Advies
Voorontwerpbestemmingsplan

Datum
22 november 2022

Zaaknummer
2022-013887

Onderwerp
vooroverlegreactie bestemmingsplan Doornsteeg fase 3

Inlichtingen bij
[redacted]
post@gelderland.nl

Blad
1 van 3

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

KOPPELEN AAN:
- 1191857

GEMEENTE NIJKERK
Team: 15 PLAN ← B / V
Kenmerk: B / V → IB
INGEKOMEN: 24 NOV. 2022
K.t.k.n. B&W / GRF.....
ONTVANGSTBEVESTIGING: JA / NEE

Geacht college,

Hartelijk dank voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Doornsteeg, fase 3' dat wij op 7 oktober 2022 ontvingen. Wij hebben het plan bekeken. Hierbij ontvangt u onze reactie.

Inhoud van het voorontwerp
Het bestemmingsplan maakt de bouw van 'Doornsteeg fase 3' aan de westzijde van Nijkerk planologisch mogelijk. Doornsteeg fase 3 is met 650 woningen het grootste en laatste deelplan van het woningbouwplan Doornsteeg met in totaal 1.200 woningen.

Provinciaal belang
In het voorontwerp spelen de provinciale belangen 'Wonen' en 'Klimaatadaptatie' een rol. Het woningbouwplan draagt goed bij aan de opgave voor woningbouw. Daarbij is door de verweving van groen en water in de wijk voldoende aandacht besteed aan klimaatadaptatie. In de toelichting missen wij nog wel wat koppelingen naar provincieaal beleid en regionale afspraken. Daarom brengen wij hierover een advies uit.

Wonen

Ons beleid
Een fijne plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, dat hebben we als provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijken we voor elk gebied wat er nodig is om dit te realiseren.
Wij kijken in eerste instantie naar de bestaande woningen. Een groot deel van de bestaande woningen is niet duurzaam en flexibel genoeg om aan de toekomstige woningvraag te voldoen. Aanpassing en verduurzaming van bestaande woningen en buurten is een belangrijke opgave.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

provincie Gelderland

Nieuwe woningen die worden gebouwd zijn een daadwerkelijke aanvulling op wat er staat en passen bij de behoefte van de toekomst. Innovatieve, flexibele en tijdelijke concepten verdienen hierbij meer aandacht. Een nieuwe woning mag de totale opgave om te verduurzamen niet groter maken. Duurzaam en energieneutraal zijn het uitgangspunt. We streven naar het optimaal benutten van het stedelijk gebied en zijn terughoudend met ontwikkelingen in de open en groene ruimte. Dit doen we met oog voor aspecten als wateropvang, hittestress en leefbaarheid. Samen maken we hierover afspraken in de regionale woonagenda. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen binnen deze afspraken.

Afwegingen
In de toelichting missen wij een koppeling naar de nationale Woon- en bouwagenda. Hoe verhoudt dit plan zich daartoe en in hoeverre draagt dit plan bij aan deze agenda? Ditzelfde geldt voor de vigerende regionale woningbouwafspraken in het actieprogramma 'Wonen 2021-2024 regio Foodvalley', vastgesteld als 'regionale woonagenda' door Gedeputeerde Staten en de 'Woondeal regio Amersfoort'.

Dit woningbouwplan biedt kansen om ook de betaalbaarheidsambities (1/3e sociale huur, 1/3e betaalbare koop en/of middelhuur en 1/3e vrije/dure huur of koop) te laten landen. Wij vragen u te onderbouwen hoe dit plan bijdraagt aan de realisatie van die ambitie en doelstellingen. Hoe werkt de doelgroepen- (en differentiatie)verordening om te sturen op voldoende betaalbare woningbouw op nieuwbouwlocaties door in dit plan?

Advies
Wij adviseren u om de plantoelichting op bovenstaande punten aan te vullen.

Wij horen het graag als u het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl.

Meer informatie
Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met [redacted]

Wij wensen u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Wij versturen deze brief in cc naar Waterschap Vallei en Veluwe.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

[redacted]
Teammanager Ruimte en Landschap

Voor deze brief gelden:
- Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1
- Omgevingsvisie Gelderland, hoofdstuk 4, paragraaf 7
- Omgevingsverordening Gelderland, artikelen 2.1 en 2.2a

Rijkswaterstaat – mail 07-12-2022

Namens Rijkswaterstaat reageer ik hiermee op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Doornsteeg fase 3 Nijkerk' zoals dat ons op 26 oktober 2022 per mail is toegestuurd.

De verdere uitbreiding van woningbouw in de Doornsteeg heeft raakvlakken met de aangrenzende rijksweg A28 en de uitbreiding hiervan volgens het (ontwerp)tracébesluit 'A28/A1 knooppunt Hoevelaken'. Wij constateren dat deze raakvlakken in het voorontwerp-bestemmingsplan nog niet of nauwelijks aan de orde komen en verzoeken u dan ook om het plan op een aantal punten inhoudelijk op aan te passen.

