te onderzoeken is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Aanvullend hierop is intern bij verkeersdeskundigen advies ingewonnen. De realisatie van Poort naar Hoevelaken leidt weliswaar tot een verkeerstoename, maar ter nuancering van het geen reclamant aangeeft volgt uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng dat deze toename minder dan 150 motorvoertuigen per etmaal bedraagt op de Westerdorpsstraat. Dit zal geen significant effect hebben op de verkeersafwikkeling op de nabijgelegen rotonde. De rotonde Westerdorpsstraat – Koninginneweg kan de huidige en toekomstige verkeersstromen verwerken, al is hier wel ruimte voor enige verbetering. In de praktijk blijkt dat de verkeerslichten van de verderop gelegen aansluiting Hoevelaken zorgt voor vertraging in de spitsperiodes. Doordat de verkeerslichten in een golfbeweging verkeer doorlaten, is het mogelijk dat deze golfbeweging ook terugslaat tot op de rotonde, waardoor de doorstroming op de rotonde wordt beïnvloed. Het knelpunt op het kruispunt Westerdorpsstraat/Toe-afrit A1 kan opgelost worden wanneer dit kruispunt ingericht wordt conform het Ontwerp Tracébesluit A28/A1 -knooppunt Hoevelaken van Rijkswaterstaat. Eén van de belangrijkste sleutels om tot deze (her)inrichting te komen is daarbij de vervanging van het viaduct A1-Amersfoort (kunstwerk 500) met toevoeging van een extra rijstrook onder het viaduct voor autoverkeer in de richting Amersfoort > Hoevelaken. Hierover zijn afspraken gemaakt met de Rijksoverheid, die in de toekomst zorgen voor voldoende borging van een goede verkeersafwikkeling in relatie tot de woningbouw in Hoevelaken (waaronder Poort naar Hoevelaken).

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

12. De verkeersveiligheid en doorstroming komen uitgebreid aan de orde in het verkeersonderzoek zoals opgenomen in bijlage 10 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voor wat betreft de verkeersveiligheid volgt uit het onderzoek dat fietsers verschillende mogelijkheden hebben om het gebied op een veilige manier te verlaten. Daarnaast volgt uit het onderzoek dat de toegang tot het projectgebied op voldoende afstand ligt van de rotonde, er voldoende ruimte is om verkeer in te laten voegen vanuit Poort van Hoevelaken en dat het zicht op de Westerdorpsstraat aan de hiervoor geldende richtlijnen voldoet. De doorstroming is eerder in deze beantwoording aan de orde gekomen (zie de reactie op punt 11).

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding	De maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 21 m' is gewijzigd in een maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 20 m'.
--------------------	---

Regels	1. Artikel 11.1.1 onder a is als volgt gewijzigd: Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de bouwhoogte van hoofdgebouwen. 2. Toegevoegd aan de regels wordt artikel 6.5 Specifieke gebruiksregels 6.5.1 Voorwaardelijke verplichting Het (laten) gebruiken van gronden in dit bestemmingsplan is slechts toegestaan indien, binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de groen- en watermaatregelen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de inrichting wordt uitgevoerd en duurzaam in stand gehouden volgens het inrichtingsvoorstel zoals opgenomen in bijlage 1.
Toelichting	De toelichting is aangepast aan de wijzigingen in de regels.

5.2 Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant brengt in zijn zienswijze de volgende punten naar voren:

1. Reclamant wijst op de hoogte van het ontwerp. Aan de zuidwestkant van het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en zijn galerijen ingetekend. Reclamant meent dat dit van invloed is op de privacy van omwonenden.
2. Reclamant wijst erop dat de maximale bouwhoogte elders in het plangebied 21 meter bedraagt. Reclamant meent dat dit geen representatief aanzicht is bij het binnenkomen van Hoevelaken.
3. Reclamant wijst op het aantal verkeersbewegingen. Volgens reclamant nemen deze met de ontwikkeling van de Poort naar Hoevelaken toe. Reclamant meent dat de berekeningen van het aantal verkeersbewegingen zoals opgenomen in bijlage 10 bij de toelichting niet overeenkomen met de werkelijke situatie. In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied 2 retailbedrijven met een beperkt aantal verkeersbewegingen. Dit is volgens reclamant niet te vergelijken met bijvoorbeeld een supermarkt. Reclamant meent tevens dat de piek van het huidige aantal verkeersbewegingen niet rond 7 of 8 uur 's ochtends ligt en in de nieuwe situatie wel. 7 of 8 uur 's ochtends is volgens reclamant juist de tijd waarop de Westerdorpsstraat en Koninginneweg vast staat. Zowel de toename van het aantal verkeersbewegingen als het samenvallen van de piek zullen volgens reclamant voor meer drukte en onveilige situaties zorgen. Dit vindt reclamant ongewenst.

