

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

DOORNSTEEG FASE 1A, NIJKERK

1. Zienswijze

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1a, Nijkerk heeft van vrijdag 26 juni 2015 tot en met donderdag 6 augustus 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn in eerste instantie twee zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

De eerste zienswijze was afkomstig van Autobedrijf van Ramshorst (vanaf nu; Van Ramshorst), gevestigd aan de Sluiswachter 26 te Nijkerk. Van Ramshorst maakte zich primair zorgen over de zichtbaarheid van zijn autobedrijf vanaf de A28 nu ten behoeve van woningbouw in Doornsteeg een geluidswal tussen de A28 en de Arkemheenweg is voorzien. In overleg met Van Ramshorst is bekeken of het mogelijk was tegemoet te komen aan het belang van Van Ramshorst, zonder dat dit noemenswaardige gevolgen zou hebben voor het beoogde woningbouwplan. Uiteindelijk is overeengekomen dat de geluidswal langs de A28 wordt ingekort ten opzichte van de in het ontwerpbestemmingsplan beoogde positie. Uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat het inkorten van de geluidswal akoestisch gezien niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in deelplan 1 van Doornsteeg en dat de gevolgen van het inkorten van de wal voor het beoogde woningbouwplan zeer beperkt en derhalve aanvaardbaar zijn. Het nader akoestisch onderzoek naar de effecten van het inkorten van de geluidswal is als bijlage toegevoegd aan deze notitie.

Voorgesteld wordt de aangepaste positie van de geluidswal door middel van een ambtshalve aanpassing in het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a, Nijkerk vast te leggen als nieuwe positie van de wal tussen de A28 en de Arkemheenweg. In paragraaf 2.1 van deze notitie wordt daarop ingegaan. Op basis van bovenstaand beschreven aanpassing heeft Van Ramshorst zijn zienswijze inmiddels ingetrokken.

De tweede zienswijze is, ondanks gevoerd overleg, niet ingetrokken. Deze zienswijze is afkomstig van de heer Bekhuis, woonachtig aan de Vuurvlinder 14 te Nijkerk.

In dit eerste hoofdstuk wordt de zienswijze van de heer Bekhuis samengevat en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijze leidt niet tot het voorstel om aanpassingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

In deze notitie worden in hoofdstuk 2 onder 'Planaanpassingen' de voorgestelde planaanpassingen omschreven. Het betreffen zogeheten ambtshalve planaanpassingen.

1.2 Behandeling zienswijze

1. Omgang met bestaande groenopstanden

De heer Bekhuis (vanaf nu; indiener) vraagt zich af of het de bedoeling is dat de bestaande groenopstanden in Doornsteeg zoveel als mogelijk worden behouden en in het definitief stedenbouwkundig ontwerp worden meegenomen. Indiener verzoekt te bezien of er waardevolle groenopstanden in het plangebied aanwezig zijn, of het raadzaam is deze te behouden en zo ja, dit vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De basis voor de ontwikkeling van de woonwijk Doornsteeg staat beschreven in het Masterplan Doornsteeg zoals dat op 30 oktober 2014 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. In het Masterplan staat beschreven dat verschillende kwaliteiten in het plangebied behouden moeten blijven en worden ingepast in het woningbouwplan. Het betreft onder andere de Dammersbeek, de Doornsteeg, waardevolle bomen, aanwezige houtwallen op de kavelgrens en de aanwezige sloten in noord-zuid richting. Het is de ambitie om het groen onderdeel te laten zijn van de wijk, en niet het groen naar de zijkanten van het plangebied te duwen. In dat kader zullen bestaande groenopstanden en landschappelijke kwaliteiten zoveel als mogelijk worden ingepast in de nieuwe wijk in het algemeen en in deelplan 1a in het bijzonder.

In deelplan 1a is de zogeheten Groene Slinger gelegen. Deze hoofdgroenstructuur staat in verbinding met de Beektuin in het zuiden van Doornsteeg en maakt het mogelijk een rondje door de gehele wijk te maken. Het is een groene, (recreatieve) wandelroute door de wijk waaraan verschillende functies zoals collectieve boomgaarden, woonerven, speelplekken, en ontmoetingsplaatsen e.d. worden gekoppeld.