PLANTOELICHTING

Barro/Rarro-zone voor verbreding bestaande hoofdwegen

Paragraaf 2.1.2. van de plantoelichting gaat in op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Hier wordt niet vermeld dat een deel van het plangebied een 'reserveringsgebied verbreding bestaande hoofdwegen' betreft als bedoeld in artikel 2.7.2 van het Barro. Het reserveringsgebied is 38 meter breed en betreft globaal gezien de strook tussen de A28 en de Arkemheenweg (zie bijlage 1). De exacte ligging is o.a. te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling) (geconsolideerde versie)'.

Binnen het hiervoor bedoelde reserveringsgebied zijn volgens het Barro geen bestemmingswijzigingen mogelijk die een bouwwerk mogelijk maken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist -zoals een geluidsscherm- tenzij de gemeente bij de bestemmingsplanprocedure een ontheffing hiervoor aanvraagt en krijgt van de minister.

Wij verzoeken u de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van het bovenstaande inclusief een afbeelding van het 'reserveringsgebied verbreding bestaande hoofdwegen'.

Relatie tussen Doornsteeg en ontwerptracébesluit (OTB) 'A28/A1 knooppunt Hoevelaken'

De minister van IenW heeft dit OTB ondertekend en ter visie gelegd in 2018. Ter hoogte van het plangebied Doornsteeg fase 3 gaat het OTB niet alleen uit van een verbreding van de A28 tot 2x3 rijstroken maar wordt ook verder vooruitgekeken door de kunstwerken (bruggen en viaducten) in de A28 te dimensioneren op 2x4 rijstroken.
Voor de ontwikkeling van Doornsteeg fase 3 wil uw gemeente de bestaande aarden wal langs de A28 aanpassen en voorzien van een geluidsscherm. Dit heeft een direct raakvlak met de verbreding van de A28, zeker als deze in de toekomst wordt uitgebreid naar 2x4 rijstroken.

Wij verzoeken u om een paragraaf op te nemen over de relatie tussen Doornsteeg fase 3 en het OTB en met ons in overleg te treden over de inpassing van de geluidwerende voorziening.

Verantwoording stikstof

In de toegestuurde stukken zijn geen resultaten van het stikstofonderzoek terug te vinden. In paragraaf 3.9.2. en 3.17 wordt verwezen naar een stikstofdepositieonderzoek/Aeriusberekening in de bijlagen, maar deze zijn niet terug te vinden in het toegestuurde bijlagenrapport.

Wij gaan ervan uit dat bij een volgende versie van het bestemmingsplan de stikstofparagraaf nader onderbouwd is. Overweeg daarbij om de laatste jurisprudentie hierin een plaats te geven.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In paragraaf 5.2 staat opgenomen dat de belangen van het Rijk niet in het geding zijn. Zoals hierboven blijkt zijn er echter wel Rijksbelangen aan de orde.

Wij verzoeken u om de tekst van paragraaf 5.2 aan te passen aan de Rijksbelangen ter plaatse en toe te voegen dat er ook contact is geweest met Rijkswaterstaat

VERBEELDING

Op de pdf van de verbeelding die wij ontvangen hebben, ontbreekt het zuidwestelijk deel van het plangebied. Hierdoor hebben wij nu nog geen beeld van de precieze planbegrenzing en bestemmingen in dit deel van het plangebied.

Wij gaan ervan uit dat in een volgende versie van het plan het volledige plangebied zichtbaar is.

PLANREGELS

In artikel 13.2 worden regels gesteld in het gebied dat op de verbeelding is aangeduid als 'vrijwaringszone - reserveringsgebied hoofdweg'. Wij gaan ervan uit dat het hier het 'reserveringsgebied verbreding bestaande hoofdwegen' betreft als bedoeld in artikel 2.7.2 van het Barro. De in artikel 13.2.a opgenomen verplichting om bij het oprichten van vergunningplichtige bouwwerken overleg te hebben met Rijkswaterstaat voldoet ons inziens niet aan het Barro omdat hierin een ontheffing van de minister wordt voorgeschreven.

Wij verzoeken u om artikel 13.2 aan te passen zodat dit in overeenstemming is met het Barro

PLANTOELICHTING, -REGELS EN VERBEELDING

Geluid

Uit paragraaf 3.10 en het achterliggende geluidsrapport blijkt dat in een deel van het plangebied vanaf de 2e verdieping dove gevels moeten worden toegepast. Indien dove gevels moeten worden toegepast, dient dit juridisch vastgelegd te worden in de planregels en op de verbeelding.

Wij verzoeken u om de benodigde dove gevels juridisch vast te leggen in het bestemmingsplan.
Overigens wordt in de stukken verwezen naar de Verkeersstudie Doornsteeg Nijkerk, d.d. 14 mei 2018, van BVA verkeersadviezen. Omdat deze niet is bijgesloten zijn de verkeersintensiteiten die hieruit afkomstig zijn niet navolgbaar.

