



**NOTA BEOORDELING ZIENSWIJZEN
EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN DOORNSTEEG FASE 3, 2024**

16 januari 2024

Naam rapport: Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Doornsteeg fase
3, 2024
Datum rapport: 16 januari 2024
Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Inleiding | 4 |
| 2. | Termijn..... | 4 |
| 3. | Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen | 4 |
| 4. | Ontvankelijkheid | 5 |
| 5. | Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen gemeente en conclusies | 6 |
| | 5.1 Reclamant 1 | 6 |
| | 5.2 Reclamant 2 | 7 |
| | 5.3 Reclamant 3 | 9 |
| | 5.4 Reclamant 4 | 12 |
| | 5.5 Reclamant 5 | 14 |
| | 5.6 Reclamant 6 | 17 |
| | 5.7 Reclamant 7 | 25 |
| | 5.8 Reclamant 8 | 30 |
| 6. | Overzicht ambtshalve wijzigingen | 33 |

1. Inleiding

In deze nota zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024 van de gemeente Nijkerk samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er acht zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Voorts is in deze nota aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze nota maakt onlosmakelijk deel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Doornsteeg fase 3, 2024.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 3 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0183-0001 van de gemeente Nijkerk heeft vanaf 25 mei 2023 gedurende zes weken 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 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.

Uit één zienswijze bleek dat de laatste versie van de 'Rapportage quickscan Wet natuurbescherming Doornsteeg fase 3 te Nijkerk' vergeten was toe te voegen. Bij de bijlagen zat de versie van 1 juli 2020. Daar zijn nog enkele kleine aanpassingen in aangebracht. Bij de toelichting diende de versie van 6 augustus 2020 gevoegd te zijn. Ook bleken de overige (vervolg)onderzoeken te ontbreken als bijlagen bij de toelichting ter onderbouwing van de keuzes in het bestemmingsplan.

Om deze reden hebben alle reclamanten de uitgevoerde ecologische onderzoeken alsnog toegezonden gekregen. De gemeente heeft alle reclamanten drie weken extra, van 28 september tot en met 23 oktober 2023, de gelegenheid gegeven om op deze onderzoeken een aanvullende zienswijze in te dienen.

Van deze mogelijkheid heeft geen van de reclamanten gebruik gemaakt.

3. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3.

| Nr. | Naam | Adres | Datum ontvangst |
|-----|-------------|-------|-----------------|
| 1 | Reclamant 1 | [...] | 4 juni 2023 |
| 2 | Reclamant 2 | [...] | 12 juni 2023 |
| 3 | Reclamant 3 | [...] | 20 juni 2023 |
| 4 | Reclamant 4 | [...] | 21 juni 2023 |
| 5 | Reclamant 5 | [...] | 28 juni 2023 |
| 6 | Reclamant 6 | [...] | 30 juni 2023 |
| 7 | Reclamant 7 | [...] | 3 juli 2023 |
| 8 | Reclamant 8 | [...] | 4 juli 2023 |

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 acht 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 gemeente en conclusies

5.1 Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant wijst in zijn zienswijze op de ecologische waarde van de volwassen populieren die aanwezig zijn langs het noordelijke deel van de straat Doornsteeg en stelt dat het om die reden wenselijk is om deze bomen te behouden. Reclamant vreest dat deze bomen worden vervangen door nieuwe jongere exemplaren onder verwijzing naar Doornsteeg fase 1 en 2.

Beoordeling gemeente

Onderzoek naar de conditie van de laan van populieren langs de weg Doornsteeg geeft aan dat de levensduur van de bomen eindig is. Komende jaren maken de populieren plaats voor jonge populieren. Dit gebeurt gefaseerd, rekening houdend met de aanwezige flora & fauna, bijvoorbeeld om de vliegroutes van vleermuizen te behouden en te beschermen. De vervanging voert de gemeente uit in combinatie met de inschatting van de staat van de bomen en de ontwikkeling en realisering van het woningbouwplan. De vervanging van de bomen staat helemaal los van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

| | |
|--------------------|--------------------|
| Verbeelding | Geen aanpassingen. |
| Regels | Geen aanpassingen. |
| Toelichting | Geen aanpassingen. |

5.2 Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant brengt in zijn zienswijze de volgende drie punten naar voren:

1. Het uitzicht van reclamant wordt belemmerd nu er tegenover het bedrijfspand een hoge geluidswal/woongebied wordt ontwikkeld.
2. Reclamant ziet graag bevestigd dat bekend is dat de bedrijfsactiviteiten dagelijks van 5.30 uur tot 20.00 uur geluidshinder met zich meebrengen om te voorkomen dat er in de toekomst geen problemen ontstaan.
3. Het voorgaande geldt eveneens voor het aspect lichthinder, omdat er vanaf 5.30 uur vrachtwagens de bedrijfshal inrijden.

Beoordeling gemeente

1. In de noordwestelijke bocht van de Arkemheenweg wordt een geluidswal aangelegd om de nieuwe bewoners van de woonwijk te beschermen tegen het wegverkeerslawaai van de A28. In de oksel van deze nieuwe geluidswal legt de gemeente een groene, publieke ruimte aan met een uitzichtpunt over de polder, speelplekken en een rustiger verblijfsruimte. Deze plek loopt geleidelijk af en strekt zich als groene rand uit langs de westzijde van de wijk, tot aan de Beekzone. Door het dubbelgebruik van geluidswering én verbindende groenstructuur is deze zone onlosmakelijk onderdeel van de nieuwe wijk en valt het dus binnen het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied eindigt de groene geluidswal ter hoogte van Sluiswachter 26, het adres waar momenteel een garage is gevestigd. De geluidswering loopt dus niet zover door dat de wal tegenover het bedrijf van reclamant komt te liggen.

Tegenover het perceel van reclamant worden woningen gerealiseerd. De bouwhoogte van de woningen tegenover het pand van reclamant is in het bestemmingsplan vastgelegd op maximaal 13 meter hoogte. Het uitzicht van reclamant wordt dus niet belemmerd door een hoge geluidswal. Wel wordt aan de overzijde van de Arkemheenweg, op een afstand van ruim 60 meter van de gevel van het bedrijfspand, een appartementengebouw gebouwd met een maximale hoogtemaat van 13 meter. De woningbouw in Doornsteeg staat al heel lang vast. Tussen de nieuwe woningen en het bedrijfspand bevinden zich twee groenstroken, een watergang en de Arkemheenweg.

Afgezien van het feit dat, gelet op de genoemde afstand van 60 meter, de gemeente van mening is dat het uitzicht van het bedrijf maar beperkt belemmerd wordt, acht de gemeente het algemeen belang dat met de bouw van de woningen in fase 3 gemoeid is groter dan het individueel belang van het uitzicht van reclamant vanuit zijn bedrijf.

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

2. De bedrijfsactiviteiten van ondernemer zijn bij de gemeente bekend. Er is ten behoeve van het bestemmingsplan ook onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke hinder die er van het bedrijf uitgaat. De uitkomsten zijn in de toelichting bij het plan opgenomen. Daarin is het bedrijf van reclamant ook in het bijzonder aangehaald.

In het onderzoek is gebruik gemaakt van de handreiking van VNG "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk", editie 2009. Deze handreiking bevat een lijst met richtafstanden voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten'. Het gaat om richtafstanden voor milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden moeten bij voorkeur aangehouden worden ten opzichte van 'milieugevoelige

activiteiten'. Het bouwen van woningen is zo'n milieugevoelige activiteit. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Uit het onderzoek bleek dat het bedrijf van reclamant moet worden aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf. Voor het vaststellen van deze categorie is gebruik gemaakt van de vergunde en dus feitelijke situatie van het bedrijf. De geluidsuitstraling van het bedrijf bepaalt in de handreiking de grootste afstand die in acht moet worden genomen. Voor categorie 3.2 bedrijven geldt een contour van 100 meter die in acht moet worden genomen tot het bouwen van de woningen. De afstand tussen de perceelsgrenzen van W&V Metaal en de plangrenzen van bouwphase 3 van Doornsteeg bedraagt circa 60 meter.

Uit de handreiking van de VNG blijkt evenwel dat het plangebied van Doornsteeg, grenzend aan het bedrijventerrein Watergoor, tevens dient te worden aangemerkt als een zogenaamd 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van de handreiking staat dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied, voor gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Arkemheenweg grenst aan fase 3 Doornsteeg en deze weg is te kenmerken als een doorgaande weg.

De aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstep terug mag worden gemaakt. De verhoogde milieubelasting door deze weg voor in dit geval het milieuaspect geluid rechtvaardigt het toepassen van kleinere richtafstanden. Dit betekent dat in plaats van de eerder genoemde maximaal in het bestemmingsplan Bedrijventerrein 1 toegestane milieucategorie 3.2 met 100 meter contour er nu in feite ook sprake is van milieuhinder van de aanliggende bedrijven die gelijk staat aan milieucategorie 3.1 met 50 meter contour. Gezien het feit dat de afstand tussen de perceelsgrens van het bedrijf van reclamant en de plangrens van Doornsteeg fase 3 meer dan 50 meter bedraagt, luidt de conclusie uit het onderzoek dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant op voldoende afstand plaatsvinden van de nieuwe woningen. De bouw van de woningen levert voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant geen belemmeringen op.

Op de opmerking van reclamant dat het bedrijf geluid- en lichthinder veroorzaakt en dat het bedrijf zich om deze reden op voorhand verzekerd wil zien dat het zijn bedrijfsactiviteiten kan voortzetten ongeacht eventuele klachten over geluid of licht in de toekomst, antwoordt de gemeente dat voor zover het bedrijf zich aan de regels voor geluid en licht, houdt er geen aanleiding is op te treden als klachten worden ingediend.

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

3. Voor wat betreft het aspect lichthinder verwijst de gemeente naar het antwoord onder het vorige punt.

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

Conclusie

De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.3 Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt het voorzieningenniveau in de hele wijk aan de orde, nu de wijk z'n voltooiing nadert met de bouw van nog meer woningen, waarbij de wijk uit zo'n 1.300 woningen komt te bestaan.

1. Reclamant maakt zich zorgen in hoeverre rekening is gehouden met de toestroom van kinderen uit de wijk naar de basisschool (IKC Holk Doornsteeg) en de kinderopvang met BSO. Waarom is in het plan geen nieuwe/extra ruimte opgenomen voor de school, de kinderopvang en BSO?
2. Het plan bevat alleen in het noordoostelijk deel ruimte voor dienstverlening. Reclamant vraagt zich af in welk soort dienstverlening er wordt voorzien.
3. In het plan is horeca uitgesloten. Reclamant ziet in de wijk mogelijkheden voor zogenoemde daghoreca, bijvoorbeeld een koffietentje in combinatie met ruimte voor kleinschalige activiteiten aan het park in de plint van het zogenaamde 'driehoekige appartementengebouw' (een van de zogenaamde specials in het plan). Dergelijke voorzieningen dragen bij aan de saamhorigheid in de wijk.
4. Reclamant merkt ook op dat het plan geen ruimte biedt voor een buurtsuper. Reclamant verzoekt het uitsluiten van een supermarkt voor de wijk te heroverwegen en trekt hierbij de parallel met de wijk Corlaer, waar ook een supermarkt is gevestigd.
5. Reclamant ziet graag bevestigd dat er enkel ruimte voor woonwagens en Tiny Houses aanwezig is in het zuidwestelijk deel van het plangebied, gemarkeerd als [sba-1].