Beoordeling gemeente

1. Ontwikkelingen mogen de privacy van omwonenden niet onevenredig schaden. In het plan 'Poort naar Hoevelaken' is hier op verschillende manieren invulling aan gegeven. Zo is in het plangebied na een zorgvuldige stedenbouwkundige afweging aan de zuidwestkant gekozen voor een lagere bouwhoogte (10 meter) in vergelijking met sommige andere plekken in het plangebied (tot 20 meter). In de gevel aan de kopse kant (zuidkant) komen geen ramen. Ook is er voor gekozen het bouwvlak aan de zuidkant niet tot de perceelsgrens door te laten lopen maar 5 meter ruimte te laten. In deze ruimte wordt opgaand groen gerealiseerd. Dit opgaande groen is opgenomen in de landschappelijke inpassing. Met al deze maatregelen wordt de privacy van omwonenden maximaal gewaarborgd.

Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

2. De keuze voor vijf lagen met een kap komt voort uit de wens om een robuust, maar passend hoogteaccent te creëren, met als doel om de westelijke entree van Hoevelaken te markeren. De bouwhoogte bouwt richting het dorp af tot eengezinswoningen. Daarmee wordt aangesloten op omliggende bouwhoogtes. De plannen binnen het plangebied Poort naar Hoevelaken zijn op een zorgvuldige wijze vormgegeven, waarbij rekening is gehouden met de unieke locatie nabij de entree van Hoevelaken. Dit blijkt ook uit het onafhankelijke advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) zoals afgegeven op 29 november 2023 en 17 april 2024. Conform deze adviezen zijn de uitstraling en de groene inpassing zorgvuldig vormgegeven. Deze vormgeving vormt de basis voor het bestemmingsplan, waarbij de definitieve uitwerking van de uitstraling van het pand zal worden beoordeeld ten tijde van de vergunningverlening.
De maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Poort naar Hoevelaken bedraagt 21 meter en bevindt zich zodoende op het snijvlak tussen reguliere

bebouwing en hoogbouw. Om die reden is er naar aanleiding van deze en andere zienswijzen voor gekozen om de toegestane bouwhoogte te reduceren tot maximaal 20 meter. Aanvullend hierop is de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid op een dussdanige wijze aangepast, dat deze geen ruimte meer biedt om de maximale bouwhoogte te verhogen. Ondanks dat de locatie hiermee strikt formeel niet meer wordt aangemerkt als een hoogbouw locatie, zijn de voorwaarden die de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' aan hoogbouw stelt wel in acht genomen. Naar aanleiding hiervan is de volgende informatie ingewonnen/opgesteld:

- een advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit;
- een rapportage waaruit blijkt welke kwaliteit er aan de openbare ruimte gegeven wordt;
- een hoogbouweffectrapportage op hoofdlijnen waarmee de ontwikkelaar de effecten van de hoogbouw in beeld brengt (bezonningsstudie);
- een participatieverslag waarin uitvoerig is beschreven hoe er met omwonenden is overlegd en welke resultaten dit opgeleverd heeft.

Hieruit volgt dat de bebouwingsmogelijkheden die met het bestemmingsplan worden geboden passend zijn op deze locatie.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om de maximale bouwhoogte te beperken tot 20m en de mogelijkheden om hiervan af te wijken te schrappen.

3. Om de verkeersimpact van de realisatie van de Poort naar Hoevelaken te onderzoeken is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ook is intern bij verkeersdeskundigen gevraagd om aanvullende informatie. De realisatie van Poort naar Hoevelaken leidt weliswaar tot een verkeerstoename. Deze toename is echter minder dan 150 motorvoertuigen per etmaal op de Westerdorpsstraat. Dit zal geen significant effect hebben op de verkeersafwikkeling op de nabijgelegen rotonde. De rotonde Westerdorpsstraat – Koninginneweg kan de huidige en toekomstige verkeersstromen verwerken. In de praktijk blijkt dat de verkeerslichten van de verderop gelegen aansluiting Hoevelaken zorgt voor vertraging in de spitsperiodes. Doordat de verkeerslichten in een golfbeweging verkeer doorlaten, is het mogelijk dat deze golfbeweging ook terugslaat tot op de rotonde, waardoor de doorstroming op de rotonde wordt beïnvloed. Het knelpunt op het kruispunt Westerdorpsstraat/Toe-afrit A1 kan opgelost worden wanneer dit kruispunt ingericht wordt conform het Ontwerp Tracébesluit A28/A1 - knooppunt Hoevelaken van Rijkswaterstaat. Eén van de belangrijkste sleutels om tot deze (her)inrichting te komen is daarbij de vervanging van het viaduct A1-Amersfoort (kunstwerk 500) met toevoeging van een extra rijstrook onder het viaduct voor autoverkeer in de richting Amersfoort > Hoevelaken. Hierover zijn afspraken met de Rijksoverheid gemaakt die in de toekomst zorgen voor voldoende borging voor een goede verkeersafwikkeling in relatie tot de woningbouw in Hoevelaken (waaronder Poort naar Hoevelaken). In het verkeersonderzoek is uitgegaan van een bestaande situatie met één detailhandelsfunctie (fietsenwinkel aan de Westerdorpsstraat 87), twee appartementen (Westerdorpsstraat 89 en 91), één vrijstaande woning (Westerdorpsstraat 93) en één opslagfunctie (loods aan de Westerdorpsstraat 93a). De detailhandelsfunctie (fietsenwinkel) is arbeidsintensief en bezoekersextensief. De opslagfunctie (loods) is arbeidsextensief en bezoekersextensief. Het aantal verkeersbewegingen bij deze functies is relatief laag en zeker niet vergelijkbaar met een supermarkt van een vergelijkbare oppervlakte. Deze vergelijking wordt in het verkeersonderzoek dan ook niet gemaakt.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding	De maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 21 m' is gewijzigd in een maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 20 m'.
Regels	- Artikel 11.1.1 onder a is als volgt gewijzigd: Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de bouwhoogte van hoofdgebouwen. - Toegevoegd aan de regels wordt artikel 6.5 Specifieke gebruiksregels 6.5.1 Voorwaardelijke verplichting Het (laten) gebruiken van gronden in dit bestemmingsplan is slechts toegestaan indien, binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de groen- en watermaatregelen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de inrichting wordt uitgevoerd en duurzaam in stand gehouden volgens het inrichtingsvoorstel zoals opgenomen in bijlage 1.
Toelichting	De toelichting is aangepast aan de wijzigingen in de regels.

