



**NOTA BEOORDELING ZIENSWIJZEN**

**BESTEMMINGSPLAN DOORNSTEEG FASE 2**

**28 juni 2018**

Naam rapport: Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg Fase 2  
Datum rapport: 28 juni 2018  
Status: vastgesteld  
Steller: J.W.Bomhof/ A. van der Laan/M. As

## 1. Inleiding

In deze nota zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2 samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er 12 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze nota maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Doornsteeg Fase 2 van de gemeente Nijkerk. In deze nota zijn alle zienswijzen behandeld en Voorts is in deze nota aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

## 2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg Fase 2 heeft met ingang van 18 januari 2018 tot en met 28 februari 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 16 januari 2018 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk en op 17 januari 2018 in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## 3. Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2.

Nr.	Naam	Adres	Zaaknr. brief	Datum ontvangst
5.1	M. van Jaaren en P.M. Bouw, A en H.W. Geurtsen, H. en C. van de Kamp, A en E. van Dasselaar, J.H. Bokkers, A. Lozeman,	Doornsteeg 11, 15, 17, 19, 21, en 23 3861 PC Nijkerk	1221848	5 maart 2018
5.2	J.H. Bokkers	Doornsteeg 11, 3861 PC Nijkerk	1223268	1 maart 2018
5.3	H. en C. van de Kamp	Doornsteeg 15, 3861 PC Nijkerk	1222448	5 maart 2018
5.4	A. van Dasselaar	Doornsteeg 17, 3861 PC Nijkerk	1221340	22 februari 2018
5.5	M. van Jaaren en P.M. Bouw	Doornsteeg 19, 3861 PC Nijkerk	1219997	19 februari 2018
5.6	H. Geurtsen en A. Geurtsen-Haverkamp	Doornsteeg 21, 3861 PC Nijkerk	1221352	22 februari 2018
5.7	H. Bokkers	Doornsteeg 8, 3861 PC Nijkerk	1218183	13 februari 2018
5.8	V. Haaxman-Bilcika	Braam 10, 3861 TE Nijkerk	1221525	23 februari 2018
5.9	W. Blokhuis en M. Blokhuis-van de Pol, J. Vreekamp en M. Vreekamp-van het Loo	Holkerweg 73, 3861 PM Nijkerk en Holkerbeek 18, 3861 PP Nijkerk	1222346	27 februari 2018

5.10	Wolleswinkel Advocaten namens W.A. Floor	Stationsweg 43, 3771 VC Barneveld en Holkerweg 76, 3861 PN Nijkerk	1222793	28 februari 2018
5.11	A.M.R. van Gelder	Van Oldenbarneveltstraat 442, 3862 SP Nijkerk	1222310	27 februari 2018
5.12	Gelderse Natuur en Milieufederatie	Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem	1222824	28 februari 2018

#### 4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2 heeft met ingang van 18 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Binnen de gestelde termijn zijn voornoemde zienswijzen ingekomen. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en in behandeling genomen.

## 5. Zienswijzen, samenvattingen, Beoordelingen gemeente en conclusies

### 5.1 M. van Jaaren en P.M. Bouw, A en H.W. Geurtsen, H. en C. van de Kamp, A en E. van Dasselaar, J.H. Bokkers, A. Lozeman (Doornsteeg 11 / 15 / 17 / 19 / 21 / 23, 3861 PC Nijkerk)

#### *Samenvatting zienswijze*

- a. Reclamanten stellen dat de huidige bewoners aan de Doornsteeg beperkt zicht zullen hebben op het groen en met name zicht op de bebouwing. Verzocht wordt aan de kant van de Doornsteeg een brede groene zone op te nemen zodat voor de huidige bewoners aan de Doornsteeg een landelijke uitstraling behouden blijft.
- b. Reclamanten verzoeken aan de Doornsteeg enkel vrijstaande woningen te realiseren in combinatie met een groenstrook. De aanpassingen op dit vlak gedaan na de inloopbijeenkomst van 14 november 2017 zijn een verbetering in dit opzicht maar volledig vrijstaand is gewenst met betrekken tot het behouden van het landelijke karakter en de rustieke sfeer van de Doornsteeg.
- c. Reclamanten verzoeken een verlaging van de bouwhoogtes van de nieuwbouw. De bestaande woningen aan de Doornsteeg zijn minimaal een halve meter lager gelegen dan de te realiseren woningen aan de Doornsteeg. Bovendien is de bouwhoogte lager dan de voorgenomen nieuwbouw. Hoge huizen zijn niet in overeenstemming met het straatbeeld dat wordt in het ontwerpplan wordt geschetst ten aanzien van 'een wijk met landelijke sfeer en een dorps architectuurbeeld' en leiden tot een beperking van lichtinval en privacy voor de woningen die dichtbij de straat zijn gelegen. Het verlagen van de bouwhoogte van de nieuw te bouwen huizen aan de kant van Doornsteeg sluit beter aan op de huidige bebouwing aan de Doornsteeg.