Beoordeling gemeente

1. Voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van Kindcentrum Holk in de wijk, waarin onderwijs en opvang zijn geïntegreerd, antwoordt de gemeente dat er destijds terdege in de berekeningen rekening is gehouden met de bouwplannen in fase 3. De bouwhoogte van het gebouw mag maximaal 12 meter bedragen. Het gebouw bestaat nu uit twee bouwlagen. De fundering is erop gericht dat er nog een volledige derde bouwlaag van 830 m² toegevoegd kan worden. Dit zijn circa 8 lokalen. Daarmee is naar het oordeel van de gemeente afdoende voorzien in de uitbreidingsmogelijkheden van het kindcentrum.

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

2. In antwoord op de vraag in welke vorm van maatschappelijke dienstverlening in fase 3 is voorzien antwoordt de gemeente dat het bestemmingsplan er ruimte biedt aan voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. De gemeente is in overleg met zorgverleners voor het huisvesten van een gezondheidscentrum. Het gaat in dit geval om eerstelijns zorgverleners, zoals een huisarts, een fysiotherapeut, een tandarts, een apotheker, een maatschappelijk werker of wijkverpleegkundige. Overigens is de gemeente bij nader inzien van mening dat het plan op dit punt te ruime mogelijkheden biedt. Om te weten te komen wat in het plan bedoeld wordt met maatschappelijke dienstverlening moet terug worden gevallen op artikel 1 van de regels. In dit artikel ontbreekt een goede definitie van wat in het plan onder maatschappelijke dienstverlening wordt begrepen. De bedoeling is immers dat er wijkgerichte dienstverlening wordt gevestigd, bijvoorbeeld een gezondheidscentrum. Nu is de bestemming te ruim geformuleerd. Om deze reden past de gemeente het bestemmingsplan aan door in artikel 1 een omschrijving op te nemen van het begrip 'maatschappelijke dienstverlening'.

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

3. Voor wat betreft de opmerking van reclamant over daghoreca antwoordt de gemeente als volgt. Al in het Masterplan Doornsteeg uit 2014 staat vermeld dat Doornsteeg een wijk is voor wonen. In dit Masterplan staat ook dat een woonwijk met louter woonfuncties niet leidt tot de gewenste levendigheid in de wijk. Het streven is daarom gericht op het stimuleren van woon-werkcombinaties, recreatieve voorzieningen (park, stadstuinbouw, enzovoort) en de mogelijkheid tot mantelzorg. Een voorziening voor daghoreca kan levendigheid in de wijk brengen. De gedachte/wens van reclamant om in fase 3 mogelijkheden voor daghoreca toe te staan heeft de gemeente daarom in overweging genomen.

Uit deze overwegingen is naar voren gekomen dat het toestaan van een kleinschalige vorm van daghoreca als een kans wordt gezien. Met daghoreca in het plangebied wordt een ontmoetingsplek gecreëerd. Maar in de overwegingen heeft de gemeente ook andere belangen gewogen waarmee rekening moet worden gehouden als het een dergelijke voorziening wil toestaan. Bijvoorbeeld de belangen van de gevestigde horecaondernemingen in Nijkerk, maar ook zaken als (geluids)overlast, openbare orde, verkeersveiligheid enzovoort spelen in de overwegingen mee om daghoreca toe te staan.

De uitkomst is dat de gemeente een concreet plan ten behoeve van daghoreca, bijvoorbeeld in de omgeving van de groenzone of op de begane grond van een gebouw, niet op voorhand afwijst. Maar de gemeente acht het te prematuur een (afwijkings)bepaling in het bestemmingsplan op te nemen die een dergelijke voorziening mogelijk maakt. Indien een ondernemer uit Nijkerk mogelijkheden ziet voor een dergelijke kleinschalige voorziening is de gemeente bereid het plan in overweging te nemen. Indien het plan positief beoordeeld wordt zal de voorziening via een afzonderlijke planprocedure worden geregeld.

De gemeente neemt het idee voor daghoreca wel op in de toelichting bij het bestemmingsplan. Een toelichting heeft geen directe status, maar verklaart wel de overwegingen van de gemeente. In de toelichting wordt vermeld dat het bestemmingsplan geen regeling voor horeca bij recht of via een afwijkingsbepaling bevat. Wel zal de gemeente een verzoek om daghoreca in het plangebied in overweging nemen als deze goed onderbouwd en gemotiveerd, wordt ingediend. Onder daghoreca verstaat de gemeente horecagelegenheden waarvan de openingstijden zoveel mogelijk aansluiten bij de winkeltijden en daarom eerder dicht gaan dan 'reguliere horeca'. Zij verstrekken hoofdzakelijk kleine etenswaren.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding de toelichting op het bestemmingsplan aan te vullen met een mogelijkheid in het gebied daghoreca te vestigen.

4. Ter bescherming van de bestaande winkelstructuur houdt de gemeente vast aan het vastgestelde detailhandelsbeleid. Daarin is vastgelegd dat er geen nieuwe wijkwinkels (onder andere buurtsupers) worden toegevoegd in nieuw te ontwikkelen woonwijken zoals Doornsteeg en Klarwater. De gemeente stelt voor elke in- en uitbreidingsontwikkeling een eigen plan op en dat is maatwerk. In de deelplannen besteden wij wel aandacht aan de mogelijkheden om een bepaalde mix van wijkvoorzieningen toe te voegen op high traffic punten binnen zo'n wijk, zoals:
- een afvalverzamelpunt/retourette/kledinginzameling;
 - een pakket automaat voor afhalen van pakketjes met een afhaalcode;
 - een medicijnenautomaat voor afhalen van persoonsgebonden medicijnen met een afhaalcode;
 - een fysiotherapiepraktijkpunt of andere kleinschalige zorgvoorzieningen, bijvoorbeeld in de nabijheid van een te bouwen woon-zorg cluster.

De gemeente investeert niet zelf in de ontwikkeling van deze voorzieningen, maar treedt in overleg met de ondernemers en initiatiefnemers die daar een plan voor ontwikkelen.

Nijkerkse supermarktondernemers geven aan dat zij de komende jaren zelf vanuit hun eigen bedrijfsvoering blijven inzetten op bezorgservices van bestelde boodschappen aan huis bij klanten die dat wensen. Ook blijft het mogelijk dat een supermarktondernemer klanten met een busje aan huis ophaalt om ze te laten winkelen en daarna weer thuis te brengen, zoals nu al door een supermarktondernemer in Nijkerk wordt gefaciliteerd. Daarnaast zal het fenomeen van flietsbezorging aan huis naar verwachting gaan toenemen, ook door nieuwe (start-up) ondernemingen of door een samenwerkingsverband tussen een thuisbezorger en een bestaande supermarktondernemer. De gemeente Nijkerk wil daarbij uitstootvrij elektrisch vervoer voor boodschappenbezorging in de woonwijken bevorderen.

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

- De gemeente bevestigt de conclusie van reclamant dat er enkel ruimte voor woonwagens en Tiny Houses aanwezig is in het zuidwestelijk deel van het plangebied, gemarkeerd als [sba-1]. Op de gronden met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' zijn gezamenlijk 13 Tiny Houses en woonwagens toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing:

| | |
|--------------------|---|
| Verbeelding | Op de verbeelding is de naam van de functieaanduiding 'dienstverlening' gewijzigd in 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening'. |
| Regels | <ul style="list-style-type: none"> aan artikel 1 is de volgende omschrijving van het begrip 'maatschappelijk dienstverlening' toegevoegd: 'maatschappelijke dienstverlening: bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan of ten behoeve van het publiek, daaronder begrepen medische en sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang; artikel 9.1b is als volgt gewijzigd: De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening', voor dienstverlening, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 1.000 m² bedraagt; |
| Toelichting | <ul style="list-style-type: none"> de toelichting is aangepast aan de wijziging in de regels; aan de toelichting is een passage geweid over de mogelijkheid er een gelegenheid voor daghoreca te starten, overeenkomstig de afwegingen die in de beantwoording van de zienswijze genoemd zijn. |

5.4 Reclamant 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt het voorzieningenniveau in de hele wijk aan de orde nu de wijk z'n voltooiing nadert met de bouw van nog meer woningen en waarbij de wijk uit zo'n 1.300 woningen komt te bestaan.

1. Reclamant maakt zich zorgen in hoeverre rekening is gehouden met de toestroom van kinderen uit de wijk naar de basisschool (IKC Holk Doornsteeg) en de kinderopvang met BSO. Waarom is in het plan geen nieuwe/extra ruimte opgenomen voor de school, de kinderopvang en BSO?
2. Het plan bevat alleen in het noordoostelijk deel ruimte voor dienstverlening. Reclamant vraagt zich af in welk soort dienstverlening er wordt voorzien.
3. In het plan is horeca uitgesloten. Reclamant ziet in de wijk mogelijkheden voor zogenoemde daghoreca, bijvoorbeeld een koffietentje in combinatie met ruimte voor kleinschalige activiteiten aan het park in de plint van het zogenaamde 'driehoekige appartementengebouw' (een van de zogenaamde specials in het plan). Dergelijke voorzieningen dragen bij aan de saamhorigheid in de wijk.
4. Reclamant merkt ook op dat het plan geen ruimte biedt voor een buurtsuper. Reclamant verzoekt het uitsluiten van een supermarkt voor de wijk te heroverwegen en trekt hierbij de parallel met de wijk Corlaer, waar ook een supermarkt is gevestigd.
5. Reclamant ziet graag bevestigd dat er enkel ruimte voor woonwagens en Tiny Houses aanwezig is in het zuidwestelijk deel van het plangebied, gemarkeerd als [sba-1].

Beoordeling gemeente

De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze van reclamant 5.2. Om deze reden wordt voor de beantwoording van deze zienswijze verwezen naar de beantwoording onder paragraaf 5.2.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

| | |
|--------------------|---|
| Verbeelding | Op de verbeelding is de naam van de functieaanduiding 'dienstverlening' gewijzigd in ' specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening '. |
| Regels | <ul style="list-style-type: none">• aan artikel 1 is de volgende omschrijving van het begrip 'maatschappelijk dienstverlening' toegevoegd: 'maatschappelijke dienstverlening: bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan of ten behoeve van het publiek, daaronder begrepen medische en sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang;• artikel 9.1b is als volgt gewijzigd: De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening', voor dienstverlening, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 1.000 m² bedraagt; |
| Toelichting | <ul style="list-style-type: none">• de toelichting is aangepast aan de wijziging in de regels; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• aan de toelichting is een passage geweid over de mogelijkheid er een gelegenheid voor daghoreca te starten, overeenkomstig de afwegingen die in de beantwoording van de zienswijze genoemd zijn. |
|--|--|

5.5 Reclamant 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt in de zienswijze de volgende punten aan de orde:

1. In het bestemmingsplan is voorzien in een voorziening voor maatschappelijke dienstverlening in een gebouw aan de rotonde van Arkemheenweg met een omvang van 1.000 m². Reclamant verzoekt de voorziening uit te breiden naar 2.000 m². De uitbreiding biedt de mogelijkheid om hier een volwaardig gezondheidscentrum neer te zetten.
2. Voorts verzoekt reclamant de voorziening specifiek te bestemmen voor zorgdoeleinden. Uitbreiding van zorgvastgoed is noodzakelijk om alle nieuwe inwoners van Nijkerk van (eerstelijns)zorg te kunnen voorzien en met clustering kan het zorgaanbod op elkaar afgestemd worden. Een flexibele bestemming waarbij zorg maar ook wonen mogelijk is.
3. Reclamant stelt dat er rond het gebouw moet worden gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid.