5.3 Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

Reclamant brengt in zijn zienswijze de volgende punten naar voren:

1. Reclamant wijst op de bouwhoogte van 21 meter behorend bij het bebouwingsdeel direct grenzend aan de Westerdorpsstraat. Reclamant meent dat dit te hoog is en het zicht op de kerktoeren ontnemt. Volgens reclamant geven de in het plan opgenomen foto's alleen een beeld weer, gekeken vanaf het fietspad en niet vanaf de weg. Reclamant stelt voor de bouwhoogte voor het bebouwingsdeel direct grenzend aan de Westerdorpsstraat te maximeren op 15 meter zodat via de nadering vanuit Amersfoort te kerktoeren te allen tijde zichtbaar blijft.

Beoordeling gemeente

1. In het ontwerpbestemmingsplan is bij het bebouwingsdeel direct grenzend aan de Westerdorpsstraat een maximale bouwhoogte van 21 meter opgenomen. Hier komen 5 lagen met een kap. Deze keuze komt voort uit de wens om een robuust, maar passend hoogteaccent te creëren, met als doel om de westelijke entree van Hoevelaken te markeren. De plannen binnen het plangebied Poort naar Hoevelaken zijn op een zorgvuldige wijze vormgegeven, waarbij rekening is gehouden met de unieke locatie nabij de entree van Hoevelaken. Bekeken vanaf de Westerdorpsstraat is de kerktoeren van de Dorpskerk qua zichtlijnen nog steeds goed zichtbaar. De belevingswaarde van de Dorpskerk wordt niet aangetast. Dit blijkt ook uit het onafhankelijke advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) zoals afgegeven op 29 november 2023 en 17 april 2024. Het maximeren van de bouwhoogte op 15 meter voor het bebouwingsdeel direct grenzend aan de Westerdorpsstraat is daarom niet noodzakelijk. Om andere redenen dan vermeende zichtbeperking op de kerktoeren is er voor gekozen om de toegestane bouwhoogte te reduceren tot maximaal 20 meter. Aanvullend hierop is de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid op een dusdanige wijze aangepast, dat deze geen ruimte meer biedt om de maximale bouwhoogte te verhogen. Zie de beantwoording van punt 2 van zienswijze 1.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om de maximale bouwhoogte te beperken tot 20m en de mogelijkheden om hiervan af te wijken te schrappen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding	De maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 21 m' is gewijzigd in een maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 20 m'.
Regels	Artikel 11.1.1 onder a is als volgt gewijzigd: Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de bouwhoogte van hoofdgebouwen.
Toelichting	De toelichting is aangepast aan de wijzigingen in de regels.

5.4 Reclamant 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant brengt in zijn zienswijze de volgende punten naar voren:

1. Reclamant wijst op de drie P's (People Planet Prosperity) zoals opgenomen in de plan MER van de Omgevingsvisie Nijkerk 2040. Deze drie P's worden samengevat in de thema's gezondheid, veiligheid, aantrekkelijke leefomgeving, sociaal, ecologisch kapitaal, energie en grondstoffen, water, bodem en ondergrond, historisch kapitaal, vestigingsklimaat & werk, wonen, opleiding & inkomen en bereikbaarheid. Nieuwe ontwikkelingen moeten aan deze drie P's voldoen. Reclamant stelt dat bij het plan Poort naar Hoevelaken niet voldaan wordt aan de thema's gezondheid, wonen en aantrekkelijke woonomgeving.
2. Reclamant stelt dat de Omgevingsvisie Nijkerk 2040 voor de planlocatie niet voorziet in hoogbouw en ook niet in een landmark of ander herkenningspunt voor de entree van Hoevelaken.
3. Reclamant merkt op dat de locatie niet genoemd wordt in het ontwikkelperspectief voor woongebieden in Hoevelaken.
4. Volgens reclamant is expliciet door de gemeenteraad vastgelegd dat de groen/blauwe bufferzone van Landgoed Hoevelaken behouden en versterkt moet worden en dat de groene structuur bij inbreiding behouden moet worden.
5. Reclamant meent dat het perceel grond een te beperkte oppervlakte heeft voor de realisatie van 38 woningen.
6. Reclamant meent dat het groen niet als groen is bestemd waardoor het groen niet kan worden beschermd.
7. Reclamant meent dat met de ontwikkeling van Poort naar Hoevelaken het behoud en de versterking van de groen/blauwe structuur van het Landgoed Hoevelaken onevenredig geweld wordt aangedaan.
8. Volgens reclamant is ter zake het voorliggende plan geen advies gevraagd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, omtrent de impact van het voorgenomen bouwplan op het cultuurhistorisch erfgoed Buitenplaats Hoevelaken en voor de monumentale kerk aan de Westerdorpsstraat. Dat had volgens reclamant wel moeten gebeuren.
9. Reclamant meent dat er ook geen advies is gevraagd aan op het gebied van cultuurhistorie gerenommeerde adviesinstanties, zoals de Erfgoedvereniging Gelderland.
10. Reclamant meent dat het gebouw het aanzicht van Hoevelaken gaat domineren. Dit komt volgens reclamant door de bouwhoogte van 21 meter over 37 meter breedte en de bouwhoogte van 10 meter over 31 meter breedte.
11. De kerktoeren van Hoevelaken en de monumentale gebouwen op het terrein van Buitenplaats Hoevelaken worden volgens reclamant ondergeschikt gemaakt aan de gebouwen van Poort naar Hoevelaken.
12. Reclamant meent dat voor de (toekomstige) bewoners van Poort naar Hoevelaken geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit komt volgens reclamant door de nabijheid van de hoofdontsluiting van het dorp Hoevelaken, de Koninginneweg. Reclamant meent dat het verkeer op deze hoofdontsluiting intensief is en nog intensiever wordt door de voorgenomen uitbreiding van Hoevelaken aan de oostzijde met 1100 woningen en voorgenomen intensieve bebouwing van bedrijfslocaties langs de Koninginneweg. De verkeersgevolgen van deze ontwikkelingen zijn volgens reclamant niet meegenomen in de afweging en onderliggende onderzoeken. Ook ontbreekt volgens reclamant een advies van de GGD inzake de gezondheidsrisico's.

13. Reclamant meent dat er een sociaal onveilige situatie/route ontstaat voor het fiets- en voetgangersverkeer langs de zijde van het woongebouw aan de Westerdorpsstraat. Dit komt volgens reclamant doordat hier een blinde muur is bedacht, waarachter op de begane grond bergingen zijn voorzien.

Beoordeling gemeente

1. Reclamant stelt terecht dat de thematische kaders uit de Omgevingsvisie Nijkerk 2040 uitgangspunt zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Deze thematische kaders bestaan uit de drie P's (People Planet Prosperity). Hieronder wordt per thema uitgelegd waarom het plan Poort naar Hoevelaken wél voldoet aan de thema's gezondheid, wonen en aantrekkelijke leefomgeving.

Milieuaspecten zijn voor het thema **gezondheid** een belangrijk aspect in de MER van de Omgevingsvisie Nijkerk 2040. Luchtkwaliteit en geluidbelasting zijn hierin belangrijk en deze aspecten worden voor een groot deel bepaald door de infrastructuur. In het geval van de Poort naar Hoevelaken is de nabijheid van de Koninginneweg en met name de Westerdorpsstraat bepalend voor de geluidsbelasting op de woningen. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden. Alle woningen beschikken over één of meer geluidluwe gevels. Voor de woningen liggen de buitenruimten ook aan de geluidluwe zijde. Ook voor de appartementen geldt dat de indeling zodanig is gekozen, dat alle appartementen beschikken over één of meer geluidluwe gevels en een slaapkamer aan de geluidluwe zijde (o.a. de galerijgevels). Verder is geprobeerd voor de appartementen een geluidarme buitenruimte te creëren. Dit is gedaan door het plaatsen van (transparante) balkonschermen op de verdieping en schermen op de begane grond. Hierbij is het uitgangspunt dat op het terras balkon of balkon redelijk geluidluw is te zitten. Naast de milieuaspecten speelt hittestress de laatste jaren een nadrukkelijke rol bij gezondheid. De Klimateffectatlas toont aan dat, door de ligging direct aan de rand van Hoevelaken, het plangebied minder gevoelig is voor opwarming in warme dagen (stedelijk hitte-eiland effect). Het meest gevoelige onderdeel vormt het parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt aan de westzijde begrensd door het appartementengebouw en aan noord- en oostzijde door nieuw te realiseren en bestaande woningen. De zuidzijde is deels open. Daarmee blijven er verkoelende luchtstromen mogelijk tussen het noordelijk gelegen bos en het zuidelijk gelegen agrarische gebied. Aanvullend is ook in de inrichting van het parkeerterrein rekening gehouden met warmte. Door toepassing van grasbetonstenen en de aanplant van enkele bomen zal het parkeerterrein minder snel opwarmen. Hittestress in de woningen wordt door de toe te passen isolatie en het luchtdicht bouwen beperkt. Vooral bij de bovenste verdiepingen van de grondgebonden woningen en het appartementengebouw vraagt de zuidzijde bijzondere aandacht. Waar hier ramen worden toegepast hebben kopers de mogelijkheid om bij de koop te kiezen voor zonwering. Door de panelen op het dak wordt directe instraling op het dak voorkomen. Samengevat kan gesteld worden dat het plan Poort naar Hoevelaken voldoet aan de aandachtspunten voor het thema gezondheid.