#### *Beoordeling gemeente*

Reeds in de Structuurvisie 2010-2030 is Doornsteeg aangewezen als een gebied waar een nieuwbouwwijk kan komen. In vervolg hierop is een Globaal Masterplan Doornsteeg Nijkerk opgesteld en op 26 augustus 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In het Masterplan is aangegeven dat de gemeente Nijkerk een onderscheidend woonlandschap wil ontwikkelen: "Het is de ambitie om het groen onderdeel te laten zijn van de wijk, en niet het groen naar de zijanten van de plangrens te duwen. Het groen ligt centraal in de wijk zodat zoveel mogelijk bewoners er op uit kijken en een directe relatie hebben met het groen. Deze recreatieve groenzone 'De Beektuin' vormt als ware het hart, de ontmoetingsplek, van Doornsteeg. Het landschap wordt daarmee het verbindende element. [...] Ook is het belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de bestaande woningen aan de Doornsteeg. Zij worden op een zo goed mogelijke manier ingepast in het plan. Dat geldt ook voor de woningen aan de Bunschoterweg / Holkerweg. En daarnaast wordt rekening gehouden met de huidige bewoners aan de Bunschoterweg / Holkerweg die uitkijken op het plangebied. Een groenzone en doorzichten naar de beektuin waarborgt het uitzicht vanaf de bestaande woningen".

Qua bebouwing wordt het volgende nagestreefd: "Doornsteeg is een wijk met een landelijke sfeer en een dorps architectuurbeeld, waarin de kap en de toepassing van natuurlijke/duurzame materialen een belangrijke rol spelen. De beeldkwaliteit richt zich op de toepassing van authentieke kenmerken om te komen tot een dorpse en landelijke uitstraling passend bij Nijkerk. [...] Het gebruik van verschillende typen dakkapellen, sprongen in de goot- of noklijn, verdraaiing van de dakkap, verschillende dakvormen, accentuering van een kopwoning en sprongen in de

rooilijn kunnen worden ingezet om een dorps en divers beeld te creëren. In een straat komen verschillende typologieën voor en de afstand tussen de woningen varieert.”

In het Masterplan (augustus 2014) en in het beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 2 (december 2017) is dit verder uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden.

*Beantwoording ten aanzien van punt a:*

Er is in het Masterplan een bewuste keuze gemaakt om een groot groengebied te ontwikkelen aan weerszijden van de beek. Dit gebied wordt een ruig groengebied met een natuurlijke uitstraling, dat deels als waterberging zal worden gebruikt. Iedereen in de wijk kan hier gebruik van maken. Het handhaven van het kleinschalige karakter van bebouwing aan de Doornsteeg is ingezet om het verleden van dit landweggetje te linken met het heden. Dit zal worden versterkt door het profiel van De Doornsteeg; relatief smal met aan weerszijden bomen, bedoeld voor langzaam verkeer voor de hele wijk en ontsluiting per auto voor de huidige bewoners.

Tussen de bestaande Doornsteeg en de nieuwe bomenlaan langs de beektuin ligt deelgebied De Stegen. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de noord-zuid gerichte stegen (woonstraten met een heldere boomstructuur) en de bebouwing langs de beekzone. Vanuit de Doornsteeg ontstaan op deze manier doorkijkjes richting de beekzone.

*Beantwoording ten aanzien van punt b en c:*

Uitgangspunt van het Masterplan is dat de nu aanwezige kleinschaligheid langs de Doornsteeg behouden blijft. De nieuwe bebouwing dient zich op een bescheiden manier tussen het bestaande te voegen. Langs de Doornsteeg zijn volgens het masterplan geen rijwoningen langer dan vier aaneengesloten toegestaan. In het beeldkwaliteitsplan is dit laatste aangescherpt en wordt aangegeven dat er geen rijwoningen mogen komen langer dan drie aaneengesloten. Daarmee is deze ontwikkeling kleinschalig te noemen.

Met name langs de Doornsteeg wordt, vanwege het landelijke karakter van dit weggetje, ook gestreefd naar wisselende hoogtes, lagere goten en incidenteel diepere voortuinen. Dit is onder andere vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan door bij 20% van de woningen aan de Doornsteeg te eisen dat ze een goothoogte krijgen van maximaal 4.50 meter.

Terecht wordt door reclamant opgemerkt dat een groot gedeelte van de nieuwe woningen aan de Doornsteeg een standaard goothoogte kunnen krijgen van 6 meter en dat dit niet geheel overeenkomstig de agrarische sfeer is die gewenst is. Wij scherpen het beeldkwaliteitsplan hierop aan. In dit plan zal worden aangegeven dat bij minimaal 60% van de woningen gekozen moet worden voor een lage goot van maximaal 4.50 meter. Deze zone zal ook in het bestemmingsplan worden aangegeven. De overige variatie ontstaat door verschillende typologieën (twee-onder-een-kap, vrijstaande en kort rijtje) en de wisselende rooilijn en verschillen in architectuur. Dit zal in het beeldkwaliteitsplan nog iets scherper omschreven worden.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1:

<b>Verbeelding</b>	Ter hoogte van de Doornsteeg is een zone toegevoegd waarbinnen minimaal 60% van de woningen gekozen moet worden voor een lage goot van maximaal 4.50 meter.
<b>Regels</b>	In artikel 5.2 Woongebied - Uit te werken is geregeld dat in een zone langs de Doornsteeg minimaal 60% van de woningen gekozen moet worden voor een lage goot van maximaal 4.50 meter.
<b>Toelichting</b>	Bijlage 1 'Beeldkwaliteitsplan' bij de toelichting is op enkele plaatsen aangescherpt teneinde af te dwingen dat de woningbouw langs de Doornsteeg gevarieerd wordt ontwikkeld en gerealiseerd, passend bij de sfeer van de Doornsteeg.

