

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPAN

**DOORNSTEEG FASE 1B en Holkerweg 71,
NIJKERK**

1. Zienswijze

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk heeft van donderdag 10 september 2015 tot en met woensdag 21 oktober 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

De zienswijzen zijn ontvangen van:

1. De heer R. Bekhuis (Vuurvlinder 14, Nijkerk)
2. De heer J. de Vries (Holkerweg 37, Nijkerk)
3. De heer E. van Dronkelaar (Beekhoven 1, Nijkerk)

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijzen leiden 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. Zienswijze van de heer Bekhuis

De heer Bekhuis vraagt naar de actualiteit van de paragraaf externe veiligheid in de toelichting van het bestemmingsplan. Volgens de heer Bekhuis zijn er inmiddels andere wetten en regels van kracht dan in de toelichting opgenomen. De heer Bekhuis geeft aan dat het plangebied volgens hem binnen het invloedsgebied van het spoor Amersfoort-Zwolle ligt en dat er over dit spoor giftige vloeistoffen worden vervoerd die een risico kunnen vormen voor het plangebied. In het verlengde hiervan vraagt de heer Bekhuis zicht af of er overleg is gevoerd met de veiligheidsregio over het aspect externe veiligheid.

Ten aanzien van het aspect ecologie verzoekt de heer Bekhuis in het onderzoek naar flora en fauna ook het leefgebied van de steenuil mee te nemen. Specifiek ten aanzien van het perceel Holkerweg 71 verzoekt de heer Bekhuis het flora en faunaonderzoek af te ronden voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Tenslotte verzoekt de heer Bekhuis de natuurwaarden in het plangebied te beschermen door een adequate regeling in het bestemmingsplan (regels en aanduidingen voor bouwen en aanleggen soortgelijk aan die voor archeologische waarden) op te nemen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Externe veiligheid

In de paragraaf externe veiligheid in het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.2.4 van de toelichting) wordt als één van de wettelijke kaders genoemd de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" als opstap voor het Besluit transport externe veiligheid (Btev)". Deze is sinds 1 april 2015 is vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet. Op dit punt is de paragraaf dus inderdaad gedateerd, echter doet dit verder niets af aan de inhoudelijke verantwoording van het groepsrisico.

Over de afstand van het plangebied tot het spoor Amersfoort-Zwolle valt op te merken dat de zogeheten 1%-letaliteitgrens van meer dan 4.000 meter geldt voor zeer toxische gassen (stofcategorie B3). Alleen chloor valt hieronder. Inmiddels vindt er geen transport van chloor meer plaats over de spoorlijn Amersfoort-Zwolle, dit sporadische transport is verhuisd naar de Betuweroute. Voor toxische gassen (stofcategorie B2) geldt volgens de handleiding risicoanalyse transport een 1%-letaliteitsafstand van 995 meter. Het spoor ligt met een afstand van meer dan 1 kilometer van het plangebied buiten de letaliteitsafstand van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

In paragraaf 4.2.4 van de toelichting wordt onder 'Verantwoording groepsrisico per onderdeel' aangegeven dat: "Hierbij is gebruik gemaakt van het advies van de veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) ten aanzien van dit specifieke plangebied." Ook de inhoud van de zienswijze is aanvullend voorgelegd aan de VGGM. Bovenstaande reactie volgt uit het nader overleg met de VGGM.

Flora en fauna

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 1b 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 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. Bij werkzaamheden in het plangebied zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van deze soort. De kleine modderkruiper is een zogeheten tabel 2 soort. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden indien volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Hieraan zal bij het uitvoeren van werkzaamheden worden voldaan.

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 door een goedgekeurde gedragscode. In het plangebied blijken er geen territoria van uilen aanwezig.

Het complete onderzoek naar flora en fauna voor het perceel Holkerweg 71 is inmiddels gereed en meteen vervat in een werkprotocol dat een leidraad biedt voor de uitvoering van fysieke werkzaamheden op het perceel. Het definitieve onderzoek toont aan dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Holkerweg 71 plaats kan hebben zonder schadelijke effecten op de aanwezige en omringende flora en fauna. De gunstige instandhouding van de biodiversiteit van de soorten komen niet in het geding. Voorwaarde is wel dat het werkprotocol zal worden uitgevoerd en geïmplementeerd in het plan van aanpak van de fysieke werkzaamheden op het perceel.