Voor het thema **wonen** is in de MER van de Omgevingsvisie Nijkerk 2040 als aandachtspunt genoemd dat er grote vraag naar starterswoningen en sociale huurwoningen is. Belangrijke items zijn de mate waarin woningen levensloopbestendig zijn en wat de energetische en bouwkundige kwaliteit van woningen is. Het plan Poort naar Hoevelaken bevat een compensatie van 8 sociale woningen afkomstig van plangebied Het Spaanse Leger. Daarmee komt het plan tegemoet aan de nadrukkelijke wens om de kernvoorraad aan sociale

huurwoningen in Hoevelaken te vergroten. Daarnaast bestaat het programma voor 33% en 13% uit respectievelijk sociale woningbouw en middelduur laag. Dit is conform de woonvisie 2020+. Een groot gedeelte van het programma bestaat uit levensloopbestendige appartementen, hetgeen bijdraagt aan de mate van levensloopbestendigheid van de woningvoorraad in Hoevelaken. Ook zal de woningbouw in het plangebied aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen waarmee het bijdraagt aan het verhogen van de energetische en bouwkundige kwaliteit van woningvoorraad in Hoevelaken. Samengevat kan gesteld worden dat het plan Poort naar Hoevelaken voldoet aan de aandachtspunten voor het thema wonen.

Voor het thema **aantrekkelijke leefomgeving** zijn in de MER van de Omgevingsvisie Nijkerk 2040 als aandachtspunten genoemd het voorzieningenniveau in de kleinere kernen en de hinder van bedrijvigheid in de omgeving door bijvoorbeeld geluid- of geuroverlast. Ook het behoud van de kwaliteiten van het landelijk gebied is van groot belang voor een aantrekkelijke leefomgeving. Uit de MER van de Omgevingsvisie Nijkerk 2040 blijkt dat het voorzieningenniveau in de kleinere kernen binnen de gemeente Nijkerk aandachtspunt is. Het voorzieningenniveau in Hoevelaken wordt beoordeeld als 'Goed'. Op de planlocatie Poort naar Hoevelaken is de hinder van bedrijvigheid in de omgeving door bijvoorbeeld geluid- of geuroverlast beperkt. Omdat de planlocatie zich binnen de kern Hoevelaken bevindt en er reeds bebouwing aanwezig is, kan de ontwikkeling aangemerkt worden als inbreiding. Daardoor worden de kwaliteiten van het nabijgelegen landelijk gebied behouden. Samengevat kan gesteld worden dat het plan Poort naar Hoevelaken ook voldoet aan de aandachtspunten voor het thema aantrekkelijke leefomgeving.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Reclamant stelt terecht dat de Omgevingsvisie Nijkerk 2040 voor de planlocatie niet voorziet in hoogbouw en ook niet in een landmark of ander herkenningspunt voor de entree van Hoevelaken. In de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' staat beschreven wat onder hoogbouw wordt verstaan. Voor de kern Hoevelaken spreken we van hoogbouw bij een gebouw met een hoogte van meer dan 20 meter. In 'tabel 4: Mogelijkheden hoogbouw Gemeente Nijkerk' behorende bij de omgevingsvisie, staan verschillende potentiële hoogbouwlocaties beschreven, inclusief de hierbij behorende indicatieve bouwhoogtes. Deze indicatieve bouwhoogtes gaan de hoogte van 20 meter in bepaalde gevallen ver te boven. De maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Poort naar Hoevelaken bedraagt 21 meter en bevindt zich zodoende op het snijvlak tussen reguliere bebouwing en hoogbouw. Om die reden is er naar aanleiding van deze en andere zienswijzen voor gekozen om de toegestane bouwhoogte te reduceren tot maximaal 20 meter. Aanvullend hierop is de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid op een dusdanige wijze aangepast, dat deze geen ruimte meer biedt om de maximale bouwhoogte te verhogen. Ondanks dat de locatie hiermee strikt formeel niet meer wordt aangemerkt als een hoogbouw locatie, zijn de voorwaarden die de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' aan hoogbouw stelt wel in acht genomen. Naar aanleiding hiervan is de volgende informatie ingewonnen/opgesteld:
 - een advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit;
 - een rapportage waaruit blijkt welke kwaliteit er aan de openbare ruimte gegeven wordt;

- een hoogbouweffectrapportage op hoofdlijnen waarmee de ontwikkelaar de effecten van de hoogbouw in beeld brengt;
- een participatieverslag waarin uitvoerig is beschreven hoe er met omwonenden is overlegd en welke resultaten dit opgeleverd heeft.

Hieruit volgt dat de bebouwingsmogelijkheden die met het bestemmingsplan worden geboden passend zijn op deze locatie.