Beoordeling gemeente

1. Vooraf dient bij deze beoordeling te worden vermeld dat op verzoek van reclamant al in de ontwikkelingsfase van het bestemmingsplan het aantal m² verruimd is van 500 m² naar 1.000 m². Het verzoek om verdere uitbreiding van de maatschappelijke dienstverlening van 1.000 m² naar 2.000 m² neemt de gemeente in overweging als reclamant het verzoek tot noodzaak van deze uitbreiding gemotiveerd kan onderbouwen. Op voorhand de toegestane norm verdubbelen acht de gemeente niet wenselijk. Er moet duidelijkheid en zekerheid bestaan dat de gevraagde ruimte ook noodzakelijk is voor een volwaardig gezondheidscentrum voor de woonwijk.
Reclamant is gevraagd het verzoek om verdubbeling van het aantal m² nader te onderbouwen. Daarop heeft de gemeente geen reactie ontvangen. Om deze reden werkt de gemeente niet mee aan het verzoek.

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

2. Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de gemeente bij nader inzien van mening dat het plan op dit punt te ruime mogelijkheden biedt. Om te weten te komen wat in het plan bedoeld wordt met maatschappelijke dienstverlening moet terug worden gevallen op artikel 1 van de regels. In dit artikel ontbreekt een goede definitie van wat in het plan onder maatschappelijke dienstverlening wordt begrepen. De bedoeling is immers dat er wijkgerichte maatschappelijke dienstverlening wordt gevestigd, bijvoorbeeld een gezondheidscentrum. Nu is de bestemming dermate ruim geformuleerd dat er zich ook dienstverleners kunnen vestigen die geen wijkgerichte functie hebben. Om deze reden past de gemeente het bestemmingsplan aan door in artikel 1 een omschrijving op te nemen van het begrip 'maatschappelijke dienstverlening'.
De gronden voorzien van een specifieke bestemming ten behoeve van zorgdoeleinden gaat de gemeente te ver. Mocht het plan van de stichting om in de wijk een gezondheidscentrum te vestigen niet slagen moeten andere vormen van maatschappelijke dienstverlening, mits wijkgericht, er zich kunnen vestigen. Alleen zorgdoeleinden is te weinig flexibel.

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

3. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een inrichtings- en civieltechnisch plan opgesteld. In het inrichtingsplan wordt gezorgd dat er voor het gebouw voldoende parkeergelegenheid is. De

parkeernorm voor een gebouw met een gezondheidscentrum en appartementen op de verdiepingen baseert de gemeente op de gemeentelijke parkeernota. In deze Nota Parkeernormen 2021 - 2026 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting in artikel 9.5.2. Daarin staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis. Op deze wijze voorziet het bestemmingsplan erin dat er voldoende parkeergelegenheid rond het gezondheidscentrum wordt gerealiseerd.

Wel constateert de gemeente dat artikel 9.5.2 alleen betrekking heeft op het bouwen van woningen en niet op de functie 'maatschappelijke dienstverlening'. Om deze reden past de gemeente het betreffende artikel aan. In het artikel wordt aan voldoende parkeerplaatsen voor bewoners ook bezoekers van de dienstverlenende instelling toegevoegd

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

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

| | |
|--------------------|--|
| Verbeelding | Op de verbeelding is de naam van de functieaanduiding 'dienstverlening' gewijzigd in ' specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening '. |
| Regels | <ul style="list-style-type: none"> • aan artikel 1 is de volgende omschrijving van het begrip 'maatschappelijk dienstverlening' toegevoegd: 'maatschappelijke dienstverlening: bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan of ten behoeve van het publiek, daaronder begrepen medische en sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang; • artikel 9.1b is als volgt gewijzigd: De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening', voor dienstverlening, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 1.000 m² bedraagt; • artikel 9.5.2 is als volgt gewijzigd: Bij verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen <i>en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening'</i>, zoals bedoeld in lid 9.2, dient onderbouwd te worden dat er voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners <i>en bezoekers</i> worden gerealiseerd, in het licht van het aantal en doelgroepen van de woningen, en in overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2021 - 2026, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2021 of diens rechtsopvolger. |

| | |
|--------------------|--|
| Toelichting | De toelichting is aangepast aan de wijziging in de regels voor maatschappelijke dienstverlening. |
|--------------------|--|

5.6 Reclamant 6

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt in de zienswijze de volgende punten aan de orde:

1. Reclamant merkt op dat de laatste fase van Doornsteeg de extreme openheid van Polder Arkemheen (Parel, Europees Natura 2000 gebied en Trots van Nijkerk) ontmoet. Dit vraagt om een stedenbouwkundig gepast ontwerp met respect voor Arkemheen. Om deze reden is reclamant van mening dat in fase 3 hoogbouw niet past of op z'n minst wordt begrensd. De gemeente Nijkerk dient zich te houden aan vastgesteld beleid. Reclamant stelt dat de voorgestelde hoogbouw in fase 3 ernstig conflicteert met de kernkwaliteiten van Polder Arkemheen (openheid). Reclamant verwijst naar de zienswijze van de stichting tegen het plandeel Stad aan de Laak (Gemeente Amersfoort, zie bijlage) waarbij deze gemeente de bouwhoogte ook heeft begrensd tot 15 meter.

Met betrekking tot de hoogbouw merkt reclamant voorts op dat de stichting eveneens voor hoogbouw is, maar wel passend in de omgeving en het landschap. Reclamant verwijst hierbij ook naar de stellingen in de op 24 november 2022 aangeboden petitie aan de Burgemeester als Voorzitter van de Gemeenteraad voorafgaand aan de raadsvergadering 'vaststelling Omgevingsvisie 2040'.

De keuze voor hoogbouw ontbeert een motivatie waarbij aandacht is voor de kwaliteit van de polderranden en overgangen naar omringende landschappen en het stedelijke gebied, zoals vastgelegd in het Landschapsontwikkelingsplan.

Verder merkt reclamant over de hoogbouw op dat met name de gebouwen 3 en 4 (bijlage 4 Memo hoogbouw) goed zichtbaar zijn vanuit Polder Arkemheen. Het argument dat deze opzet ook in Corlaer is toegepast deugt niet omdat deze wijk niet in de onmiddellijke nabijheid van Polder Arkemheen ligt. Reclamant verwacht dat het college de op 24-11-2022 aangenomen motie van de Gemeenteraad genaamd "Verduidelijking maximale hoogtes hoogbouwlocaties" in uitvoering neemt, inclusief de aspecten die reclamant als zwaarwegend opnoemt.

Samengevat pleit reclamant voor:

- het laten vervallen van het appartementengebouw van 21 meter hoog in de groenstructuur of deze te begrenzen tot maximaal 4 bouwlagen;
 - de hoogte aan de Noordelijke entree te begrenzen tot maximaal 8 lagen;
 - te overwegen ter compensatie om gebouw 1 met 1 laag te verhogen van vijf lagen naar zes lagen.
2. Reclamant mist in de toelichting als beleid en toetsingskader het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), vastgesteld op 31 januari 2019. Reclamant is bezorgd over de aantasting van het landschap en memoreert hierbij de provincie. De stichting stelt dat de provincie deze zorg met de stichting deelt en om deze reden de Agenda Landschap heeft geïntroduceerd om effectief op de kwaliteit van het landschap te sturen.
 3. Reclamant is blij met de keuze voor een extra aansluiting Groenallee aan de westzijde van de Arkemheeweg. Daarmee wordt doorsnijding van de prachtige beekzone Dammersbeek voorkomen.
 4. De groenstructuur, weergegeven op de structuurkaart, is essentieel voor de wijk. Samen met de geluidswal en de overwegend aanwezige zuidwestelijke – en (noord)westelijke windrichting schermt het de wijk af van het geluid en vooral de slechte luchtkwaliteit van de A28.

Reclamant is wel van oordeel dat het niet juist is dat er in de proefverkaveling (figuur 3.4) ineens een appartementengebouw van 21 meter hoogte in de groenstructuur opduikt. Dit staat haaks op Masterplan en het LOP en het doorbreekt de groenstructuur met als gevolg dat het ook invloed heeft

op de gezondheid van de bewoners en andere bewoners. Reclamant pleit voor handhaving van het oorspronkelijke structuurbeeld

5. Reclamant wenst graag uitleg over het feit dat in het vooroverleg met de provincie gesproken wordt over het bouwen van 650 woningen, terwijl het plan 700 woningen mogelijk maakt.
6. Reclamant beveelt het naslagwerk “De Gelderse Zeepolder Arkemheen” uit 2006 van de heer W.J. Hagoort ter inspiratie bij de Adviescommissie Naamgeving aan. Het werk bevat namen van bouw-, hooi- en weilanden, boerderijen, beken en wegen in de gemeenten Nijkerk en Putten.
7. Reclamant stelt blij te zijn met de keuze om de twee belangrijke cultuurhistorische elementen Doornsteeg en de Dammersbeek zoveel mogelijk te behouden.
8. Met betrekking tot het aspect ‘Ecologie’ citeert reclamant delen uit de toelichting. Reclamant stelt vervolgens dat het aangekondigde vervolgonderzoek in het kader van de paragrafen over de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming niet in de bijlagen staan. Reclamant vraagt om een verklaring.
9. Het hoofdstuk rept evenmin over de directe nabijheid van Polder Arkemheen dat tot het Natuurnetwerk behoort en beschermd is als Europees Natura 2000-gebied. Reclamant pleit er daarom voor de toelichting op dit onderdeel te herschrijven. Daarin dient er aandacht te zijn voor de geringe afstand van de bouwlocatie Doornsteeg fase 3 tot het Natuurnetwerk en het Europees beschermde Natura 2000 deel van Polder Arkemheen en dat door deze geringe afstand significant negatieve effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Naar het oordeel klopt de conclusie over de beschermde gebieden dus niet. Gelet op de ontwikkeling van fase 3 op korte afstand zijn externe effecten op de beschermde gebieden niet op voorhand uit te sluiten.
10. Reclamant mist ook een paragraaf Lichthinder en uitstraling bij het onderdeel ecologie. Reclamant pleit daarom voor een aanvulling van de toelichting op dit aspect waarbij inzicht gegeven wordt op het effect van licht en uitstraling op Polder Arkemheen en maatregelen kunnen worden genomen.

Beoordeling gemeente

1. Voor wat betreft de zienswijze van reclamant over de hoogbouw in Doornsteeg fase 3 het volgende. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locaties met een accent in de bebouwing bij de afronding van de nieuwbouwlocatie Doornsteeg – fase 3 zijn in bijlage 4 ‘Ruimtelijke onderbouwing bouwhoogtes – Stedenbouwkundig plan Doornsteeg fase 3’ genoemd en beargumenteerd. Het is de gemeente bekend dat reclamant eerder zijn zorg heeft uitgesproken in een inspraakreactie op het ontwerp van de Omgevingsvisie 2040 gemeente Nijkerk over hoogbouw. Deze reactie heeft in de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg aanleiding gegeven de proefverkaveling met hoogbouw aan te passen (zie verderop). Per abuis is echter voornoemde bijlage hierop niet geactualiseerd. De gemeente heeft deze nu alsnog aangepast aan de bouwhoogtes in het voorliggende bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is om deze reden al de maximale bouwhoogte op twee plaatsen in het plangebied aangepast:

- a. ter hoogte van de rotonde aan Arkemheenweg met Tabaksplanter/Sterappel is de hoogbouw (accentgebouw 3) met één laag verminderd van tien lagen naar maximaal negen lagen. De hoogtemaat is nu maximaal 28,5 meter. Gezien de afstand tot polder Arkemheen en de tussen staande hoge laanbeplanting zorgt dit hoogteaccent niet voor een belemmering van de gewenste openheid van de polder.
- b. Ter hoogte van de nieuwe rotonde Arkemheen met (westzijde) plangebied (accentgebouw 4) is de maximale bouwhoogte teruggebracht naar maximaal 16 meter. Dit betekent dat er maximaal vijf in plaats van zeven bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. Dit is naar het oordeel vergelijkbaar met het door reclamant aangevoerde voorbeeld in het bestemmingsplan “Stad en

Laak" van Gemeente Amersfoort. De gemeente is van oordeel dat met deze aanpassingen de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan worden gerespecteerd.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding bijlage 4 'Ruimtelijke onderbouwing bouwhoogtes – Stedenbouwkundig plan Doornsteeg fase 3' bij de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

2. Naar aanleiding van de opmerking van reclamant dat een beschrijving van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) in de toelichting ontbreekt, antwoordt de gemeente dat dit LOP beleid bevat met streefbeelden en ontwerprichtlijnen voor initiatiefnemers in het buitengebied. Het LOP is de basis om landschapsinclusief te handelen en is een hulpmiddel in het buitengebied om een bijdrage te leveren aan het versterken en herkenbaarder maken van de verschillende landschappen.