Conclusie

Op basis van de nadere onderzoeken (Natuurtoets Doornsteeg in Nijkerk, Aanvullend onderzoek Doornsteeg in Nijkerk en Werkprotocol & nader onderzoek flora en fauna ontwikkeling Holkerweg 71 te Nijkerk) blijkt dat de woningbouw in fase 1b van Doornsteeg en de realisatie van vier nieuwe woningen op het perceel Holkerweg 71 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. Het is niet aan de orde om in de regels of op de verbeelding van het bestemmingsplan nadere zaken vast te leggen inzake het aspect flora en fauna.

Bovengenoemde nadere onderzoeken zijn volledigheidshalve toegevoegd als bijlage 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. Zienswijze van de heer De Vries

De heer De Vries geeft aan dat de noodzaak voor het realiseren van het plan niet duidelijk is. Volgens hem zal de groene ontsluiting naar de polder door het bouwen van de wijk(en) verdwijnen en is dit in strijd met de structuurvisie van de Gemeente Nijkerk waarin volgens hem is aangegeven dat er een groene ontsluiting naar de polder gemaakt/behouden zou worden. In het verlengde hiervan stelt de heer De Vries dat landbouw in het gebied zorgt voor een natuurlijke en economische uitnutting van de ruimte in plaats van woningbouw. Volgens de heer De Vries is de ontwikkeling van de wijk niet gebaseerd op duurzaam ruimtegebruik, maar op basis van een op winst gerichte aanpak.

De heer De Vries mist een onderbouwing over de afvoer van water uit het plangebied en maakt hij zich zorgen over de verstoring van de leefomgeving van verscheidende diersoorten als gevolg van de realisatie van de nieuwe wijk.

In het kader van de gevolgen voor de eigen woon- en leefomgeving stelt de heer De Vries zich zorgen te maken over verlies aan privacy en uitzicht en mogelijk overlast door geluid vanuit nieuw te bouwen woningen in Doornsteeg.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Woningbouw in Doornsteeg

De realisatie van woningbouw in Doornsteeg fase 1b en op het perceel Holkerweg 71 valt binnen de ambitie om het totale gebied Doornsteeg in Nijkerk te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Het realiseren van woningbouw in Doornsteeg is al vele jaren onderwerp van gesprek. In de Integrale Ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030 (vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 15 december 2005) wordt al beschreven dat Doornsteeg een toekomstig zoekgebied is voor een woningbouwlocatie. In de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 (vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 30 juni 2011) wordt Doornsteeg wederom beschreven als woningbouwopgave en locatie waar op basis van inbreiding woningen kunnen worden ontwikkeld.

De nadere uitwerking van Doornsteeg als woningbouwlocatie heeft vorm gekregen in het Masterplan Doornsteeg (vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 30 oktober 2014).

In de Woonvisie 2015+ (vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 24 september 2015) wordt beschreven dat er in de Gemeente Nijkerk tot 2030 nog een behoefte bestaat om zo'n 3000 woningen te realiseren. Om in deze behoefte te voorzien speelt de ontwikkeling van de wijk Doornsteeg een belangrijke rol, aangezien er in de gemeente weinig locaties zijn waarop een bouwopgave kan worden gerealiseerd die voorziet in enkele honderden woningen. De noodzaak van woningbouw in Doornsteeg kan derhalve alleen al worden verantwoord vanuit dit beleidsuitgangspunt. Ook sluit het realiseren van woningbouw aan bij het Kwalitatief Woonprogramma van de Provincie Gelderland (KWP 3), waaruit is gebleken dat in de periode 2010-2020 circa 12.000 woningen in de regio Gelderse Vallei gebouwd moeten worden. Uitgaande van de behoefte en ambitie om 150 nieuwbouwwoningen per jaar op te leveren is het noodzakelijk dat in Doornsteeg op korte termijn wordt aangevangen met het realiseren van woningen. Immers is er elders binnen het stedelijk gebied van de gemeente geen ruimte om een woningbouwprogramma van 1200 woningen te realiseren.