In het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven dat de elementen groen en water beschouwd worden als zogeheten structureerende elementen in het plangebied en dat deze als essentieel worden beschouwd voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. In de regels en op de plankaart van het bestemmingsplan (de juridisch bindende delen van een bestemmingsplan) wordt geborgd dat water en groen verankerd worden in het bestemmingsplan. Zo zijn de locatie van de Slinger (specifieke vorm van groen – hoofdgroenstructuur) en de hoofdwaterstructuur (water) door middel van een aanduiding op de plankaart vastgelegd. In de regels wordt geborgd dat hier niet veel van kan worden afgeweken.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Onderzoek naar flora en fauna

Indiener verwijst naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waarin opgenomen staat dat er nader onderzoek plaatsvindt naar diverse flora- en faunasoorten en verzoekt ook de leefgebieden van de steenuil mee te nemen in het onderzoek. Daarnaast vraagt indiener zich af of het bestemmingsplan wel haalbaar is vanwege de beoogde omgang met natuurwaarden en verzoekt om hier in het bestemmingsplan aandacht aan te besteden.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In paragraaf 4.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op het onderwerp ecologie. Beschreven staat dat er onderzoek is verricht naar gebieds- en soortbescherming en dat uit de toetsing blijkt dat de realisatie van woningbouw in fase 1 van Doornsteeg onder voorwaarden mogelijk is, maar dat er aanvullend onderzoek nodig is om dit definitief aan te tonen. De aanvullende onderzoeken zijn inmiddels definitief gereed.

Uit deze specifieke onderzoeken naar diverse flora- en faunasoorten, alsmede naar de aanwezigheid van de steenuil in deelplan 1 van Doornsteeg blijkt primair dat in het plangebied diverse soorten vleermuizen zijn waargenomen, maar geen verblijfplaatsen. Inzake vissen is in het plangebied de bittervoorn niet aangetroffen. De kleine modderkruiper is wel aangetroffen in het plangebied Doornsteeg fase 1b, maar niet in het plangebied van Doornsteeg fase 1a. Ten aanzien van overige beschermde soorten kan opgemerkt worden dat in het plangebied Doornsteeg fase 1b enkele rietorchissen zijn waargenomen. Net als voor de modderkruiper geldt een vrijstelling indien gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode. In het plangebied Doornsteeg fase 1a blijken er geen territoria van uilen aanwezig.

Conclusie

Op basis van de nadere onderzoeken (Natuurtoets Doornsteeg in Nijkerk en Aanvullend onderzoek Doornsteeg in Nijkerk) blijkt dat de woningbouw in fase 1a van Doornsteeg in het kader van ecologie haalbaar is. De nadere onderzoeksresultaten zullen worden verwerkt in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De nadere onderzoeken zelf zullen worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

De nadere onderzoeken zijn volledigheidshalve toegevoegd als bijlagen bij deze Notitie zienswijzen en planaanpassingen. In paragraaf 2.1 van deze notitie wordt nader omschreven welke tekst, als gevolg van een ambtshalve aanpassing, wordt toegevoegd aan paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Planaanpassingen

2.1 Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

Onderstaand wordt ingegaan op welke aanpassingen bij de vaststelling worden voorgesteld door te voeren in de toelichting, in de regels en op de plankaart van het bestemmingsplan.

Aanpassingen in de toelichting (ambtshalve)

- In paragraaf 2.3.3 (Woonvisie 2012+) zal de tekst worden vervangen door een samenvatting van de op 24 september 2015 door de gemeenteraad van Nijkerk vastgestelde Woonvisie 2015+ en een toets van onderhavig plan aan deze visie. Het beoogde woningbouwplan Doornsteeg fase 1a past binnen de beleidsuitgangspunten van zowel de voorheen geldende Woonvisie 2012+ als de nu geldende Woonvisie 2015+.
- In paragraaf 4.3 (Ecologie) zal de uitkomst van de Natuurtoets Doornsteeg van Antea Group van augustus 2014 worden toegelicht, alsmede de uitkomsten van het inventariserend veldonderzoek van Antea Group naar beschermde dier- en plantensoorten van september 2015.