### **5.2 J.H. Bokkers (Doornsteeg 11, 3861 PC Nijkerk)**

#### *Samenvatting zienswijze*

- a. Reclamant geeft aan dat Doornsteeg van oudsher een straat is met alleen maar vrijstaande huizen. Dit beeld zal niet behouden blijven, indien het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de geschakelde woningen aan de overzijde van Doornsteeg 11 en de goothoogtes zoals die onderdeel zijn van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener wenst daarvoor in de plaats vrijstaande woningen op ruimte kavels gerealiseerd te zien. Dit doet het meest recht aan het huidige beeld van de Doornsteeg.
- c. Daarnaast maakt indiener bezwaar tegen de parallelweg die tegenover Doornsteeg 11 is gepland. Indiener verwacht parkeerdrukte op een te smalle weg. Dit verstoort het beeld van de huidige Doornsteeg.

#### *Beoordeling gemeente*

- a. zie 5.1
- b. zie 5.1
- c. In het Masterplan is er destijds voor gekozen om nieuwbouw te realiseren langs de Doornsteeg. Tevens is, om tegemoet te komen aan de wensen van bestaande bewoners aan de Doornsteeg, in het Masterplan gekozen om de ontsluiting voor autoverkeer niet via de Doornsteeg te laten lopen. De Doornsteeg is bedoeld voor langzaam verkeer, zoals fietsers en wandelaars, voor bewoners uit de wijk en kan door de huidige bewoners ook gebruikt worden als ontsluitingsweg voor auto's.  
Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan wijken niet af van deze afspraak. De nieuwe woonwijk wordt dusdanig ontsloten voor autoverkeer dat er geen gebruik wordt gemaakt van de Doornsteeg, maar via de hoofdontsluitingslus, die aan de noordzijde aansluit op de Arkemheenweg.  
Dit impliceert wel dat er een alternatieve ontsluiting moet worden gerealiseerd voor de nieuwe woningen aan de Doornsteeg. Dat gebeurt door een smalle parallelweg te maken. Van de naar

verwachting 17 woningen die in dit deel aan de Doornsteeg worden gerealiseerd, krijgen 16 een parkeerplek op eigen terrein, en sommige woningen zelfs twee.

De ontsluitingsweg parallel aan de Doornsteeg is maximaal drie meter breed. De straat is door deze breedte te smal om er te parkeren. Het is er dus ook niet mogelijk een auto te parkeren. Het straatbeeld kan om deze reden niet door geparkeerde auto's worden verstoord.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1:

<b>Verbeelding</b>	Zie de conclusie zienswijze onder nr. 5.1.
<b>Regels</b>	Geen aanpassingen.
<b>Toelichting</b>	Zie de conclusie zienswijze onder nr. 5.1.

#### **5.3 H. en C. van de Kamp (Doornsteeg 15, 3861 PC Nijkerk)**

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

#### **5.4 A. van Dasselaar (Doornsteeg 17, 3861 PC Nijkerk)**

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

#### **5.5 M. van Jaaren (Doornsteeg 19, 3861 PC Nijkerk)**

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

#### **5.6 H. Geurtsen en A. Geurtsen-Haverkamp (Doornsteeg 21, 3861 PC Nijkerk)**

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

#### **5.7 H. Bokkers (Doornsteeg 8, 3861 PC Nijkerk)**

#### *Samenvatting zienswijze*

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan daar het plan gedeeltelijk op grond in eigendom van de indiener is ingetekend. Het plan heeft grote gevolgen voor het woongenot en hierdoor wordt reclamant getroffen in het rechtstreeks belang.

#### *Beoordeling gemeente*

Reclamant heeft terecht opgemerkt dat een heel klein deel van de gronden in het ontwerpbestemmingsplan in eigendom is van de indiener.

In het ontwerp heeft de grond van reclamant de bestemming 'Groen - Uit te werken' gekregen. Deze bestemming heeft tot doel de gronden te ontwikkelen tot een groot groengebied aan weerszijden van de beek die er door het gebied loopt. Dit gebied wordt een ruig groengebied met een natuurlijke uitstraling, dat deels als waterberging zal worden gebruikt. Iedereen in de wijk kan hier gebruik van maken. Op de gronden van reclamant is niet voorzien in een bouwplan. Er is derhalve geen exploitatieplan vereist, ingevolge art. 6.12 Wro juncto art. 6.2.1. Bro.

Het stukje grond van reclamant is nodig voor de verwezenlijking van het plan. De ontwikkeling van de beekzone is namelijk een belangrijk onderdeel van het totale bouwplan voor Doornsteeg. De



ontwikkeling van de beekzone maakt integraal onderdeel uit van dit plan en heeft naast een bergingsfunctie voor water rond de beek in tijden van regen, tevens een recreatieve functie en is de ontwikkeling van de zone van belang om het dorpse karakter van de wijk te benadrukken. Om deze reden zijn er ook al gesprekken/onderhandelingen met reclamant gevoerd over de verwerving van de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van de groenzone.