Ofschoon Doornsteeg gezien wordt als een uitbreidingsgebied voor woningbouw, het oorspronkelijke landschap er wezenlijk wijzigt naar stedelijk gebied en het om deze reden niet meer als landelijk of buitengebied kan worden aangemerkt bevat paragraaf 3.2 van de toelichting wel een beschrijving van de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en voorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk. Daarin staat dat de beoogde structuur op hoofdlijnen nog steeds gebaseerd is op het Masterplan uit 2014, opgesteld door Bureau B+B. In dit masterplan staan de volgende landschappelijke dragers genoemd die van belang zijn voor de hoofdstructuur van de wijk:

- de Beekzone rondom een 'vernaturaliseerde' Dammersbeek, aan de noordzijde begrensd door een nieuwe 'fietslaan';
- de met laanbeplanting afgezoomde Doornsteeg; de middelste van drie historische oost-westelijke verbindingen tussen Nijkerk en Bunschoten via Polder Arkemheen;
- de Holkerweg; de zuidelijke verbinding zoals hierboven benoemd;
- een nieuwe geluidswal direct ten oosten van de Arkemheenweg en de A28;
- de Slinger; een informele wandelroute door de nieuwe wijk.

De eerste drie landschappelijke dragers zijn oorspronkelijke structuren uit het landschap en hebben de basis gevormd voor het concept van het stedenbouwkundig plan. Gemotiveerd is dat fase 3 op deze wijze zo goed als mogelijk aansluit op de grotere landschappelijke en stedenbouwkundige context, zowel ten noorden, westen (polder Arkemheen) en zuiden van het plangebied, als bij de reeds gerealiseerde en in aanbouw zijnde fase 1 en 2 van de wijk Doornsteeg. In het Masterplan worden op basis van die landschappelijke dragers drie woonmilieus voorgesteld:

- De Boomgaard
- De Stegen
- De Beektuinen

Deze woonmilieus bepalen ook in fase 3 de stedenbouwkundige opzet en de sfeer van de verschillende woonomgevingen. Wel zijn ze, op basis van het geactualiseerde woonprogramma in de kaderstelling en de gewenste hoogwaardige kwaliteit van de woonomgeving, opnieuw geïnterpreteerd en aangescherpt.

Naar het oordeel van de gemeente voegt het opnemen van een afzonderlijke beschrijving van het beleid uit het LOP in de toelichting bij het bestemmingsplan weinig toe aan de onderbouwing van het plan.

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

3. De gemeente is blij dat reclamant de keuze onderschrijft voor een extra aansluiting Groenallee aan de westzijde van de Arkemheenweg waarmee doorsnijding van de prachtige beekzone Dammersbeek voorkomen wordt. De gemeente neemt overigens de opmerking voor kennisgeving aan.

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

4. Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat het niet juist is een appartementengebouw met een bouwhoogte van 21 meter te realiseren in de beoogde groenstructuur aan de westzijde van het plangebied antwoordt de gemeente dat de constatering juist is dat het bestemmingsplan op dit onderdeel voor het plangebied niet overeenkomt met het Globale Masterplan van 26 augustus uit 2014. De gemeente heeft eerder zelf ook geconstateerd dat het Globale masterplan uit 2014 geactualiseerd moest worden. Zo is onder andere in het bestemmingsplan uitgegaan van een andere woningdichtheid ten opzichte van het masterplan. Deze keuze hangt nauw samen met de grote vraag naar woningen en de wens om zo min mogelijk uit te breiden naar het landelijk gebied. Dit betekent in de praktijk dat de gemeente kiest voor een hogere woningdichtheid en meer hoogbouw.

Deze keuzes vragen op hun beurt om een aanpassing in de verkeershoofdstructuur met een extra ontsluiting op de Arkemheenweg. Op de plaats van de extra ontsluiting wordt de groenstructuur al doorbroken. Stedenbouwkundig is het wenselijk deze nieuwe toegang tot de woonwijk te markeren met een stedenbouwkundig accent. Overigens is al onder punt 3 beargumenteerd dat dit hoogteaccent is aangepast van 21 meter naar maximaal 16 meter.

Of het doorbreken van de groenstructuur ook gevolgen heeft voor de gezondheid van de bewoners betwijfelt de gemeente. Deze relatie is ook niet aantoonbaar. De gemeente is van oordeel dat het doorbreken van de groenstructuur een betrekkelijk geringe afname van het groen in de totale voorgestelde structuur voor Doornsteeg tot gevolg heeft. Geen afname die direct gevolgen heeft voor de gezondheid van de toekomstige bewoners in de wijk en andere bewoners in Nijkerk.

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

5. Naar aanleiding van het verzoek van reclamant het verschil te verklaren tussen de reactie van de provincie in het vooroverleg waar gesproken wordt over het bouwen van 650 woningen, terwijl de regels in het ontwerpbestemmingsplan uitgaan van maximaal 700 woningen, antwoordt de gemeente als volgt.

De gemeente heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan alle instanties die betrokken zijn bij de planontwikkeling of er belangen behartigen die in het plan in het geding zijn. Daartoe behoort Provincie Gelderland. De provincie heeft het voorontwerp op 7 oktober 2022 toegezonden gekregen. In het voorontwerp staat in artikel 8.2.1 'Hoofdgebouwen' onder a. vermeld dat het maximum aantal woningen niet meer dan 700 mag bedragen.

In de inleiding op de toelichting van het voorontwerp wordt gesproken over circa 650 woningen. In dezelfde toelichting wordt verderop ook geschreven over het voornemen om in Doornsteeg fase 3

circa 600 á 700 woningen te ontwikkelen op een terrein van circa 270.000 m². In de reactie is de provincie kennelijk uitgegaan van het feit dat het in ieder geval om 650 woningen zal gaan.

In de fase naar het ontwerp heeft de gemeente dit verschil in aantallen in de toelichting zelf ook geconstateerd en er vervolgens in de ontwerpfase de toelichting er éénduidig op laten aanpassen. Overigens doet het verschil van 50 woningen er voor het regionaal woningbouwprogramma niet toe. Het provinciaal belang op dit punt is dat het maximaal aantal te bouwen woningen moet passen in het regionaal woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma met maximaal 700 woningen in Doornsteeg fase 3 past binnen de regionale behoefte zoals die door de Regio Foodvalley is geformuleerd. De ontwikkeling past daarom binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

6. De gemeente neemt de suggestie van reclamant over om het naslagwerk “De Gelderse Zeepolder Arkemheen” uit 2006 van de heer W.J. Hagoort ter inspiratie voor te leggen bij de Adviescommissie Naamgeving. Vermeld zal worden aan de secretaris van deze commissie dat het werk namen bevat van bouw-, hooi- en weilanden, boerderijen, beken en wegen in de gemeenten Nijkerk en Putten. Namen die wellicht gebruikt kunnen worden bij het bedenken van nieuwe straatnamen.

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

7. De opmerking van reclamant blij te zijn met de keuze om de twee belangrijke cultuurhistorische elementen Doornsteeg en de Dammersbeek zoveel mogelijk te behouden neemt de gemeente voor kennisgeving aan.

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

8. Ecologie:

Appellant merkt terecht op dat de toelichting bij het bestemmingsplan op het aspect ‘Ecologie’ onvoldoende is. Vergeten is de laatste versie van de ‘Rapportage quickscan Wet natuurbescherming Doornsteeg fase 3 te Nijkerk’ aan het bestemmingsplan toe te voegen. Bij de bijlagen zat de versie van 1 juli 2020. Daarin zijn nog enkele kleine aanpassingen in aangebracht. Bij de toelichting diende de versie van 6 augustus 2020 gevoegd te zijn.

Ook de overige (vervolg)onderzoeken ontbraken als bijlagen bij de toelichting ter onderbouwing van de keuzes in het bestemmingsplan. In de toelichting ontbrak een verantwoording van de uitkomsten uit deze onderzoeken, relevant voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Om deze reden hebben alle reclamanten de uitgevoerde ecologische onderzoeken alsnog toegezonden gekregen. De gemeente heeft alle reclamanten drie weken extra, van 28 september tot en met 24 oktober 2023, de gelegenheid gegeven om op deze onderzoeken een aanvullende zienswijze in te dienen.

Appellant noch één van de andere appellanten heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Dit neemt niet weg dat de toelichting en de bijlagen bij deze toelichting op deze onderdelen is geactualiseerd, overeenkomstig het pleidooi van appellant.

Overigens wordt verwezen naar de beantwoording onder de punten 9 en 10.

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

9. Voor wat betreft de opmerking van reclamant over de effecten van het woningbouwplan op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) antwoordt de gemeente dat dit netwerk, door provincie Gelderland vertaald in het Gelders natuurnetwerk (GNN) in de provinciale verordening, geen externe werking kent. Plannen buiten de begrenzing van GNN hoeven dus niet beoordeeld te worden op mogelijke gevolgen ten aanzien van de kernkwaliteiten van een dergelijk gebied.

Overigens geeft de opmerking van reclamant de gemeente wel aanleiding de toelichting over NNN/GNN erop aan te passen. In de polder komt zowel NNN/GNN als een Natura 2000-gebied voor. Maar niet alle Natura 2000-gebieden zijn NNN/GNN en omgekeerd. De beide aanwijzingen hebben ook niets met elkaar te maken. Beiden hebben ieder hun eigen beschermingsregime. Ook vindt de toetsing aan NNN/GNN niet plaats in de vergunningenfase, maar vindt deze plaats in de RO/Planfase. De tekst in de toelichting is hierop aangepast.

Voor wat betreft de opmerking van reclamant over de effecten van het woningbouwplan op het Natura 2000-gebied antwoordt de gemeente als volgt. Door appellant wordt niet onderbouwd welke effecten ten gevolge van het plan significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebied Arkemheen zouden kunnen hebben.

Onverkort antwoordt de gemeente dat er gekeken is naar de effecten van stikstof op Natura 2000-gebied de Veluwe. Voor Arkemheen is geoordeeld dat er geen sprake is van effecten door dit plan. De Natura 2000 doelsoorten zijn Kleine Zwaan en Smient. Het leefgebied voor de Kleine Zwaan en de Smient is niet gevoelig voor depositie van stikstof. Beide doelsoorten zijn gebaat bij gangbaar agrarisch graslandbeheer (zie beheerplan Polder Arkemheen, januari 2016).