De conclusie van de uitgevoerde onderzoeken naar flora en fauna is dat in het plangebied diverse soorten vleermuizen zijn waargenomen, maar geen verblijfplaatsen. Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet indien de Doornsteeg (straat) in zijn geheel behouden (inclusief groenstructuur) blijft en nachtelijke verlichting van de laan wordt voorkomen.

Inzake vissen is in het plangebied de bittervoorn niet aangetroffen. De kleine modderkruiper is wel aangetroffen in het plangebied Doornsteeg fase 1b, maar niet in het plangebied van Doornsteeg fase 1a. Daarnaast hoeft voor een modderkruiper geen ontheffing te worden aangevraagd, voor deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd indien volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Dat zal voor de gehele realisatie van de wijk Doornsteeg het uitgangspunt zijn.

In het plangebied blijken er geen territoria van uilen aanwezig.

Ten aanzien van overige beschermde soorten kan opgemerkt worden dat in het plangebied Doornsteeg fase 1b enkele rietorchissen zijn waargenomen. Net als voor de modderkruiper geldt een vrijstelling indien gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode. In deze gedragscode staat onder andere vermeld dat schade aan de standplaatsen voorkomen dient te worden. Dit kan worden gedaan door de standplaatsen te markeren en, indien noodzakelijk, te verplaatsen (onder begeleiding) naar geschikt biotoop buiten het plangebied.

De aanvullende onderzoeken zelf zullen worden toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting en zijn als bijlage ook toegevoegd aan deze Notitie zienswijzen en planaanpassingen.

- In paragraaf 6.1 zal de financiële uitvoerbaarheid exacter worden geformuleerd. De bestaande tekst zal worden vervangen door de volgende tekst:
 - Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden.

In het kader van het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a, Nijkerk is de gemeente erin geslaagd met de grondeigenaren in het plangebied, naast de gemeente zelf betreft het Van de Mheen Planontwikkeling en Portaal, overeenstemming te bereiken over het kostenverhaal dat samenhangt met de ontwikkeling van woningbouw in fase 1a. Om die reden is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Hoewel het ontwerp exploitatieplan wel in procedure is gebracht, is er geen aanleiding om deze procedure te vervolgen.

Het exploitatieplan zou een afdwingende werking van het kostenverhaal voor de grondeigenaren hebben gehad indien de gemeente er anterieur niet in was geslaagd met de grondeigenaren tot overeenstemming te komen. Op basis van de overeenstemming met de grondeigenaren kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven en is het kostenverhaal geborgd.

- In paragraaf 6.2 zal nadere worden ingegaan op de afronding van de bestemmingsplanprocedure, zoals de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.
- In de bijlagen bij de toelichting worden de volgende onderzoeken toegevoegd:
 - Natuurtoets Doornsteeg in Nijkerk (Antea Group)
 - Aanvullend onderzoek Doornsteeg in Nijkerk, inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten (Antea Group)
 - Bouwplan Doornsteeg Nijkerk – geluidsonderzoek ivm voorgenomen aanpassing van geluidswal langs rijksweg A28 (Antea Group)

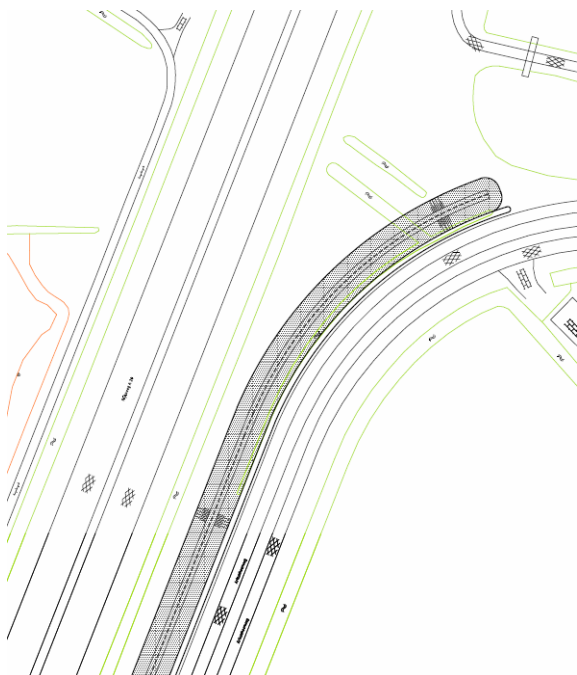
Aanpassingen in de regels (ambtshalve)