Dat dit deel van de gronden waarop het plan ziet niet in eigendom is van de gemeente of één van de ontwikkelaar is alleen van belang indien op voorhand duidelijk is dat de eigendomsverhoudingen aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode van tien jaar in de weg staan en tevens niet aannemelijk is dat binnen de planperiode tot onteigening zal worden overgegaan. Gelet op het feit dat er onderhandelingen plaatsvinden met reclamant en deze nagenoeg zijn afgerond geeft aan dat de betrokken ontwikkelpartijen binnen de planperiode de beekzone wensen te ontwikkelen voor het beoogde doeleind. De eigendomsverhoudingen met betrekking tot dit stukje grond van reclamant zijn om deze reden uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2:

<b>Verbeelding</b>	Geen aanpassingen.
<b>Regels</b>	Geen aanpassingen.
<b>Toelichting</b>	Geen aanpassingen.

#### **5.8 V. Haaxman-Bilcika (Braam 10, 3861 TE Nijkerk)**

##### *Samenvatting zienswijze*

Het wordt opgemerkt dat er weinig voorzieningen zijn voor mensen om bij elkaar te komen zoals een park, grote speeltuin voor kinderen, café/restaurant is er niet. Reclamant is voornemens een bedrijf te starten ten behoeve van basisschoolkinderen, gehandicapten, (eenzame) ouderen en algemeen publiek. Reclamant wenst in contact te komen met het projectteam om een en ander te bespreken en ontvangt graag een uitnodiging voor een gesprek.

##### *Beoordeling gemeente*

Met reclamant is naar aanleiding van de zienswijze een gesprek gevoerd waarin reclamant haar ideeën en plannen voor het plangebied aan de gemeente heeft toegelicht en de gemeente reclamant gewezen heeft op de mogelijkheden deze ideeën en plannen uit te werken.

Gelet op het feit dat reclamant slechts over ideeën beschikt en er nog geen concreet uitgewerkt plan voor ligt kan in deze fase van het bestemmingsplan geen medewerking worden verleend aan haar idee of plan. Alleen op basis van een concreet verzoek kan de gemeente een uitgewerkt initiatief afwegen. Daarbij zal vooral beoordeeld worden in hoeverre het plan past binnen de ontwikkelingsvisie van Doornsteeg. Reclamant is in het gesprek gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van een concreet verzoek op basis van een nader uitgewerkt idee of plan, waarbij de gemeente bij een positieve afweging bereid is voor dit verzoek een afzonderlijke ruimtelijke procedure te volgen.

### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2:

<b>Verbeelding</b>	Geen aanpassingen.
<b>Regels</b>	Geen aanpassingen.
<b>Toelichting</b>	Geen aanpassingen.

### 5.9 W. Blokhuis en M. Blokhuis-van de Pol (Holkerweg 73, 3861 PM Nijkerk), J. Vreekamp en M. Vreekamp-van het Loo (Holkerbeek 18, 3861 PP Nijkerk)

#### Samenvatting zienswijze

Zienswijze richt zich op “De Beektuinen” zoals die worden gepresenteerd in het Beeldkwaliteitsplan. Daarin wordt vermeld dat er een doorzicht is vanaf de Holkerweg naar de beektuin.

- a. De groenstrook links van Holkerweg 73 en Holkerbeek 18 is smal, in vergelijking met de andere delen van de Groenbestemming. In het concept stedenbouwkundig plan is deze groenstrook ruimer ingetekend dan nu in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen. Hiermee wordt niet bereikt wat is aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan, namelijk een doorzicht vanaf de Holkerweg naar de beektuin. Verzocht wordt de groenstrook zodanig ruim en breed vast te stellen direct langs aan de Holkerweg 73 en Holkerbeek 18 dat deze in overeenstemming wordt gebracht met de andere groenstroken. Daarnaast voorkomt dit mogelijke overlast van scholieren in de toekomst vergelijkbaar met de huidige ontsluiting bij het Corlaer College naar de Vlinderlaan.
- b. Tevens wordt verzocht de groenstroken geschikt te maken voor beweiding door schaapskudden.
- c. Reclamant vraagt de gemeente of in de Beektuinen geen woongebouw voor gestapelde woningen zal worden gerealiseerd.
- d. Reclamant is van mening dat een maximum bouwhoogte van maximaal 10 meter onderdeel van het plan dient te zijn, met het oog op het inpassen van de groenclusters. De woningen die vanaf de Holkerweg te zien zullen zijn, moeten aan extra kwaliteitseisen voldoen en dienen aan te sluiten bij de bestaande boerderijen en woningen die aan de overzijde van de Holkerweg zijn gelegen.

#### Beoordeling gemeente

- a. De breedte van de groenstroken is in overeenstemming met de principes uit het Masterplan. Elke groenzone heeft zijn eigen breedte, sommige zijn breder, sommige smaller. De betreffende strook is in het Masterplan smaller dan andere groenstroken en dat is op die manier letterlijk overgenomen in het bestemmingsplan. De strook is conform de verbeelding van het bestemmingsplan 10 meter breed. Deze maat betreft de minimale breedte van de groenstrook. In de uitwerking kan de strook ook breder worden. Het bestemmingsplan biedt die mogelijkheid, omdat in de doeleindenomschrijving bij de bestemming ‘Woongebied - Uit te werken’ ook groendoeleinden mogelijk is. Wij zien in het stedenbouwkundige plan echter mogelijkheden om deze strook gelijk als bredere groenstrook te bestemmen, wat inhoudt dat we de strook op de verbeelding zullen oprekken naar 15 meter. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