Verder is in de beoordeling gekeken naar de gevoeligheid van Arkemheen voor diverse andere effecten. Omdat het plangebied op 875 meter van de rand van Natura 2000-gebied Arkemheen is gelegen en er bepaalde voorzieningen worden getroffen (zoals de aanleg van een wal en groenstructuren) rondom het woningbouwgebied kunnen bepaalde effecten niet plaatsvinden zoals verontreiniging en verstoring door licht (zie tevens punt 10). Daarnaast blijkt uit de effectenindicator dat het gebied niet gevoelig is voor bepaalde effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging, verstoring door geluid, trillingen en optische verstoring alsmede voor stikstof. Enkel de verstoring door mechanische effecten blijft over. Onder mechanische effecten vallen verstoring door betreding, golfslag, luchtwervelingen enzovoort die optreden ten gevolge van menselijke activiteiten. De oorzaken en gevolgen zijn bij deze storende factor zeer divers. Deze storende factor kan leiden tot een verandering van het habitatype en/of verstoring of het doden van fauna-individueen. Bij habitattypen treedt de verstoring/verandering vaak op ten gevolge van recreatie of bijvoorbeeld militaire activiteiten. Het effect is zeer afhankelijk van de kwetsbaarheid (gevoeligheid) van het habitatype. Waterrecreatie en scheepvaart leiden tot golfslag, hetgeen effect kan hebben op de oeverbegroeiing en waterfauna.

In het beheerplan Arkemheen staat hierover het volgende: "De gevoeligheid voor trilling en mechanische verstoring op het land is beperkt omdat dergelijke verstoring niet ver reikt en meestal gepaard gaat met verstoring door geluid en optische verstoring welke dan bepalender zijn. Gezien de activiteiten in samenhang met de kleinste afstand van 875 meter in samenhang bezien met bovenstaande is geoordeeld dat van mechanische effecten ten gevolge van dit plan geen sprake is.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding paragraaf 3.9.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan aan te passen.

10. Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat het plan geen inzicht geeft in het effect van verstoring door licht en uitstraling op Polder Arkemheen antwoordt de gemeente als volgt. In de effectenindicator staat aangegeven dat het gebied inderdaad gevoelig is voor verstoring door licht. De gemeente heeft voor deze beoordeling echter gekeken naar de situatie ter plaatse en geoordeeld dat er geen (extra) verstoring door licht plaatsvindt door dit plan op basis van de volgende redenen:
 1. Het plangebied is gelegen tussen drie andere reeds bestaande gebieden die al een lichtuitstraling op Arkemheen hebben. Dit betreffen de dichterbij gelegen bedrijventerreinen die vallen onder bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1' waaronder Arkervaart oost en west en Watergoor ten noorden van het plangebied en woonwijk Corlaer die ten zuiden ligt van het plangebied en valt onder bestemmingsplan 'Nijkerk 2'. Het derde gebied betreft de reeds gerealiseerde fases 1 en 2 van het plan Doornsteeg waarbij nu een zeer beperkte afscherming aanwezig is tussen de woonwijk en Arkemheen. Tussen de bedrijventerreinen en Arkemheen ligt geen wal en hier staan ook vrijwel geen afschermende groenstructuren. Tussen de woonwijk Corlaer en Arkemheen is wel sprake van een onbegroeide wal en een enkele bomenlaan. De bedrijventerreinen betreffen zichtlocaties die vrijwel allemaal de hele nacht gevelreclames hebben branden met bestaande lichtuitstraling richting Arkemheen.
 2. Tussen de nieuwe woonwijk (waar 2/3^e reeds van is gerealiseerd) en Arkemheen komen twee volledig gesloten en begroeide geluidswallen met geluidsscherm te liggen alsmede brede groenstructuren. Alleen ter hoogte van de Dammersbeek komt een stuk volledig gesloten maar transparant (glazen) scherm aan één zijde van de weg. Met een hoogte variërend tussen 10 en 12 meter wordt vrijwel de volledige nieuwe woonwijk aan het zicht onttrokken. Verder staat in het beheerplan van Arkemheen het volgende: Alleen bij licht wordt gevoeligheid aangegeven. Hier is enige nuancering op zijn plaats, met name ten aanzien van optische verstoring. De gevoeligheid voor licht betreft met name de Smient die in de nacht op de graslanden foerageert. Kleine Zwaan slaapt op de randmeren en is daarmee minder gevoelig voor licht in Arkemheen.
 3. De effecten van verlichting op fauna is door Alterra in de periode 1997-2003* onderzocht op basis van literatuur en experimenten. De grutto kan gebruikt worden als gidssoort voor de overige soorten van open landschap, maar onderzoek naar andere vogelsoorten ontbreekt, zodat ook geen harde uitspraken over lichtverstoring gedaan kunnen worden. De Molenaar (2003) onderscheidt de volgende lichtparameters: illuminantie, luminantie, en lichtspectrum. Deze parameters zijn elk in meer of mindere mate verantwoordelijk voor de effecten van licht op mens en dier. Onder illuminantie wordt de verlichting van de omgeving verstaan, het direct beschenen gebied. De daarbij behorende lichtsterkte wordt gemeten in lux (lumen per m²). De luminantie betreft vooral de zichtbaarheid van de lichtbron zelf en de oppervlaktehelderheid daarvan. Als onderscheid tussen de twee geeft De Molenaar aan: "luminantie is wat waargenomen kan worden door recht in de lichtbron te kijken, illuminantie wordt waargenomen door de andere kant op te kijken". De derde lichtparameter is het lichtspectrum. De golflengte van licht varieert van 300 tot 750 nanometer. Kortgolvig licht is violet en blauw van kleur terwijl oranje en rood licht langgolvig licht is. Groen en geel licht zitten in het midden van het spectrum. Samen leveren de golflengten wit licht op. Extra lichtverstoring vanuit de woonwijk wordt als verwaarloosbaar beoordeeld omdat de woonwijk grotendeels achter de nieuwe wallen en beplanting loopt. Er is dan ook geen sprake van illuminatie, dat het

meest verstorend werkt. Er is slechts deels sprake van enige luminantie, op relatief grote afstand, afgeschermd door de nieuwe wallen en beplanting.

4. Er komt één appartementsgebouw aan de zijde van de snelweg en Polder Arkemheen. Dit gebouw wordt ongeveer 16 meter hoog en steekt maximaal 5 meter boven de wal uit. Op een afstand van bijna 1 km afstand van de rand van het Natura 2000-gebied (875 meter) zal in samenhang met bovenstaande enkel sprake zijn van enige illuminantie die in vergelijking met de bestaande gevelverlichtingen op de bedrijventerreinen 's nachts uit zullen zijn. Ook van dit gebouw wordt derhalve geen significant effect verwacht op de 's nachts foeragerende Smienten in het gebied.
5. Daarnaast liggen/zitten er in en om het Natura 2000-gebied Arkemheen wegen, woningen en een recreatieterrein met een jachthaven die reeds dichterbij voor lichtuitstraling zorgen. Dit plan, op deze afstand zal niet zorgen voor extra lichtverstoring in Natura 2000-gebied Arkemheen op zodanige wijze dat dit significant negatieve gevolgen heeft voor de Smient.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding paragraaf 3.9.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

| | |
|--------------------|--|
| Verbeelding | Geen aanpassingen. |
| Regels | Geen aanpassingen. |
| Toelichting | <ul style="list-style-type: none"> • De toelichting is aangepast en aangevuld met de resultaten van de nadere ecologische onderzoeken ten behoeve van het plangebied. • Paragraaf 3.9.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangepast, zodat de teksten over NNN/GNN en Natura 2000 gebied weer klopt. Er is onder andere een afzonderlijke paragraaf aan de toelichting toegevoegd waarin verantwoord is dat uit de effectenindicator blijkt dat het gebied niet gevoelig is voor effecten als verontreiniging, licht, oppervlakteverlies, versnippering, verdroging, verstoring door geluid, trillingen en optische verstoring, verstoring door mechanische effecten alsmede voor stikstof. • Overeenkomstig de beoordeling van zienswijze van reclamant is er in de toelichting ook nader ingegaan op de eventuele effecten van de lichtuitstraling op de polder. • Bijlage 4 'Ruimtelijke onderbouwing bouwhoogtes – Stedenbouwkundig plan Doornsteeg fase 3' bij de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast aan het gewijzigde stedenbouwkundige plan. |

5.7 Reclamant 7

Samenvatting zienswijze

Reclamant beschrijft in zijn zienswijze het belang van scouting voor de samenleving. Het terrein en de gebouwen zijn in dit bestemmingsplan van een bestemmingsregeling voorzien. Reclamant wijst op de invloed van het plan voor de scouting; het woningbouwplan heeft ingrijpende gevolgen voor de scouting. In de zienswijze benoemt reclamant negen punten die voor reclamant essentieel zijn:

1. Direct aansluitend op het Scoutingterrein is hoogbouw gepland. Dit is voor het gebruik van het terrein voor scoutingdoeleinden zeer bezwaarlijk. Reclamant noemt de volgende drie punten:
 - overlast: de scoutingactiviteiten, zoals sport en spel, kamperen, maken van (pioniers)bouwwerken, stoken van vuur leveren voor de bewoners van de hoogbouw overlast op. Het terrein moet echter gebruikt kunnen worden overeenkomstig de vergunning;
 - privacy: bewoners van de hoogbouw kijken straks direct op de activiteiten. Dit veroorzaakt een te grote inbreuk op de privacy van de leden;
 - veiligheid: spelende kinderen kunnen geraakt worden als mensen iets uit het raam gooien, per ongeluk of expres.

Reclamant stelt voor het gebouw iets verder te plaatsen van het scoutingterrein of de zuidgevel uit te voeren zonder ramen en balkons.

2. Reclamant stelt dat de bereikbaarheid van het terrein en het gebouw voor vrachtwagens essentieel is. Zo moet een vrachtauto het terrein kunnen bereiken, bijv. voor aan- en afvoer van kampspullen, voor het legen van de septic tank en van de afvalcontainer. Reclamant wenst over de ontsluiting meer duidelijkheid.
3. In 2020 is afgesproken de verleende omgevingsvergunning in het bestemmingsplan op te nemen. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan onvoldoende is afgestemd op het gebruik en de afspraken die destijds (in 2018) gemaakt zijn. Het terrein moet een maatschappelijke en recreatiefunctie krijgen, passend bij het beoogde gebruik en in lijn met het verhuurbeleid en de projectvisie, die bekend zijn bij de gemeente en waarmee akkoord is gegaan.
4. Reclamant wil af van de huidige rioolwaterinstallatie en de voorzieningen vervangen door gewone toiletten met een aansluiting op het gewone riool. De huidige voorziening (proef), in samenwerking met het waterschap ontwikkeld, is mislukt. Reclamant vertrouwt erop dat dit in overleg geregeld wordt wanneer de woningen op het riool aangesloten worden.
5. De scouting heeft geen vaste telefoon- of internetverbinding. Reclamant wil graag aansluiting op glasvezel, zodra de wijk dat ook krijgt. Dit is veiliger, beter en kostenbesparend. De huidige tijdelijke verbinding is kwetsbaar. Voor reclamant is het essentieel dat een brandmelding rechtstreeks bij de brandweer komt, onder andere omdat er ook groepen kinderen overnachten in het gebouw.
6. Reclamant stelt dat het logisch is het huidige adres aan te passen als de ontsluiting gereed is. Reclamant ontvangt daarom graag zo snel mogelijk het nieuwe adres om de wijziging goed te kunnen voorbereiden.
7. De locatie voor de Tiny Houses en standplaatsen voor woonwagens is ten zuidoosten van het scoutingterrein gepland. Reclamant stelt dat de locatie door de ligging kwetsbaar is; het ligt in een hoekje, zonder veel (toe)zicht. Reclamant vraagt daarom:
 - aandacht voor de inpassing en het beheer van de locatie;
 - wie het terrein van de Tiny Houses gaat beheren. Dat moet een partij met ervaring, bekend en bereikbaar, zoals WSN, zijn in plaats van een onbekende (commerciële) partij.
8. Reclamant biedt de gemeente aan te helpen met het plaatsen van tijdelijke vogelkasten etc. om invulling te geven aan het ecologisch plan voor fase 3. Deze voorzieningen mogen het gebruik van

het gebouw en terrein echter niet in de weg zitten. Reclamant wil daarom de verzekering dat de voorzieningen het scoutinggebruik niet belemmeren.