De realisatie van woningbouw in Doornsteeg is daarnaast passend bij het principe van duurzaam ruimtegebruik, zoals dat onder blijkt uit de verantwoording van de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat woningbouw in Doornsteeg voorziet in een regionale behoefte en dat deze behoefte opgevangen in bestaand stedelijk gebied, waartoe Doornsteeg conform de definitie van het Besluit omgevingsrecht behoort.

Omgang met de wateropgave

Ten aanzien van de wateropgave in het plangebied wordt in paragraaf 4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid verantwoord op welke wijze de wateropgave wordt opgepakt. Uit een waterhuishoudkundig onderzoek van Wareco ingenieurs (maakt onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan) is gebleken welke maatregelen moeten worden genomen om wateroverlast te voorkomen en te voorzien in voldoende watercompenserende maatregelen. Randvoorwaarde bij het realiseren van woningbouw in Doornsteeg in het algemeen en in deelgebied Doornsteeg fase 1b en op het perceel Holkerweg 71 in het bijzonder is dat de omgeving van het plangebied geen hinder mag ondervinden van de berging en afvoer van water uit het gebied.

Verstoring leefomgeving diersoorten

Over de verstoring van de leefomgeving van verscheidene diersoorten als gevolg van de realisatie van de wijk is, zoals ook in de reactie op de zienswijze van de heer Bekhuis is beschreven, op te merken dat uit de diverse uitgevoerde onderzoeken op het gebied van flora en fauna geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied plaats kunnen vinden zonder schadelijke effecten op de aanwezige en omliggende flora en fauna.

Gevolg eigen leefomgeving

Ondanks dat getracht is de bebouwing in het plangebied zo zorgvuldig mogelijk te ontwerpen en in te passen in de bestaande omgeving, moet worden geconstateerd dat onderhavige ontwikkeling een verandering in de woon- en leefomgeving van omwonenden met zich mee kan brengen en daarmee kan ingrijpen in de belangen van omwonenden. Deze belangen zijn in het gevolgde proces zo goed als mogelijk afgewogen en verantwoord. Mocht iemand zich alsnog in zijn of haar belangen benadeeld voelen, kan – na afronding van de bestemmingsplanprocedure – een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de planschadeprocedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitsprekt over dit verzoek. Een verzoek om planschade is op dit moment niet relevant voor de planprocedure.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Zienswijze van de heer Van Dronkelaar

De heer Van Dronkelaar stelt dat de Holkerweg geen doorgaande route meer zou moeten zijn, maar het wel is. De heer Van Dronkelaar heeft derhalve bezwaar tegen de ontsluiting van het plangebied op de Holkerweg. Dit kan volgens hem ook op de rondweg.

De Holkerweg is volgens de heer Van Dronkelaar daarnaast niet geschikt voor toekomstig bouwverkeer. Met name de veiligheid voor fietsers en aanwonenden is dan een probleem.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De toekomstige woonwijk Doornsteeg zal naar verwachting uit zo'n 1200 woningen bestaan. Zo'n 120 woningen zullen ontsloten worden via de Holkerweg. In de Beektuinen tussen het noordelijk en zuidelijk plandeel is er geen doorgaand autoverkeer aan de orde, waardoor het niet mogelijk zal dat verkeer uit het noordelijk gedeelte van de wijk via de Holkerweg het plangebied zal verlaten.

Op basis van verkeerskundig onderzoek naar de toekomstige woonwijk Doornsteeg van Goudappel Coffeng (maakt onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan) is gebleken dat in de huidige situatie de verkeersbelasting op de Holkerweg 2600 motorvoertuigen per etmaal en op de Bunschoterweg 2300 motorvoertuigen per etmaal is. Door de realisatie van de 120 voorziene woningen die ontsloten worden op de Holkerweg zal de intensiteit toenemen tot 3100 motorvoertuigen per etmaal op de Holkerweg en 2700 motorvoertuigen per etmaal op de Bunschoterweg. Deze intensiteiten zijn passend bij een 30 km/uur weg zoals de Holkerweg en Bunschoterweg sinds de herinrichting in 2011 te beschouwen zijn. Derhalve bestaat er verkeerskundig geen bezwaar tegen het ontsluiten van een deel van de wijk Doornsteeg op de Holkerweg.