- b. Omdat er een fietspad loopt door de betreffende groenstrook ligt de mogelijkheid van een schaapskudde op deze plek niet voor de hand, maar wellicht kan deze optie elders in het plangebied worden toegepast. De doeleinden in de bestemming 'Groen - Uit te werken' staan niet in de weg aan deze ontwikkeling. In de toelichting zal het idee worden opgenomen.
- c. De hoogte van de woningen zal niet meer bedragen dan 2 bouwlagen met een kap of een terugliggende bouwlaag. Vooralsnog zijn er in de bebouwingsclusters langs de Holkerweg in het conceptverkavelingsplan geen appartementen gepland, maar dat is ook niet uitgesloten, mits deze passen binnen de aangegeven massa. Deze maximale massa (2 bouwlagen met een kap) langs de Holkerweg is wel vermeld in het Beeldkwaliteitsplan, maar niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- d. Zie ook de beantwoording bij punt c. De hoogte van de woningen zal niet meer bedragen dan 2 bouwlagen met een kap of een terugliggende bouwlaag. Met name langs de Holkerweg zal, vanwege het historische karakter van de straat, worden gestreefd naar wisselende hoogtes en lagere goten. Dit is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2:

<b>Verbeelding</b>	De bestemming 'Groen - Uit te werken' ter hoogte van de strook links van Holkerweg 73 is verruimd van 10 meter naar 15 meter. De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' is ter hoogte van de Holkerweg aangepast met een bouwaanduiding waaruit blijkt dat de bouwhoogte er ter plaatse niet meer mag zijn dan maximaal twee bouwlagen met een kap.
<b>Regels</b>	Aan de regels in de bestemming 'Woondoeleinden - Uit te werken' is toegevoegd dat ter hoogte van de Holkerweg de bouwhoogte maximaal twee bouwlagen met een kap is.
<b>Toelichting</b>	In de toelichting is de suggestie opgenomen dat de groenstrook ook gebruikt kan worden voor de tijdelijke begrazing door schapen.

### **5.10 Wolleswinkel Advocaten (Stationsweg 43, 3771 VC Barneveld) namens W.A. Floor (Holkerweg 76, 3861 PN Nijkerk)**

#### *Samenvatting zienswijze*

- a. In de toelichting op het plan is de behoefte aan woningbouw onderbouwd door te verwijzen naar de omstandigheid dat op provinciaal niveau in de periode 2015-2025 aan de Gemeente Nijkerk 2000 woningen zijn toegekend. Blijkens de toelichting is bedoelde toekenning gebaseerd op een veronderstelde groei van 1945 huishoudens in bedoelde periode. Er liggen geen concrete marktonderzoeken voor het relevante gebied aan ten grondslag. Bovendien is nergens vermeld op basis van welke (cijfermatige) feiten en omstandigheden de verwachte toename van huishoudens is gebaseerd. Reclamant verzoekt nadere onderbouwing van de behoefte aan woningbouw.
- b. Reclamant ervaart onduidelijkheid in welke mate in de thans bestaande behoefte de realisatie van de plannen Doornsteeg fase 1 is verdisconteerd en/of wat de thans aanwezige plancapaciteit is.

- c. De behoefte is niet gedifferentieerd naar type woningen.
- d. De functie ‘maatschappelijke doeleinden’ is ten onrechte buiten de laddertoets gelaten.
- e. In de toelichting is vermeld dat door realisatie van het plan de intensiteit op de Holkerweg toeneemt met 3.100 motorvoertuigen per etmaal. Reclamant vraagt zich af of daarbij rekening is gehouden met de omstandigheid dat de Holkerweg als sluiproute wordt gebruikt ter vermijding van filevorming op de A1/A28, hetgeen een structureel verschijnsel is. Op dit moment is al in toenemende mate sprake van verkeersintensief gebruik. Tevens vraagt reclamant zich af waarom voornoemd aantal motorvoertuigen door de gemeente als passend voor een 30-kilometerweg wordt beoordeeld.
- f. Reclamant verzoekt toelichting op welke wijze zal worden voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen.
- g. Reclamant stelt dat in de toelichting is vermeld dat het de verwachting is dat uit de vormvrije mer-beoordeling geen belemmeringen voor het plan naar voren komen. Onduidelijk is of deze verwachting inmiddels bewaarheid is geworden.
- h. Reclamant stelt dat in artikel 5.1, onder b, is bepaald dat de hoogte van woningen niet meer mag bedragen dan twee bouwlagen. Echter in de definiëring van bouwlaag in artikel 1.14 ontbreekt een koppeling met een concrete hoogtemaat. Aldus ontbreekt een absoluut hoogtevoorschrift.