OVERIGE OPMERKINGEN

Ruimtelijke procedure geluidswal

In paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting wordt verwezen naar een actualisatie van de Kaderstelling Doornsteeg fase 3 (raadsbesluit april 2021). Bij het naslaan van de Kaderstelling blijkt dat er sprake is/was van een tweede afzonderlijke ruimtelijke procedure, voor de grondwal langs de A28. Met het huidige voorontwerp-bestemmingsplan lijkt het erop dat er geen apart ruimtelijk plan voor de grondwal meer komt. Klopt dat?

Dammersbeek

De Dammersbeek maakt onderdeel uit van het waterstructuurplan van project A28/A1 knooppunt Hoevelaken. Uit het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt dat de beek en het beekdal bovenstrooms van de A28 worden aangepast, waarbij ook een stuw wordt geplaatst om het water vertraagd af te voeren. In de volgende versie van het bestemmingsplan zien wij dit graag verder uitgewerkt zodat

duidelijk is waar de stuw komt te liggen en wat er wijzigt in de waterhuishoudkundige situatie nabij de A28. Op de verbeelding zien wij de Dammersbeek bij voorkeur bestemd als ‘water’ met een aanduiding voor de stuw op de plek waar deze komt te liggen.

TENSLOTTE

Uit bovenstaande reactie blijkt onder meer dat het voorontwerp-bestemmingsplan Doornsteeg fase 3 Nijkerk niet voldoende aansluit bij de plannen voor verbreding van de A28 en de reserveringszones die hiervoor in het Barro/Rarro zijn opgenomen. Als de plannen voor de A28 zijn vastgesteld in een tracé-besluit zal -wanneer het besluit onherroepelijk is- de Barro/Rarro-zone weliswaar verdwijnen maar blijft het belang voor een veilig functioneren van de A28 overeind staan.
De ruimtereservering gaat over 2x4 rijstroken. Het (ontwerp) tracébesluit voorziet ter plekke 2x3 rijstroken. Wij zien mogelijk een probleem met de onderhoudbaarheid van de geluidwerende voorziening en de naastgelegen berm en bermsloot van de A28 wanneer in de toekomst een 4e rijstrook wordt aangelegd. De gemeente dient ervoor te zorgen dat er een geluidwerende voorziening komt die ook vanuit het perspectief van de verbreding de van A28 toekomstvast is. Wij vragen u om dit te illustreren met een dwarsdoorsnede in het bestemmingsplan (waarop ook de A28 is opgenomen).

Waterschap Vallei en Veluwe – mail 28-02-2023

Op het voorontwerp bestemmingsplan hebben we de volgende opmerkingen:

- We zouden de A-watergangen graag terug zien als water op de verbeelding en de bijbehorende regels. Hiermee wordt duidelijker dat voor water andere voorwaarden gelden dan binnen groen. We vragen dit eigenlijk in ieder bestemmingsplan. Voor hier is dat in ieder geval de Dammersbeek en de Breede Beek in de beekzone. Verder zijn er ook afspraken gemaakt over de status van de watergangen binnen fase 3, al moet ik die afspraken nog opzoeken/opvragen, maar mogelijk dat binnen Fase 3 ook nog A-watergangen liggen. Ik kom daar na de voorjaarsvakantie op terug, omdat de collega die de afspraken met jullie daarover heeft gemaakt er nu niet is.
- Aan de westzijde van de watergang tussen Dammersbeek en Holkerweg/Bunschoterweg is het nog de bedoeling dat er ruimte komt voor een onderhoudstrook, omdat de bestaande watergang alleen vanaf de doornsteeg niet geheel te bereiken is voor onderhoud. Daar waar de onderhoudstrook (a 5m) is voorzien ligt een klein strookje bestemming groen maar vooral de bestemming woongebied. Ik meen dat binnen de bestemming woongebied een onderhoudstrook tbv het water niet zomaar mogelijk is. De zorg is vooral dat de ruimte er straks niet meer is voor de onderhoudstrook als dit wel woongebied wordt en bebouwd wordt.
- De paragraaf in de toelichting over de waterhuishouding is niet actueel, het sifon onder de dammersbeek is al even verwijderd, het vuilwatertraject is niet meer en voor de berging ook in vorige fases is in Doornsteeg een oplossing gevonden. In bijlage 6 wordt verwezen naar een eerder waterstructuurplan. Voor fase 3 is een nieuw/apart waterstructuurplan opgesteld in opdracht van de gemeente. Dit waterstructuurplan Doornsteeg fase 3 is van 2 december 2021. Daar vind je ook de actuele informatie voor de paragraaf mbt de waterhuishouding.
- In het beleidskader zag ik de kaders terug vanuit Rijk, provincie en gemeente, ik weet niet of het gebruikelijk is of niet om ook het waterschapsbeleid op te nemen, maar bijgevoegd in de bijlage een beknopt kader vanuit het waterschap. Maar nogmaals dat zie ik als een eventuele toevoeging.