9. Tot slot stelt reclamant, gelet op de invloed van het bouwplan op de scouting, erop te vertrouwen dat reclamant mee wordt genomen in de verschillende stappen van de planontwikkeling. Reclamant stelt het op prijs als de gemeente een vaste aanspreekpersoon aanwijst voor het overleg met de scouting.

Beoordeling gemeente

1. Op de opmerking van reclamant dat de hoogbouw op het terrein naast de scouting te zijner tijd mogelijk op bezwaren zal stuiten antwoordt de gemeente dat de nieuwe bewoners van het appartementengebouw niet met een nieuwe functie kunnen worden verrast. De scoutingactiviteiten zijn er immers al. De bewoners kunnen zich over deze activiteiten vooraf op de hoogte stellen. Verder wijst de gemeente erop dat de afstand tussen het scoutinggebouw en de nieuwbouwlocatie circa 125 meter is. Bij een respectvolle manier van omgaan met elkaar zijn naar het oordeel van de gemeente in deze zone ruimschoots mogelijkheden om scoutingactiviteiten (circa 3.000 m²) te beoefenen. In het stedenbouwkundigplan van Doornsteeg fase 3 zijn ook volop openbare groenzones opgenomen, waar buitenlucht activiteiten door de scouting kunnen plaatsvinden, denk hierbij aan de beekparkzone of de groende rand van de geluidswal. Het stoken van vuurtjes hoort hier uiteraard niet bij.

Voor de ontwikkeling van fase 3 stelt de gemeente een kwaliteitsteam samen. Dit team beoordeelt alle bouw- en aanlegplannen. Het kwaliteitsteam zal bij het beoordelen van de bouw- en aanlegplannen voor deze locatie op de genoemde aandachtspunten letten.

Het verzoek van reclamant om het gebouw op te schuiven of om een blinde gevel toe te passen in de richting van het scoutingterrein zijn goede suggesties, maar een en ander is ook afhankelijk van de aangrenzende nog onbekende bouwplannen en de plattegronden van het appartementsgebouw. Het zal in dit geval om een beperkt aantal meters gaan.

Desondanks heeft de reactie de gemeente aanleiding gegeven tot het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden is er contact opgenomen om een bedrijfssituatie op te stellen van de scoutingactiviteiten op het terrein (welke activiteiten, wanneer, waar, hoe lang en met hoeveel personen vinden de activiteiten plaats). Op basis daarvan is er een berekening uitgevoerd om de geluidbelasting bij de omliggende (nieuwe en bestaande) woningen in kaart brengen. De uitkomst is dat er geen sprake is van geluidshinder op de nieuwe en bestaande woningen als gevolg van de scoutingactiviteiten. Het onderzoek met een korte onderbouwing is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

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

2. In het bestemmingsplan heeft het scoutingterrein een ontsluiting gekregen, aangegeven met een bestemming 'Verkeer'. Deze verkeersbestemming biedt voldoende ruimte om de gewenste bereikbaarheid ook voor beperkt vrachtverkeer mogelijk te maken.

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

3. De gemeente deelt de opvatting van reclamant. In het ontwerp is de scouting geregeld in de bestemming 'Recreatie. In deze bestemming mogen de gronden worden bebouwd en gebruikt voor:
 - de scouting;

- speelvoorzieningen;

met daarbij behorende (1) gebouwen, (2) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (3) werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, (4) water en waterhuishoudkundige voorzieningen en (5) groenvoorzieningen.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor de gebouwen gelden de volgende regels:

1. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak,
2. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', is aangegeven, dat wil zeggen 3 meter respectievelijk 10 meter en
3. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Voor het scoutinggebouw en het terrein is op 15 januari 2018 een omgevingsvergunning verleend. De bouwregels voor de scouting zijn overeenkomstig de vergunning vastgelegd. De hoogtematen van het bestaande gebouw zijn 3 respectievelijk 8 meter.

In de vergunning is echter ook vastgelegd dat ten behoeve van scoutingactiviteiten het op het terrein is toegestaan:

- te kamperen;
- een kampvuur te stoken met behulp van een natuurlijke schoorsteen;
- tijdelijke objecten te plaatsen, zogeheten pioniersbouwwerken.

Het ontwerp voorziet onvoldoende in deze voorschriften uit de vergunning. Het bestemmingsplan is om deze reden aangevuld met regels ten behoeve van voornoemde activiteiten. Met dien verstande dat er voor de pioniersbouwwerken geen hoogtemaat is opgenomen. In de toelichting is gemotiveerd dat dit niet noodzakelijk wordt geacht vanwege de tijdelijke aard van deze bouwwerken. Daarbij is geregeld dat alle genoemde activiteiten alleen uitgevoerd mogen worden als deze gerelateerd zijn aan de scoutingvereniging.

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

4. De gemeente begrijpt de keuze en de voorkeur van reclamant om een aansluiting op het riool te krijgen. De gemeente neemt er in het kader van de beoordeling van de zienswijzen alleen kennis van deze voorkeur. De feitelijke aansluiting op het riool wordt namelijk niet in dit bestemmingsplan geregeld. Volgend op dit bestemmingsplan wordt een inrichtings- en civieltechnisch plan opgesteld met het verkavelingsplan als uitgangspunt. In deze uitwerkingsfase zal ook de aanleg van infrastructuur, zoals riolering, opgenomen worden. Met reclamant zal over de aansluiting op dat moment overlegd worden.

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

5. Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat de vereniging graag aansluiting wil op het glasvezelnet, zodra de wijk dat ook krijgt antwoordt de gemeente dat het aanleggen van dit net geen zaak is van de gemeente. Dit bestemmingsplan regelt ook niet de aansluiting op het glasvezelnet. Dit wordt verzorgd en uitgevoerd door een commerciële partij. Te zijner tijd zal deze partij in het gebied deze aansluiting regelen. De vereniging kan op dat moment bekend maken graag aangesloten te willen worden.

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

6. De opmerking van reclamant dat het logisch is het huidige adres aan te passen als de ontsluiting gereed is neemt de gemeente in deze fase van de planontwikkeling voor kennisgeving aan. De toewijzing van nieuwe straatnamen en adressen staat los van het bestemmingsplan. De gemeentelijk projectleider is op de hoogte van de opmerking.

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

7. De gemeente deelt de opvatting van reclamant niet dat de ligging van de beoogde locatie voor Tiny Houses en standplaatsen voor woonwagens, ten zuidoosten van het scoutingterrein, kwetsbaar is, omdat het in een hoekje zou liggen zonder veel (toe)zicht. De gronden voor de Tiny Houses en de woonwagens zijn nader aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – 1'. De gronden in dit deel van het plangebied liggen ter hoogte van de rotonde en de ontsluitingsweg van het deelgebied 'Beektuinen'. Over deze wegen rijdt voldoende verkeer langs het terrein. Naast de bouw van Tiny Houses en woonwagens, maximaal 13 units, worden op de gronden met voornoemde nadere aanduiding nog ruim 20 woningen gebouwd. De gemeente begrijpt daarom niet waarom reclamant van mening is dat sprake zou zijn van een afgelegen locatie waar weinig toezicht zou zijn.

Voor wat betreft de specifieke vragen over 'aandacht voor de inpassing en het beheer van de locatie' antwoordt de gemeente dat er overleg is met WSN. Een deel van de 13 locaties zal bij WSN in eigendom komen en verhuurd worden. De overige locaties komen in eigendom van de bewoners van de Tiny Houses en woonwagens.

Alle bouwaanvragen in fase 3 worden beoordeeld op welstand en beeldkwaliteit in een speciaal in te stellen Kwaliteitsteam Doornsteeg fase 3. In dit kwaliteitsteam nemen onder andere een bouwplantoetser en een stedenbouwkundige plaats. Alle bouwaanvragen voor de te bouwen woningen moeten voldoen aan de normen uit het voorliggende bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3 en de overige eisen uit wet- en regelgeving. Ongeacht de locatie wordt er dus bij elke bouwaanvraag zorgvuldig en kritisch gekeken naar de inpassing.

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

8. De gemeente waardeert het aanbod van reclamant te helpen met het plaatsen van tijdelijke vogelkasten enzovoort om invulling te geven aan het ecologisch plan voor fase 3. Mitigerende en compenserende, tijdelijke en definitieve voorzieningen zijn (deels) al geplaatst en de rest zal geplaatst worden op basis van de te verkrijgen vergunningen/ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming van Provincie Gelderland. Daarin zullen de eisen staan door wie deze geplaatst mogen/moeten worden (veelal deskundigen op grond van de Wet natuurbescherming) en op welke plekken (het grootste deel zal direct tijdens de bouw in de nieuwe bebouwing geïntegreerd worden). Daar heeft de gemeente relatief weinig zeggenschap over. Maar aangezien de scouting een bestaand gebouw en bestaande activiteiten betreffen zal hier rekening mee worden gehouden. Daarnaast is dit natuurlijk ook een prachtige kans voor natuurbeleving en -educatie voor de scouting, die veel buiten zijn in de natuur en volgens eigen zeggen graag bijdragen aan een betere wereld waarbij ze onder andere verantwoordelijkheid nemen voor de wereld om hen heen.

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

9. Voor wat betreft het verzoek van reclamant om een vast aanspreekpersoon voor overleg en afstemming over de planontwikkeling antwoordt de gemeente dat dit mevrouw D. Corten is. Zij is thans projectleider voor de ontwikkeling van fase 3 en om deze reden goed geïnformeerd over alle ontwikkelingen waar reclamant mogelijk overleg en afstemming over wenst.