#### *Beoordeling gemeente*

- a. Als het gaat om de behoefte aan het voorgesteld woningbouwplan wordt door reclamant nadere onderbouwing verzocht. De gemeente deelt de opvatting van reclamant dat ontwerpplan nog niet voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals deze wettelijk sinds 1 juli 2017 gewijzigd in werking is getreden. Het onderzoek met als uitkomst de onderbouwing in de toelichting was al gereed voordat de nieuwe laddertoets in werking trad. Overigens betreft het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2 een globaal uitwerkingsplan met uitwerkingsplichten voor de twee hoofdbestemmingen. Artikel 3.1.6 lid 3 Bro biedt de gemeente de mogelijkheid gedetailleerde onderzoekslasten, die volgen uit de laddertoets, door te schuiven naar de fase van het eerste uitwerkingsplan. Echter, dit laat onverlet dat in het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2 duidelijk moet worden gemaakt dat de behoefte aan de ontwikkeling zich binnen de planperiode voordoet (toets aan artikel 3.1 van de Wro: het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro: de uitvoerbaarheidstoets). Dat betekent dat aannemelijk moet worden gemaakt dat er binnen de planperiode behoefte bestaat aan de in het moederplan voorziene ontwikkeling. In paragraaf 3.4 van de toelichting van het gewijzigde bestemmingsplan Doornsteeg fase 2 is om deze reden nader in gegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking, afgestemd op de gewijzigde toets per 1 juli 2017. Geconcludeerd wordt dat realisatie van Doornsteeg fase 2 aantoonbaar voorziet in een actuele (woningbouw)behoefte waarbij naar verwachting de eerste woningen vanaf 2019 worden opgeleverd. Deze zienswijze leidt om deze reden tot een aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan.
- b. Het totaalplan, dat wil zeggen fase 1 t/m 3, voor Doornsteeg omvat circa 1.200 woningen. In Doornsteeg fase 1 zijn 346 woningen gerealiseerd. Deze zijn, vastgelegd in uitwerkingsplannen en inmiddels nagenoeg allemaal opgeleverd en verkocht, onderdeel van de harde plancapaciteit van 375 woningen in het gemeentelijk kwalitatief woningbouwprogramma. Met de vaststelling

van dit bestemmingsplan (Doornsteeg fase 2) wordt voorzien in de bouw van maximaal 330 of 350 woningen, indien minimaal 20 woningen gestapeld gebouwd worden. Deze laatste regel is opgenomen om zo nodig te kunnen voorzien in de vraag naar appartementen. Voornoemde aantallen zijn meegewogen in de totale plancapaciteit van 2.500 woningen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het exacte aantal woningen wordt bepaald in de verschillende uitwerkingsplannen die zullen volgen voor plangebied Doornsteeg fase 2. Daarbij geldt dat het gebruik van meerdere uitwerkingsplannen voor het plangebied het adaptief vermogen versterkt en nauwkeurig kan worden afgestemd op de ontwikkelingen op de woning markt, zowel wat betreft kwantiteit als kwaliteit. Het op deze wijze adaptief uitwerken van de woningopgave is conform de afspraken, zoals deze in de Woonagenda 2.0 van de regio FoodValley zijn vastgelegd. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. In de Woonagenda 2.0 voor regio FoodValley is 'flexibiliteit en differentiatie in woningbouw' als één van zeven hoofdthema's voor de regionale woningbouwopgave benoemd, met betrekking tot uitleglocaties. De woningbehoefte wordt op deze wijze zowel kwantitatief als kwalitatief regionaal afgestemd. Voor de uitvoering geeft de provincie Gelderland aan de regio FoodValley-gemeenten mee dat het gaat om flexibiliteit in programma, bestemmingsplannen en overeenkomsten zodat goed ingespeeld kan worden op de actuele marktvraag van nu en in de toekomst<sup>1</sup>. Voorts, in reactie op de opmerking van reclamant, is het niet wenselijk de thans bestaande woningbehoefte reeds te differentiëren naar type woning. Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2 voorziet in de gevraagde flexibiliteit door het opnemen van een uitwerkingsplicht in dit bestemmingsplan.
- d. Reclamant stelt terecht dat de functie 'maatschappelijke doeleinden' ten onrechte buiten de laddertoets is gelaten. De behoefte aan maatschappelijke doeleinden zoals die de komende jaren is te verwachten in het plangebied is gebaseerd op de trend dat in nieuwbouwwijken ouders minder kiezen voor denominatie en vaker voor scholen in de buurt. Daarbij is het uitgangspunt dat 70% van de leerlingen uit Doornsteeg naar school Doornsteeg gaat en 30% naar overige scholen. In het plangebied Doornsteeg fase 1 is geen school voorzien. Het bestemmingsplan Doornsteeg fase 2 maakt de bouw van één nieuwe basisschool mogelijk van 1.360 m<sup>2</sup> waarmee in de verwachte behoefte voor deze planperiode is voorzien. De toelichting is op dit aspect aangepast en aangevuld.
- e. Ontsluiting/verkeerssituatie

Naar aanleiding van de vragen van reclamant over de verkeersintensiteit op de Holkerweg en waarom het aantal motorvoertuigen van 3.100 door de gemeente als passend voor een 30-kilometerweg wordt beoordeeld, is besloten een verkeersnotitie uit 2014 op dit aspect te actualiseren. Deze geactualiseerde notitie 'Verkeersstudie Doornsteeg Nijkerk', 4 mei 2018, opgesteld door BVA verkeersadviezen, is nu als bijlage toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan.

Als gevolg van de realisering van woonwijk Doornsteeg neemt de intensiteit op de Holkerweg, tussen de Bunschoterweg en de Ambachtsstraat) niet toe met de genoemde 3.100 motorvoertuigen per etmaal, maar slechts met maximaal 335 motorvoertuigen per etmaal. Dit is overigens wel een enigszins beperktere toename dan eerder is vermeld als gevolg van het vervallen van de aansluiting van fase 1 op de Holkerweg.