De wens voor het realiseren van een landmark of ander herkenningspunt voor de entree van Hoevelaken komt voort uit de kaderstelling daterend van 16 december 2021. In deze kaderstelling is de wens uitgesproken om het plan uit te werken zodat deze voorziet in een appartementengebouw van maximaal vijf lagen met een kap teneinde de entree tot Hoevelaken vanuit westelijke richting te markeren. Het plan is uitgewerkt binnen dit gestelde kader.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om de maximale bouwhoogte te beperken tot 20m en de mogelijkheden om hiervan af te wijken te schrappen.

3. Voor diverse gebieden binnen de grenzen van de gemeente Nijkerk zijn in de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' gebiedsprofielen beschreven. De gebiedsprofielen dragen bij aan een verdere omschrijving van de mogelijkheden en kansen in een betreffend gebied. De profielen beschrijven zowel gewenste als ongewenste ontwikkelingen. In de meeste gevallen gaat het om uitgangspunten die van belang zijn voor ontwikkelingen binnen een gebied. Denk bijvoorbeeld aan het behoud van de groene structuur bij inbreiding. Daarnaast worden enkele grote (potentiële) ontwikkelingen expliciet genoemd, maar dit betreft zeker niet alle ontwikkelingen binnen een gebied. Om die reden wordt het gebiedsprofiel ook beschreven als een hulpmiddel en niet als een checklist. In het gebiedsprofiel met betrekking tot woongebieden in Hoevelaken wordt de ontwikkeling Poort naar Hoevelaken niet als gewenste, maar ook niet als ongewenste ontwikkeling beschreven. Het feit dat de ontwikkeling niet expliciet in het gebiedsprofiel wordt beschreven, vormt zodoende geen belemmering.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Het klopt dat in de Omgevingsvisie Nijkerk 2040 is vastgelegd dat de groen/blauwe bufferzone van Landgoed Hoevelaken behouden en versterkt moet worden en dat de groene structuur bij inbreiding behouden moet worden. De groen/blauwe zones zoals beschreven in de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' zijn gericht op het versterken van de groen/blauwe structuren door deze structuren onderling met elkaar te verbinden, zodat er een gemeentelijke hoofdstructuur ontstaat. Een netwerk die de grote groene gebieden en waterstructuren onderling met elkaar verbinden. Het gebied direct ten westen en zuidwesten van het plangebied wordt gekenmerkt door haar landelijk karakter. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich Huis Hoevelaken met het Hoevelakense Bos. Deze twee gebieden maken onderdeel uit van de groen/blauwe bufferzone van Landgoed Hoevelaken. Ten oosten en zuidoosten van het plangebied bevindt zich bebouwing van het dorp Hoevelaken. Dit gebied maakt geen onderdeel uit van de groen/blauwe bufferzone van Landgoed Hoevelaken. Het plangebied Poort naar Hoevelaken vormt daardoor een verbinding tussen de groen/blauwe bufferzone van Landgoed Hoevelaken en de bebouwing

van het dorp Hoevelaken. Deze verbindende functie is een belangrijk uitgangspunt van de landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing is verankerd in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.



Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

5. De keuze voor het aantal woningen verdeeld over vijf lagen met een kap komt voort uit de wens om een robuust, maar passend hoogteaccent te creëren, met als doel om de westelijke entree van Hoevelaken te markeren. De bouwhoogte bouwt richting het dorp af tot eengezinswoningen. Daarmee wordt aangesloten op omliggende bouwhoogtes. De plannen binnen het plangebied Poort naar Hoevelaken zijn op een zorgvuldige wijze vormgegeven, waarbij rekening is gehouden met de unieke locatie nabij de entree van Hoevelaken. Dit blijkt ook uit het onafhankelijke advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) zoals afgegeven op 29 november 2023 en 17 april 2024. Conform deze adviezen zijn de uitstraling en de groene inpassing zorgvuldig vormgegeven. Deze vormgeving vormt de basis voor het bestemmingsplan, waarbij de definitieve uitwerking van de uitstraling van het pand zal worden beoordeeld ten tijde van de vergunningverlening.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. Aan de randen van het plangebied almede op het binnenterrein van het plangebied worden verschillende soorten beplanting aangeplant. Hierbij wordt door middel van soortenkeuzes maximale aansluiting gezocht met de beplanting in de directe omgeving van het plangebied. Hierbij zijn drie deelgebieden aangewezen: Hoevelakense Bos, Slagenlandschap en de binnentuin. Deze keuzes zijn vastgelegd in de landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing is verankerd in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast is het groen aan de westelijke en noordwestelijke kant van het plangebied voorzien van de bestemming groen. Dit tezamen maakt dat zowel de aanleg als de instandhouding van een groene aansluiting met de omgeving gewaarborgd is.

Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

7. Voor wat betreft het aspect behoud en versterking van de groen/blauwe structuur van het Landgoed Hoevelaken verwijst de gemeente naar het antwoord onder het vorige punt.

Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

8. Voor het vragen van advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) of andere op het gebied van cultuurhistorie gerenommeerde adviesinstanties, zoals de Erfgoedvereniging Gelderland bestaan geen 'harde' richtlijnen. De adviseur erfgoed van de gemeente maakt een afweging over de invloed van het plan op nabijgelegen monumenten (zoals het landgoed en de kerk) en of hierbij advies van de RCE of andere instanties op het gebied van

cultuurhistorie nodig is. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met zichtlijnen. In dit geval heeft de adviseur erfgoed geconcludeerd dat het plan van Poort naar Hoevelaken de cultuurhistorische waarden van het landgoed en de kerk weinig beïnvloed en dat er geen nader advies van de RCE of andere instanties op het gebied van cultuurhistorie nodig is.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

9. Voor wat betreft het aspect advies van andere op het gebied van cultuurhistorie gerenommeerde adviesinstanties, zoals de Erfgoedvereniging Gelderland verwijst de gemeente naar het antwoord onder het vorige punt.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

10. De keuze voor vijf lagen met een kap komt voort uit de wens om een robuust, maar passend hoogteaccent te creëren, met als doel om de westelijke entree van Hoevelaken te markeren. De bouwhoogte bouwt richting het dorp af tot eengezinswoningen. Daarmee wordt aangesloten op omliggende bouwhoogtes. De plannen binnen het plangebied Poort naar Hoevelaken zijn op een zorgvuldige wijze vormgegeven, waarbij rekening is gehouden met de unieke locatie nabij de entree van Hoevelaken. Dit blijkt ook uit het onafhankelijke advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) zoals afgegeven op 29 november 2023 en 17 april 2024. Conform deze adviezen zijn de uitstraling en de groene inpassing zorgvuldig vormgegeven. Deze vormgeving vormt de basis voor het bestemmingsplan, waarbij de definitieve uitwerking van de uitstraling van het pand zal worden beoordeeld ten tijde van de vergunningverlening.
Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is ervoor gekozen om de toegestane bouwhoogte te reduceren tot maximaal 20 meter. Aanvullend hierop is de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid op een dusdanige wijze aangepast, dat deze geen ruimte meer biedt om de maximale bouwhoogte te verhogen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om de maximale bouwhoogte te beperken tot 20m en de mogelijkheden om hiervan af te wijken te schrappen.

11. Voor wat betreft het aspect bouwhoogte en ondergeschiktheid van de kerktoren van Hoevelaken en de monumentale gebouwen op het terrein van Buitenplaats Hoevelaken verwijst de gemeente naar het antwoord onder het vorige punt.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om de maximale bouwhoogte te beperken tot 20m en de mogelijkheden om hiervan af te wijken te schrappen.

12. Het plangebied ligt in de geluidszone van een aantal wegen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer wordt overschreden. De maximaal ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor deze woningen zal een hogere waarde procedure worden doorlopen.
Alle woningen en appartementen hebben één of meer geluidluwe gevels en buitenruimten.

De aanvraag past daarmee binnen het gemeentelijke geluidbeleid. Daarmee is vanuit akoestisch oogpunt voor wegverkeerslawaaï sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit volgt uit de Aanmeldnotitie M.E.R. welke als bijlage 11 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

De impact van andere ontwikkelingen in Hoevelaken, zoals Klarwater, op de verkeersintensiteit op de Koninginneweg is niet meegenomen in de onderzoeken omdat deze ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn. Voor Klarwater is er op dit moment (begin mei 2024) nog geen (ontwerp-)bestemmingsplan vastgesteld of heeft deze ter inzage gelegen. Daarmee is het onvoldoende zeker dat deze ontwikkeling plaats zal vinden. Hierdoor is de eventuele impact van deze ontwikkeling niet meegenomen in de onderzoeken.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

13. Reclamant merkt terecht op dat de uitstraling van het deel van het pand waarin de benodigde bergingen worden gevestigd om een zorgvuldige uitwerking vraagt. De Adviescommissie omgevingskwaliteit heeft hier ook aandacht voor gevraagd. Naar aanleiding hiervan is ter hoogte van de beoogde positie van de bergingen gekozen voor een zekere mate van afscherming met behulp van opgaand groen. Dit opgaande groen is opgenomen in de landschappelijke inpassing. Aanvullend hierop zal ten tijde van de vergunning procedure kritisch worden gekeken naar de definitieve uitwerking van de uitstraling van het pand.

Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding om de overeengekomen landschappelijke inpassing te verankeren in het bestemmingsplan met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