De woonwijk Doornsteeg, waaronder ook de realisatie van de woningbouwplannen aan de Holkerweg, zal gefaseerd worden ontwikkeld. Fase voor fase zal het plangebied worden gerealiseerd. Het valt niet te ontkennen dat het realiseren van woningbouw in Doornsteeg fase 1b en op het perceel Holkerweg 71 zal leiden tot bouwverkeer. Echter betreft het de realisatie van zo'n 25 woningen, waardoor het totaal aan bouwverkeer over de Holkerweg en Bunschoterweg beperkt zal blijven. De inrichting en benadering van de toekomstige bouwplaats zal uiteraard zo verkeersveilig mogelijk worden uitgewerkt.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Planaanpassingen

2.1 Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

Onderstaand wordt ingegaan op welke aanpassingen bij de vaststelling worden voorgesteld door te voeren in 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 1b en de herontwikkeling van het perceel Holkerweg 71 passen binnen de beleidsuitgangspunten van zowel de voorheen geldende Woonvisie 2012+ als de nu geldende Woonvisie 2015+.
- In paragraaf 4.3 (Ecologie) zal ten aanzien van het plangebied Doornsteeg fase 1b 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.

Uit deze specifieke onderzoeken naar diverse flora- en faunasoorten 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. Bij werkzaamheden in het plangebied zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van deze soort. De kleine modderkruiper is een zogeheten tabel 2 soort. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden indien volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Hieraan zal bij het uitvoeren van werkzaamheden worden voldaan.

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 door een goedgekeurde gedragscode. In het plangebied blijken er geen territoria van uilen aanwezig.

Het definitieve onderzoek naar flora en fauna voor het perceel Holkerweg 71, zoals dat inmiddels gereed is gekomen, zal worden toegelicht in paragraaf 4.3 van de toelichting. Het toont aan dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Holkerweg 71 plaats kan hebben zonder schadelijke effecten op de aanwezige en omringende flora en fauna. De gunstige instandhouding van de biodiversiteit van de soorten komen niet in het geding. Voorwaarde is wel dat het werkprotocol zal worden uitgevoerd en geïmplementeerd in het plan van aanpak van de fysieke werkzaamheden op het perceel.

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 6.2 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)
 - Werkprotocol & nader onderzoek flora en fauna ontwikkeling Holkerweg 71 te Nijkerk (FF Solutions)