Uit de tellingen uit 2012/2013 en 2017/2018 op de Holkerweg telpunten 3 en 4 blijkt dat de intensiteiten op deze weg in de afgelopen vijf jaar nauwelijks zijn gewijzigd. In dat kader lijkt

er geen sprake van een toenemend aantal sluipverkeersbewegingen via deze weg, als gevolg van stagnatie op de A28. Een en ander lijkt, zoals in voorliggende notitie eerder is vermeld wel op andere (hoofd)wegen het geval. Er is echter geen reden te veronderstellen dat dit ook op de Holkerweg het geval is en hiermee is in de prognoses dan ook geen rekening gehouden.

Reclamant vraagt zich af waarom voornoemd aantal motorvoertuigen door de gemeente als passend voor een 30-kilometerweg wordt beoordeeld. Alle wegen binnen de kern Nijkerk zijn in de wegencategorisering, zoals opgenomen in de beleidsnota van het GVVP (Gemeentelijk Verkeers en Vervoer Plan), op een aantal hoofdwegen na, aangeduid als erftoegangsweg. Het is echter evident dat de ene erftoegangsweg de andere niet is. Qua functie en vormgeving is er een grote diversiteit in erftoegangswegen. Mede ook de reden waarom de intensiteiten op wegen binnen verblijfsgebieden een grote bandbreedte vertonen. Het CROW geeft als kennisinstituut een maximale intensiteit op erftoegangswegen aan van circa 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Boven deze waarde komen leefbaarheid en veiligheid op erftoegangswegen te zeer onder druk te staan. De intensiteiten op erftoegangswegen variëren dien ten gevolge van enkele honderden voertuigen per etmaal tot de genoemde 6.000, maar soms nog meer. De mate waarin bepaalde intensiteiten toelaatbaar zijn heeft uiteraard wel te maken met de vormgeving en omgeving van de weg. Het is evident dat op woonerven, die ook vallen onder de erftoegangswegen, geen 6.000 motorvoertuigen per etmaal kunnen worden afgewikkeld. Voor de Holkerweg geldt dat deze weg naast de ontsluiting van direct aanliggend percelen ook een verbindende functie vervult. De Holkerweg is voorzien van een centraal gelegen rijloper met aan beide zijden fietsstroken. De fietsstroken zijn vormgegeven in een afwijkend bestratingspatroon en een rode kleur. Zowel rijbaan als fietsstroken bestaan uit een elementenverharding. De weg is daarnaast voorzien van gelijkwaardige kruispunten en op de wegvakken zijn versmallingen aangebracht, waardoor de snelheid beperkt wordt tot de toegestane 30 km/uur. De totale wegbreedte bedraagt, inclusief de fietsstroken circa 6 meter en is daarmee zelf iets breder dan de 'ideale' maat voor een erftoegangsweg zoals die door het CROW wordt gehanteerd. De geprognosticeerde verkeersintensiteiten kunnen op een weg met deze vormgeving eenvoudig en veilig worden afgewikkeld.

Voor overige leidt deze zienswijze tot een aanpassing van de tekst in de toelichting onder paragraaf 3.12.1 'De hoofdontsluiting'.

f. Parkeren

Op basis van de parkeernormering is het aantal benodigde parkeerplaatsen op openbaar terrein vastgesteld. Dit aantal plaatsen komt terug in de nadere detailuitwerking van de wegenstructuur.

g. Reclamant merkt terecht op dat in de toelichting een nadere onderbouwing over de vormvrije m.e.r.-beoordeling ontbreekt. In de toelichting is onder paragraaf 3.18 Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Passende beoordeling onderbouwd dat het planvoornemen een activiteit betreft die onder de drempelwaarden op de D-lijst valt. Terecht is opgemerkt dat desondanks de noodzaak blijft een toets uit te voeren of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten; de zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze toets is uitgevoerd en nu aan de toelichting onder paragraaf 3.18, inclusief een memo 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling Doornsteeg fase 2' toegevoegd. De uitkomst is dat er geen sprake is van een belangrijk nadelig effect op de leefomgeving. Deze conclusie is in deze paragraaf nader onderbouwd.

h. Naar aanleiding van de opmerking dat in artikel 1 'Begrippen' een definitie ontbreekt van het begrip 'bouwlaag' is een omschrijving van dit begrip aan het artikel toegevoegd. Overigens

zonder een directe koppeling met een concrete hoogtemaat. De hoogtemaat voor de betreffende bestemmingen is vastgelegd in de uitwerkingsregels voor alle type bebouwing.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2:

<b>Verbeelding</b>	Geen aanpassingen.
<b>Regels</b>	Aan artikel 1 ‘Begrippen’ is de volgende definitie van het begrip ‘bouwlaag’ toegevoegd: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
<b>Toelichting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paragraaf 3.4 van de toelichting is aangepast en aangevuld door nader in te gaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.</li> <li>• De toelichting onder paragraaf 3.12.1 ‘De hoofdontsluiting’ is aangepast aan een geactualiseerde notitie ‘Verkeersstudie Doornsteeg Nijkerk’, 4 mei 2018, opgesteld door BVA verkeersadviezen; de notitie is als bijlage toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan.</li> <li>• De toelichting is onder paragraaf 3.18 Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Passende beoordeling nader aangevuld met een aangescherpte conclusie en een verwijzing naar een memo in de bijlage ‘Vormvrije m.e.r.-beoordeling Doornsteeg fase 2’.</li> </ul>

#### **5.11 A.M.R. van Gelder (Van Oldenbarneveltstraat 442, 3862 SP Nijkerk)**

##### *Samenvatting zienswijze*

Reclamant verzoekt de gemeente in overweging te nemen om binnen het plan Doornsteeg fase 2 kleinere kavels aan te bieden dan waar nu sprake van is in het ontwerpbestemmingsplan.