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

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

| | |
|--------------------|--|
| Verbeelding | Het terrein van de scouting wordt aangeduid met een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kamperen en het stoken van houtvuren toegestaan'. |
| Regels | <ul style="list-style-type: none"> • Aan artikel 1 wordt het begrip pioniersbouwwerk toegevoegd. Pioniersbouwwerk: het oprichten van bouwwerken en objecten met behulp van palen en touwwerk voor het bouwen van een toren, hangbrug over water, vlot, kamppoort, vlaggenmast en keukens met tafel, zitplaatsen, kooktafel. • Artikel 4 Recreatie wordt als volgt gewijzigd en aangevuld: Lid 4.1a: scouting, met daarbij behorend nachtverblijf; lid 4.1: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kamperen en het stoken van houtvuren toegestaan' kamperen en het stoken van houtvuren ten behoeve van de scouting; lid 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde: Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met uitzondering van tijdelijke pioniersbouwwerken, waarvoor geen bouwhoogte geldt. |
| Toelichting | <ul style="list-style-type: none"> • De toelichting bevat een alinea in hoofdstuk 4 waarin als volgt de keuze voor het opnemen van deze regels is gemotiveerd: <i>“Voor de zogeheten pioniersbouwwerken is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Hieraan ten grondslag liggen de tijdelijke aard van de bouwwerken en het feit dat voor dergelijke bouwwerken in de al afgegeven omgevingsvergunning ook geen maximale bouwhoogte is opgenomen. Aanvullend hierop zijn bij de gemeente geen meldingen of incidenten bekend die aanleiding geven om dit nader te reguleren.”</i> • Aan de bijlagen bij de toelichting is een akoestisch onderzoek toegevoegd met betrekking tot de geluidsactiviteiten van de scouting in het plangebied. |

5.8 Reclamant 8

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt de volgende punten in zijn zienswijze aan de orde:

1. Reclamant is blij uit het plan op te kunnen maken dat de geluidswal langs de A-28 verhoogd wordt en dat het gat (lek) in de geluidswal wordt gedicht.
2. Reclamant uit zijn zorgen over het feit dat de gronden (maaiveld) waarop gebouwd wordt flink opgehoogd worden ten opzichte van de bestaande grondsituaties/maaiveld. Dit geldt ook voor de grond ten oosten van het volkstuintencomplex. Reclamant acht dit zeer ongewenst, omdat het volkstuintencomplex in een 'put' komt te liggen en naar verwachting geconfronteerd wordt met nog meer wateroverlast. Reclamant pleit ervoor dat het maaiveld van de gronden gelegen ten oosten van het volkstuintencomplex niet hoger komt te liggen dan dat van het volkstuintencomplex.
3. Reclamant stelt dat de afstand tussen het volkstuintencomplex en de geplande woningen te klein is. Bovendien is tussen het volkstuintencomplex en de woningbouw een pad gepland met daarlangs een bomenrij. Reclamant acht deze ontwikkelingen om de volgende redenen zeer ongewenst:
 - het volkstuintencomplex is op de huidige locatie tot stand gekomen, omdat er vanwege de geluidszone geen woningbouw zou kunnen komen en omdat het complex onderdeel zou worden van een groene zone met een parkachtig inrichting; Er is om deze redenen met het plan ingestemd;
 - reclamant ziet nu dat de parkachtige inrichting is losgelaten; de woningen komen heel dicht tegen het tuinencomplex aan;
 - de geplande woningen, Tiny-houses met bomen veroorzaken voor de dichtstbijzijnde tuinen in het complex schaduwwerking;
 - de kortdurende bewoning van de Tiny-houses zorgen voor de nodige onrust bij de gebruikers van het volkstuintencomplex;
 - woningbouw dicht bij de tuinen veroorzaakt rumoer. Overlast veroorzaakt door bewoners houdt reclamant niet voor onmogelijk en wellicht dat bewoners zich ook ergeren aan de tuinen, die in de zomer een wat rommelige indruk kunnen geven, doordat er verschillende soorten gewassen gekweekt worden;
 - andersom kunnen bewoners overlast ervaren van de tuinders, bijvoorbeeld als in de zomer met een motorpompje water wordt gespreeid;
 - reclamant verwacht dat er bij de nieuwe woningen regelmatig gebarbecued wordt, waarbij de rook over de tuinen zal gaan en reclamant geluidsoverlast niet voor onmogelijk houdt. Dit is in strijd met het beleid van het bestuur van het volkstuintencomplex dat open vuur en barbecueën juist verbiedt;

Samenvattend stelt reclamant voor aan de oostzijde van het complex een bebouwingsvrije zone van 40 á 50 meter op te nemen en deze strook in te richten als een 'bosplantsoen' met laag struikgewas, eventueel met een wandelpad. Eventueel zou een watergang aangelegd kunnen worden aan de oostzijde van het tuinencomplex, een verbinding tussen de watergang langs de Bunschoterweg en de Dammersbeek. Tot stelt reclamant dat tegen het niet honoreren van deze wens vanwege de gevolgen van het woningbouwplan in kan worden gebracht dat er veel meer woningen worden gebouwd dat eerder gepland. Een iets mindere opbrengst moet geen probleem zijn.

Beoordeling gemeente

1. Reclamant heeft terecht geconstateerd dat het bestemmingsplan regels bevat die het mogelijk maken de geluidswal langs de A-28 te verhogen en dat het plan ook het voornemen bevat om het gat in de bestaande geluidswal te dichten. De gemeente heeft kennis genomen van het feit dat reclamant blij is met deze maatregelen.

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

2. De zorgen met betrekking tot mogelijke wateroverlast op het volkstuintuincomplex heeft reclamant ook op de inloopbijkomst aan de orde gesteld. Om deze reden zijn de gronden van aangrenzende kavels dan ook ingemeten. Met deze metingen houdt de gemeente in het inrichtings- en civieltechnisch plan rekening. Dit plan wordt opgesteld nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld. In de vervolgfase wordt dit plan in overleg met betrokkenen uitgewerkt en uitgevoerd.

Uit deze metingen blijkt dat de gronden van het volkstuintuincomplex aan de buitenzijde van de haag op circa 0,70 +NAP liggen. De beekzone sluit aan de noordelijke zijde op deze hoogte aan. De beekzone loopt af naar de Dammersbeek die lager ligt dan het volkstuintuincomplex.

Aan de oostzijde is een vloerpeil voorzien van 1,30 +NAP. Het hoogteverschil is bij de gemeente bekend en wordt uitgewerkt in eerder genoemd inrichtings- en civieltechnisch plan.

Het uitgangspunt voor de gemeente in het inrichtingsplan is dat nieuw aan te leggen toekomstig openbare ruimte geen water mag afvoeren op particulier terrein of in dit geval het volkstuintuincomplex.

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

3. De gemeente deelt de opvatting van reclamant niet dat de afstand tussen het volkstuintuincomplex en de geplande woningen te klein is, ondanks de zeven redenen die reclamant inbrengt om een ruimere afstand tussen het volkstuintuincomplex en de woningen aan te houden.

Het volkstuintuincomplex ligt in het deelgebied De Beektuinen. Het stedenbouwkundigplan voor het gebied De Beektuinen is ruim van opzet. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het verspringen van de parkzone tussen de woonclusters. In de woonclusters dringt het groen van de parkzone soms ver door. Het volkstuintuincomplex vormt, omdat het er al is gerealiseerd, een zelfstandige cluster in de Beektuinen. Tussen het volkstuintuincomplex en de bestemmingsgrens van de beoogde nieuwbouw aan de oostzijde van het complex is ruim 3 meter. Deze zone van 3 meter wordt ingericht met een groene haag.

Om aan de kritiek van de vereniging deels tegemoet te komen past de gemeente de verbeelding aan door de groenzone aan de oostzijde enigszins te verbreden. De bestemming 'Woongebied' wordt verlegd tot op de grens van de beoogde woonbebouwing volgens het verkavelingsplan. De groenzone wordt op deze wijze verbreed tot circa 10 meter. In het plan wordt het volkstuintuincomplex aan de zijde omzoomd door een groene haag van 3 meter, vervolgens een ontsluitingsweg van 3,50 meter en opnieuw een bomenrij van 4 meter, zoals verderop in het gebied ook is toegepast. Juist deze bomenrijen zorgen voor de natuurlijke, groene integratie tussen beekzone en woonclusters, soms tot aan de Bunschoterweg.

Voor wat betreft de opmerking dat de gemeente het Masterplan Doornsteeg uit 26 augustus 2014 heeft losgelaten, antwoordt de gemeente dat dit Masterplan al een groenstructuurplan bevatte. Op

deze groenstructuurplan is de groene zone met de parkachtige inrichting weergegeven op exact dezelfde locatie als waar de groene zone nu wordt aangelegd. In hetzelfde Masterplan staat ook aangegeven dat aan de oostzijde woningbouw zou komen. Aan de zuid- west- en noordzijde grenst het volkstuincomplex aan de groene zone. Het plan is op dit onderdeel ongewijzigd gebleven. De woningbouw aan de oostzijde heeft wel een nadere invulling gekregen.

De bewering van reclamant dat de parkachtige inrichting is losgelaten is dus niet correct.

Om overlast richting volkstuinen te beperken is ervoor gekozen om in de proefverkaveling de voorgevels van de aangrenzende bebouwing in deze richting te oriënteren. Zo wordt sociale toezicht gecreëerd.

Schaduwwerking als gevolg van maximaal 8 meter hoge, niet-aaneengesloten gebouwen op de tuinen acht de gemeente, met name in de zomermaanden waar de zon hoog staat, beperkt.

Dat als gevolg van kortdurende bewoning van Tiny Houses, barbecueën in de tuin, rommelige tuintjes en gebruik van motorpompjes aanleiding kan zijn tot overlast, kan de gemeente niet uitsluiten. In alle ontwikkelingsgebieden geldt dat de bewoners en gebruikers moeten wennen aan een nieuwe ruimtelijke werkelijkheid. De genoemde aspecten spelen in de ruimtelijke afwegingen die de gemeente in deze procedure maakt geen rol. De gemeente ziet ook geen aanleiding het plan aan te passen naar aanleiding van de genoemde punten die eventueel overlast zou kunnen veroorzaken.

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

Conclusie

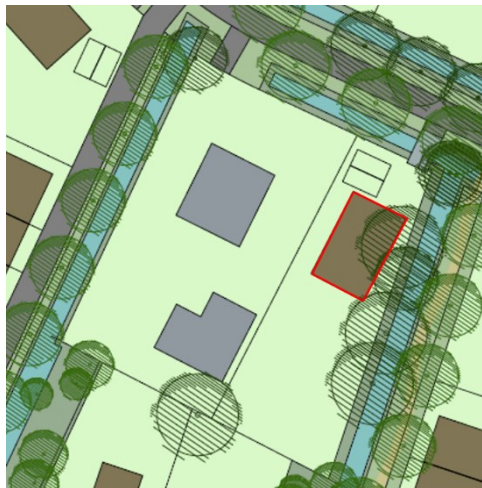
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

| | |
|---------------------------|---|
| <p>Verbeelding</p> | <p>De verbeelding wordt als volgt aangepast: aan de oostzijde van het bestaande volkstuincomplex wordt de groenzone verbreed van 3 naar circa 6 meter ten koste van de bestemming 'Woongebied', zoals hieronder weergegeven:</p>  |
| <p>Regels</p> | <p>Geen aanpassingen.</p> |
| <p>Toelichting</p> | <p>Geen aanpassingen.</p> |

6. Overzicht 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:

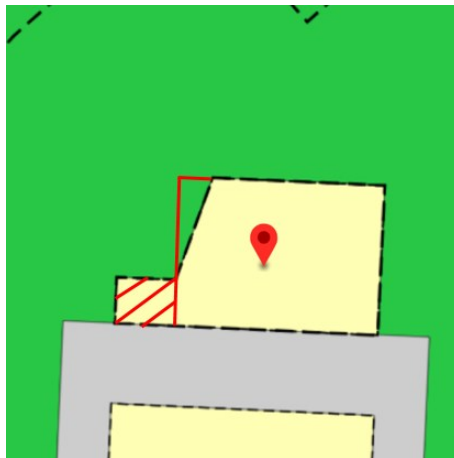
1. Op 4 december 2023 is een geactualiseerde versie van de stikstofdepositieberekening verschenen. Deze actualisering bleek noodzakelijk, omdat de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 6 november 2023, vernieuwd is. Met de calculator kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000- gebied. Daarbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie. Overigens leidt deze aanscherping van de invoergegevens niet tot een andere conclusie. Ook uit de geactualiseerde versie met aangescherpte gegevens blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.
De geactualiseerde versie van 4 december 2023, projectnummer K22361, is als bijlage 11 bij het bestemmingsplan gevoegd en vervangt de versie van 6 februari 2023.
2. De verbeelding ter hoogte van Doornsteeg 6 is gewijzigd, zoals hieronder aangegeven. Aan het bestemmingsvlak 'Wonen' is een bouwvlak toegevoegd. Ter plaatse mag in elk bouwvlak één woning worden gebouwd.