- In artikel 1 onder 1.36 sub b (begrip 'peil' binnen het kader van begrippen) wordt de zinsnede 'voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst' vervangen door 'voor overige bouwwerken, met uitzondering indien in of op het water wordt gebouwd'. Dit wordt voorgesteld teneinde meer expliciet te maken dat een eventueel geluidscherm ook op de aarden wal tussen de A28 en de Arkemheenweg gerealiseerd kan worden, zonder discussie te krijgen over wat het peil bij het bouwwerk is.
- In artikel 3.2 onder b (bouwregels binnen bestemming Groen) wordt de opgenomen bouwhoogte van 4 meter verhoogd naar 6 meter. Dit wordt voorgesteld omdat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen 4 meter mogelijk niet toereikend is om te voorzien in een (deels gebouwde) geluidwerende voorziening die voorziet in een acceptabel woon- en leefklimaat van de toekomstige woonwijk Doornsteeg.
- In artikel 10.1 onder b (strijdig gebruik) wordt 'de bewoning van bijgebouwen' vervangen door 'de bewoning van bijbehorende bouwwerken die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw'.

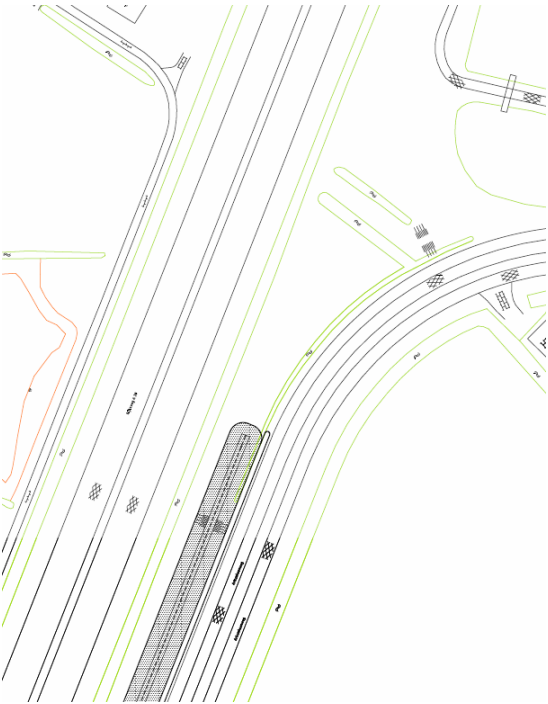
Aanpassingen op de verbeelding (ambtshalve)

- Als gevolg van nader overleg met Van Ramshorst (zie paragraaf 1.1 van deze notitie) wordt voorgesteld de geluidswal tussen de A28 en de Arkemheenweg in te korten. Onderstaand wordt de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen positie (oud) en de nu voorgestelde positie (nieuw) weergegeven. Na gewijzigde vaststelling zal de nieuwe positie worden opgenomen op de plankaart en bestemd als Groen.

Positie geluidswal nabij Van Ramshorst; oud (onderstaand)



Positie geluidswal nabij Van Ramshorst; nieuw (onderstaand)



Bijlagen

1. Natuurtoets Doornsteeg in Nijkerk (Antea Group)
2. Aanvullend onderzoek Doornsteeg in Nijkerk, inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten (Antea Group)
3. Bouwplan Doornsteeg Nijkerk – geluidsonderzoek ivm voorgenomen aanpassing van geluidswal langs rijksweg A28 (Antea Group)