##### *Beoordeling gemeente*

De gemeente heeft in het plangebied geen gronden in bezit. De gronden zijn in eigendom bij een drietal ontwikkelaars. Zij hebben gezamenlijk een verkavelingsplan opgesteld dat gediend heeft als ondergrond voor de verbeelding van dit bestemmingsplan en als basis voor het opstellen van de regels. De gemeente heeft vanaf aanvang meegedacht en kritisch meegekeken met de ontwikkeling van voornoemd verkavelingsplan. Het verkavelingsplan is door de gemeente met name beoordeeld op de aspecten ‘dorpse en landelijke uitstraling’. De nader uit te werken deelplannen (eerste uitwerkingsplan is in het najaar 2018 te verwachten) zullen uiteindelijk een duidelijker beeld moeten geven van de omvang van de kavels en de verdere inrichting van het plangebied.

Tot slot merkt de gemeente op dat de ontwikkelaars verantwoordelijk zijn voor dit verkavelingsplan, de omvang en de uitgifte van de kavels. De gemeente speelt hierin geen rol.

### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2:

<b>Verbeelding</b>	Geen aanpassingen.
<b>Regels</b>	Geen aanpassingen.
<b>Toelichting</b>	Geen aanpassingen.

## 5.12 Gelderse Natuur en Milieufederatie (Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem)

### Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant stelt dat het plan niet is getoetst naar het mogelijke drinkwaterbelang van het plangebied. Zo zijn bijvoorbeeld geen beschermende bepalingen opgenomen ter voorkoming van o.a. boringen. Uit de Omgevingsverordening Gelderland blijkt dat ter plekke sprake is van een intrek gebied en van een boringsvrije zone grondwater. Boringsvrije zones zijn op grond van artikel 3.3.1.2. van de Omgevingsverordening aangewezen als beschermingsgebieden. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan te toetsen op de drinkwaterbelangen door na te gaan of de beoogde ontwikkelingen invloed kunnen uitoefenen op het drinkwaterbelang en op welke wijze die invloeden kunnen worden voorkomen. Reclamant vraagt de gemeente in de planregels de vertaling op te nemen van hetgeen de Omgevingsverordening Gelderland vraagt ten aanzien van boringsvrije zones en om de verschillende boringsvrije zones zowel op de verbeelding als in de bestemmingscategorieën op te nemen. Bijvoorbeeld via een dubbelbestemming.
- b. Voorts wordt gevraagd het aantal verhardingen in het plangebied te beperken tot het strikt noodzakelijke en inzijging van regenwater door de ondergrond zoveel mogelijk natuurlijk te laten verlopen dan wel te voorkomen dat regenwater direct naar het riool wordt afgevoerd.

### Beoordeling gemeente

- a. Het bestemmingsplan bevat ten behoeve van de boringsvrije zone een algemene aanduidingsregel (artikel 10), waarin geregeld is dat de betreffende gronden mede aangewezen zijn voor het behoud van de beschermende kleilaag. Op de verbeelding is deze zone weergegeven met de 'Gebiedsaanduiding milieuzone - boringsvrije zone' aan de westzijde van het plangebied, waar de boringsvrije zone door de provincie geprojecteerd is. Op deze wijze is dit plan afgestemd op de verordening van de provincie. Verder merkt de gemeente op dat de zone gelegen is in de nader uit te werken bestemming 'Groen'. Deze bestemming biedt in dit nader uit te werken plan geen ruimtelijke mogelijkheden voor vergaande ingrepen in de bodem (grond- of funderingswerkzaamheden). Het bestemmingsplan betreft voorts een globaal plan; nog geen eindplan. In de nader uit te werken plannen neemt de gemeente, voor zover noodzakelijk, nadere regels op.
- b. De gemeente deelt de opvatting dat verharding van het plangebied zoveel mogelijk beperkt moet worden. In paragraaf 3.5 'Duurzame ontwikkeling' van de toelichting is onder andere op dit aspect nader ingegaan. Daarbij merkt de gemeente wel op dat de eigenaren van terreinen (waar alle tuinen bij de woningen onder vallen) zelf primair verantwoordelijk zijn voor de afvoer van het regenwater dat op hun terrein valt. Zij kunnen het regenwater afvoeren naar het oppervlaktewater of in de bodem van hun terrein infiltreren. In de ideale situatie is maximaal



een derde van een tuin verhard, zodat regenwater kan infiltreren in de bodem. Daarnaast kan regenwater opgevangen worden in bijvoorbeeld een vijver of een ondergronds regenwateropvangsysteem. Water dat ondergronds of in een regenton opgevangen wordt, kan op een later moment gebruikt worden om de tuin te besproeien en de auto te wassen, of zelfs om toiletten door te spoelen en de wasmachine mee te vullen. In de voorlichting aan de nieuwe inwoners dienen de ontwikkelaars en de gemeente voor dit aspect aandacht te hebben.

Voor het overige voert de gemeente vanaf aanvang over deze fase met Waterschap Vallei & Veluwe intensief overleg over alle wateraspecten in dit deelgebied, daaronder begrepen de versterking.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2:

<b>Verbeelding</b>	Geen aanpassingen.
<b>Regels</b>	Geen aanpassingen.
<b>Toelichting</b>	Geen aanpassingen.