3. Ter hoogte van hetzelfde perceel wordt de bestemming 'Tuin' versmald. Op deze wijze komt het meer in lijn met de overige voortuinen, zoals getekend in het verkavelingsplan en hieronder weergegeven. De groene arcering is de nieuwe tuinbestemming:



4. Aan de noordwestzijde van het plangebied is op de verbeelding een bestemmingsvlak 'Woongebied' rechtgetrokken, zoals hieronder aangegeven, met dien verstande dat in het rood gearceerde deel geen maatvoeringen of bouwaanduidingen zijn opgenomen..



5. Naar aanleiding van een opmerking van één van de grondeigenaren/ontwikkelaars blijkt de genoemde diepte van 15 meter in artikel 9.2.1.e.2: ontoereikend te zijn voor het appartementengebouw. Deze maat is echter niet voor gestapelde woningen bedoeld. Dat volgt niet duidelijk uit de omschrijving. Om deze reden is dit artikel zodanig redactioneel aangepast dat uit de regels op te maken is dat de dieptemaat niet van toepassing is op appartementsgebouwen en gestapelde woningen.
6. Naar aanleiding van een opmerking van één van de grondeigenaren/ontwikkelaars blijkt de genoemde 100 m² in artikel 8.2.1.f.4 ontoereikend te zijn voor het appartementengebouw. Het betreft echter een maat per appartement. In elk geval is het een maat per appartement. Om deze reden is dit artikel zodanig redactioneel aangepast dat uit de regels op te maken is dat de maat voor één appartement van toepassing is.
7. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai van 9 juli 2020 is aangepast. Reden voor deze aanpassing was een verbetering op enkele onderdelen van het akoestisch onderzoek. De geactualiseerde versie van 27 september 2023 is als bijlage 2 bij het bestemmingsplan gevoegd en vervangt de versie van 9 juli 2020. Overigens geven de conclusies uit het geactualiseerde akoestische onderzoek geen aanleiding het bestemmingsplan erop aan te passen.
8. Om Doornsteeg fase 3 te kunnen ontwikkelen moet ter hoogte van de snelweg A28 de bestaande geluidswal worden aangepast en verhoogd. De aanpassingen aan de geluidswal ter hoogte van de A28 vinden plaats in de zogeheten 'vrijwaringszone – reserveringsgebied hoofdweg'. Binnen deze zone is het niet toegestaan om de geluidswal aan te passen zonder overleg met Rijkswaterstaat en een ontheffing van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Om deze reden heeft de gemeente de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening schriftelijk verzocht medewerking te verlenen. Alleen de Minister is bevoegd een ontheffing te verlenen van de Rijksregel om geen bouwwerken op te richten in het 'reserveringsgebied – hoofdwegen'. Deze ontheffing is nodig om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.
Inwoners en overige belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen het voornemen van de minister om ontheffing te verlenen. Om deze reden is er in de toelichting van het bestemmingsplan en in de publicatie ten behoeve van de procedure expliciet aandacht besteed aan het verzoek om ontheffing te verlenen en aan de mogelijkheid om hier tegen een zienswijze in te dienen. Op 22 augustus 2023 ontving de gemeente de ontheffing van de minister per brief. Met deze ontheffing kan de gemeente het bestemmingsplan vaststellen. Een

afschrift van de brief is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De toelichting is erop aangepast.

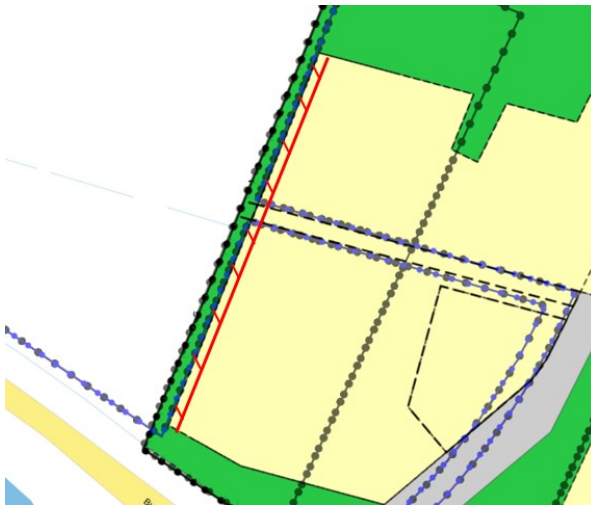
9. Het verkavelingsplan is nog een kritisch onder de verbeelding gelegd. Deze controle heeft aanleiding gegeven de verbeelding op een paar locaties in detail aan te passen.

Samenvatting van alle aanpassingen

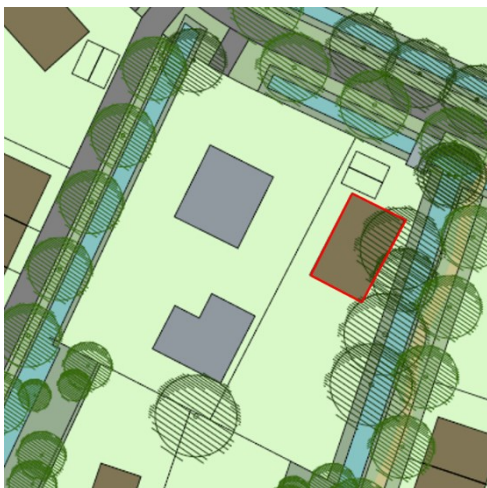
Verbeelding

De verbeelding wordt op de volgende punten aangepast:

1. Op de verbeelding is de naam van de functieaanduiding 'dienstverlening' gewijzigd in 'specifieke vorm van maatschappelijke - maatschappelijke dienstverlening'.
2. Het terrein van de scouting wordt aangeduid met een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kamperen en het stoken van houtvuren toegestaan'.
3. De verbeelding wordt als volgt aangepast: aan de oostzijde van het bestaande volkstuincomplex wordt de groenzone verbreed van 3 naar circa 6 meter ten koste van de bestemming 'Woongebied', zoals hieronder weergegeven:



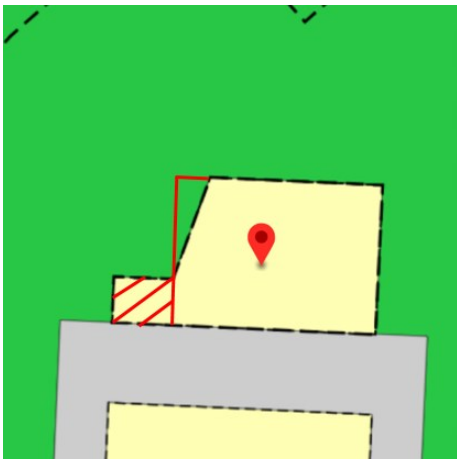
4. De verbeelding ter hoogte van Doornsteeg 6 is gewijzigd, zoals hieronder aangegeven. Aan het bestemmingsvlak 'Wonen' is een bouwvlak toegevoegd. Ter plaatse mag in elk bouwvlak één woning worden gebouwd.



5. Ter hoogte van hetzelfde perceel wordt de bestemming 'Tuin' versmald. Op deze wijze komt het meer in lijn met de overige voortuinen, zoals getekend in het verkavelingsplan en hieronder weergegeven. De groene arcering is de nieuwe tuinbestemming:



6. Aan de noordwestzijde van het plangebied is op de verbeelding een bestemmingsvlak 'Woongebied' rechtgetrokken, zoals hieronder aangegeven, met dien verstande dat in het rood gearceerde deel geen maatvoeringen of bouwaanduidingen zijn opgenomen.



7. het verkavelingsplan heeft aanleiding gegeven de verbeelding op een paar locaties in detail aan te passen;

Regels

De regels worden op de volgende punten aangepast:

8. aan artikel 1 is de volgende omschrijving van het begrip 'maatschappelijk dienstverlening' toegevoegd:

'maatschappelijke dienstverlening:

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van ~~economische~~ en maatschappelijke diensten aan of ten behoeve van het publiek, daaronder begrepen medische en sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang;

artikel 9.1b is als volgt gewijzigd:

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening**', voor maatschappelijke dienstverlening, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 1.000 m² bedraagt;

9. artikel 9.5.2 is als volgt gewijzigd:

Bij verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van

woningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening', zoals bedoeld in lid 9.2, dient onderbouwd te worden dat er voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers worden gerealiseerd, in het licht van het aantal en doelgroepen van de woningen, en in overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2021 - 2026, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2021 of diens rechtsopvolger.

10. Aan artikel 1 wordt het begrip pioniersbouwwerk toegevoegd. Pioniersbouwwerk: het oprichten van bouwwerken en objecten met behulp van palen en touwwerk voor het bouwen van een toren, hangbrug over water, vlot, kamppoort, vlaggenmast en keukens met tafel, zitplaatsen, kooktafel.
11. Artikel 4 Recreatie wordt als volgt gewijzigd en aangevuld:
Lid 4.1a: scouting, met daarbij behorend nachtverblijf;
lid 4.1: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kamperen en het stoken van houtvuren toegestaan' kamperen en het stoken van houtvuren ten behoeve van de scouting;
lid 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met uitzondering van tijdelijke pioniersbouwwerken, waarvoor geen bouwhoogte geldt;
12. artikel 9.2.1.e.2 is zodanig redactioneel aangepast dat uit de regels op te maken is dat de dieptemaat niet van toepassing is op appartementsgebouwen en gestapelde woningen;
13. artikel 8.2.1.f.4 is zodanig redactioneel aangepast dat uit de regels op te maken is dat de maat voor één appartement van toepassing is.

Toelichting

14. de toelichting is aangepast aan de wijziging in de regels;
15. aan de toelichting is een passage geweid over de mogelijkheid er een gelegenheid voor daghoreca te starten, overeenkomstig de afwegingen die in de beantwoording van de zienswijze genoemd zijn;
16. de toelichting is aangepast aan de wijziging in de regels voor maatschappelijke dienstverlening;
17. de toelichting is aangepast en aangevuld met de resultaten van de nadere ecologische onderzoeken ten behoeve van het plangebied;
18. paragraaf 3.9.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangepast, zodat de teksten over NNN/GNN en Natura 2000 gebied weer klopt. Er is onder andere een afzonderlijke paragraaf aan de toelichting toegevoegd waarin verantwoord is dat uit de effectenindicator blijkt dat het gebied niet gevoelig is voor effecten als verontreiniging, licht, oppervlakteverlies, versnippering, verdroging, verstoring door geluid, trillingen en optische verstoring, verstoring door mechanische effecten alsmede voor stikstof;
19. overeenkomstig de beoordeling van zienswijze van reclamant is er in de toelichting ook nader ingegaan op de eventuele effecten van de lichtuitstraling op de polder;
20. bijlage 4 'Ruimtelijke onderbouwing bouwhoogtes – Stedenbouwkundig plan Doornsteeg fase 3' bij de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast aan het gewijzigde stedenbouwkundige plan;
21. de toelichting bevat een alinea in hoofdstuk 4 waarin kort de keuze voor het opnemen van deze regels wordt gemotiveerd. Daaronder begrepen de redenen waarom voor pioniersbouwwerken geen hoogtemaat van toepassing is;
22. aan de bijlagen bij de toelichting is een akoestisch onderzoek toegevoegd met betrekking tot de geluidsactiviteiten van de scouting in het plangebied;

23. de geactualiseerde versie van 4 december 2023, projectnummer K22361, is als bijlage 11 bij het bestemmingsplan gevoegd en vervangt de versie van 6 februari 2023;
24. het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is aangepast. De geactualiseerde versie van 27 september 2023 is als bijlage 2 bij het bestemmingsplan gevoegd en vervangt de versie van 9 juli 2020;
25. een afschrift van de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De toelichting is erop aangepast.