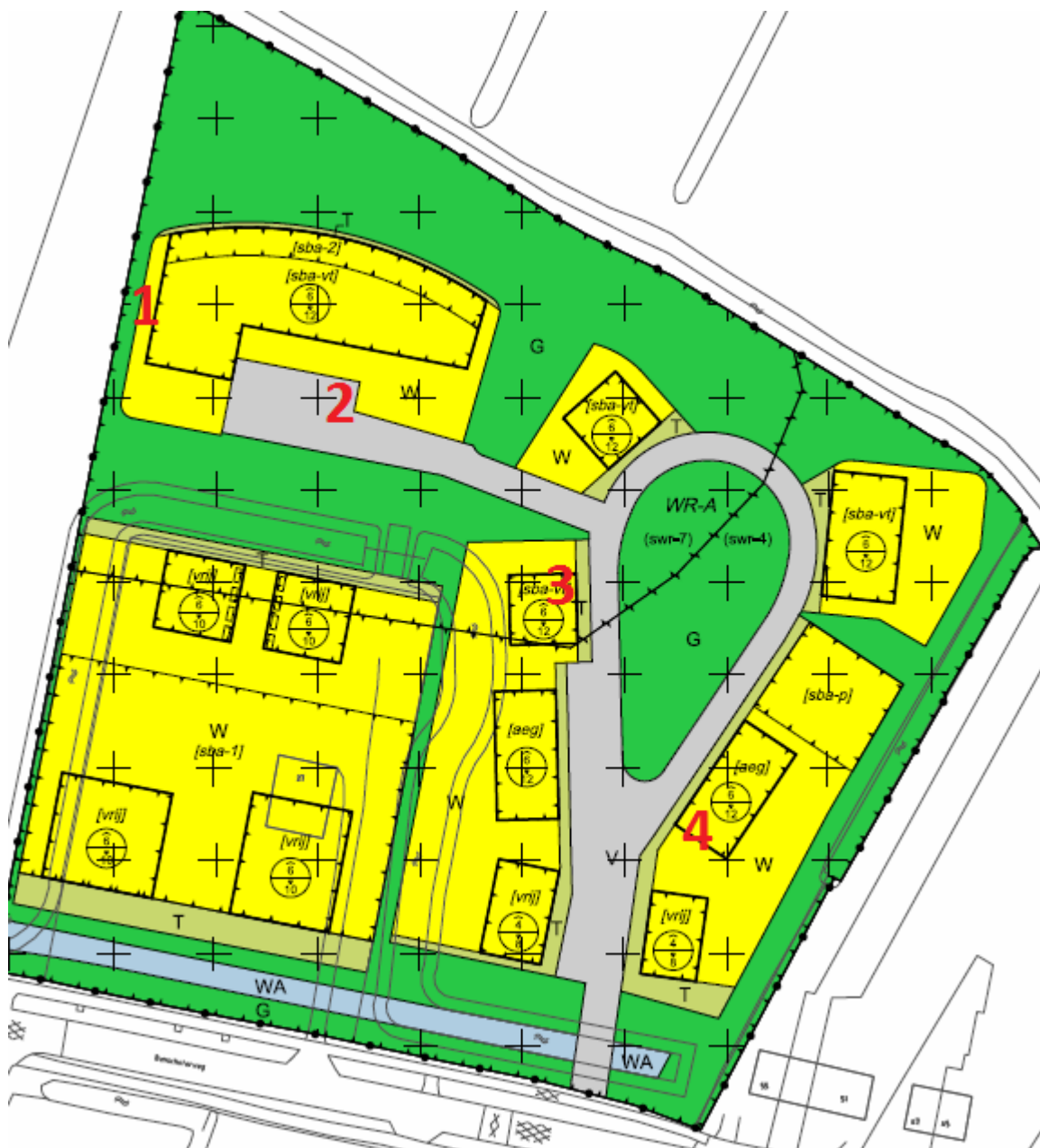
Aanpassingen in de regels (ambtshalve)

- Niet van toepassing

Aanpassingen op de verbeelding (ambtshalve)

Als gevolg van recente, kleine aanpassingen in de planopzet voor de CPO Holkerbeek is er aanleiding om op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk enkele ondergeschikte aanpassingen aan te brengen.

1. Ter plaatse van '1' zoals onderstaand weergegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt de woonbestemming in westelijke richting met 1,5 meter vergroot ten koste van de bestemming Groen aangezien deze gronden tot het uitgeefbaar gebied gaan behoren
2. Ter plaatse van '2' zoals onderstaand weergegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt zo'n 20 m² van de verkeersbestemming omgezet in Wonen aangezien deze gronden tot het uitgeefbaar gebied gaan behoren
3. Ter plaatse van '3' zoals onderstaand weergegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt het bouwvlak binnen de bestemming Wonen met 0,5 meter in noordelijke richting vergroot aangezien het ontwerp van de daar voorgestelde woning daar aanleiding toe geeft
4. Ter plaatse van '4' zoals onderstaand weergegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt het bouwvlak met 0,5 meter in zuidelijke richting vergroot aangezien het ontwerp van de woningen in het daar voorgestelde bouwblok daar aanleiding toe geeft



Bijlagen

1. Natuurtoets Doornsteeg in Nijkerk (Antea Group)
2. Aanvullend onderzoek Doornsteeg in Nijkerk, inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten (Antea Group)
3. Werkprotocol & nader onderzoek flora en fauna ontwikkeling Holkerweg 71 te Nijkerk (FF Solutions)