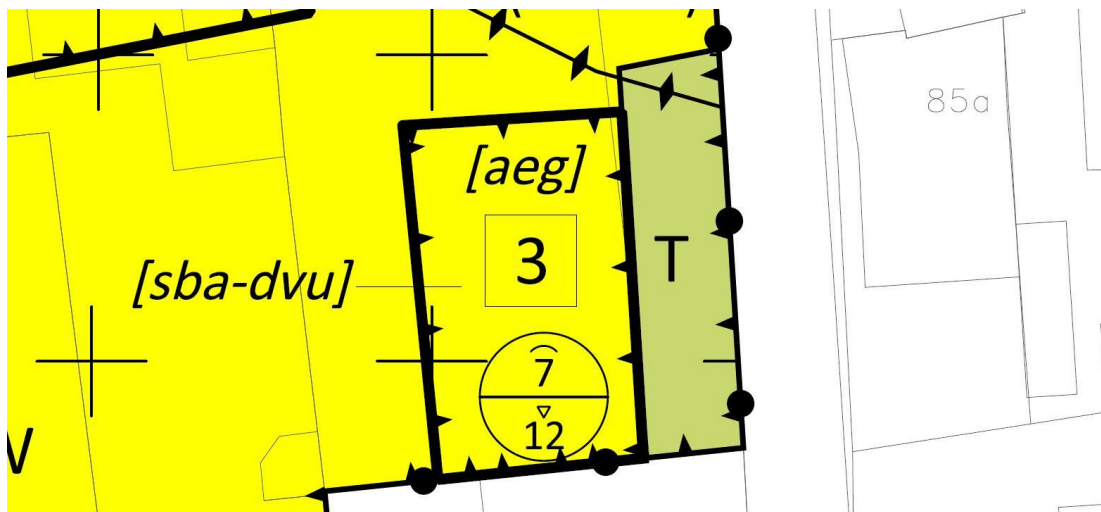
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding	De maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 21 m' is gewijzigd in een maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 20 m'.
Regels	- Artikel 11.1.1 onder a is als volgt gewijzigd: Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de bouwhoogte van hoofdgebouwen. - Toegevoegd aan de regels wordt artikel 6.5 Specifieke gebruiksregels 6.5.1 Voorwaardelijke verplichting Het (laten) gebruiken van gronden in dit bestemmingsplan is slechts toegestaan indien, binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de groen- en watermaatregelen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de inrichting wordt uitgevoerd en duurzaam in stand gehouden volgens het inrichtingsvoorstel zoals opgenomen in bijlage 1.
Toelichting	De toelichting is aangepast aan de wijzigingen in de regels.

6. Ambtshalve wijzigingen

In de periode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een ambtshalve controle uitgevoerd. Bij deze controle zijn onderstaande punten naar voren gekomen die aanleiding geven het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen:

1. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 6.2.3 onder b sub 1 opgenomen dat carports met energie-opwekkingssystemen niet meer dan 3 meter hoog mogen zijn. Er wordt dus specifiek gesproken over carports met 'energie-opwekkingssystemen'. In de praktijk worden in veruit de meeste gevallen zonnepanelen als energie-opwekkingssystemen op carports geplaatst. In de regels is echter niet gespecificeerd wat wordt verstaan onder 'energie-opwekkingssystemen'. Hierdoor zouden naast zonnepanelen bijvoorbeeld ook buitenunits op carports geplaatst kunnen worden. Dit is onwenselijk. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt 'energie-opwekkingssystemen' daarom vervangen door 'zonnepanelen'.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 6.2.1 onder f een mogelijkheid opgenomen om dakkapellen te realiseren op hoofdgebouwen. Het blijkt wenselijk om dakkapellen in het voordakvlak van de woningen aan het mulderslaantje uit te sluiten. In de toelichting is een onderbouwing opgenomen waarom dit wenselijk is. Om dit te regelen worden de regels aangepast door artikel 6.2.1 onder g toe te voegen: ter plaatse van de aanduiding 'dakkapellen in voordakvlak uitgesloten' geldt dat, in afwijking van 6.2.1 onder f, dakkapellen in het voordakvlak niet zijn toegestaan. In de verbeelding wordt ter hoogte van de woningen aan het mulderslaantje de aanduiding 'dakkapellen in voordakvlak uitgesloten' opgenomen.



Figuur 1: uitsnede uit verbeelding. Ter hoogte van de woningen aan het mulderslaantje is de aanduiding 'sba-dvu: dakkapellen in voordakvlak uitgesloten' opgenomen.

7. Samenvatting van alle aanpassingen

Aanpassingen op de verbeelding

De verbeelding wordt op de volgende punten aangepast:

1. De maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 21 m' is gewijzigd in een maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte: 20 m';
2. In de verbeelding wordt ter hoogte van de woningen aan het mulderslaantje de aanduiding 'dakkapellen in voordakvlak uitgesloten' opgenomen;

Aanpassingen in de regels

De regels worden op de volgende punten aangepast:

3. Artikel 11.1.1 onder a is als volgt gewijzigd:
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de bouwhoogte van hoofdgebouwen;
4. Toegevoegd aan de regels wordt artikel 6.5 Specifieke gebruiksregels
6.5.1 Voorwaardelijke verplichting
Het (laten) gebruiken van gronden in dit bestemmingsplan is slechts toegestaan indien, binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de groen- en watermaatregelen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de inrichting wordt uitgevoerd en duurzaam in stand gehouden volgens het inrichtingsvoorstel zoals opgenomen in bijlage 1.;
5. in artikel 6.2.3 onder b sub 1 wordt 'energie-opwekkingssystemen' vervangen door 'zonnepanelen';
6. De regels worden aangepast door artikel 6.2.1 onder g toe te voegen:
ter plaatse van de aanduiding 'dakkapellen in voordakvlak uitgesloten' geldt dat, in afwijking van 6.2.1 onder f, dakkapellen in het voordakvlak niet zijn toegestaan;

Aanpassingen in de toelichting

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast:

7. De toelichting is aangepast aan de wijzigingen in de regels;
8. In de toelichting is een onderbouwing opgenomen waarom het wenselijk is om dakkapellen in het voordakvlak van de woningen aan het mulderslaantje uit te sluiten.