

Informatiebijeenkomst (online) over Doornsteeg fase 3

datum: 23 maart 2022

Vragen gesteld in de chat tijdens en na de bijeenkomst (gebundeld)

Antwoorden

1	Komt de presentatie nog beschikbaar om terug te kijken?	Binnenkort staat de presentatie op https://www.woonstek-doornsteeg.nl/ Mocht u verdere vragen hebben in een later stadium, dan mag u altijd contact met de gemeente Nijkerk opnemen. Tenslotte, deze bijeenkomst is voorbereid in de coronaperiode. Dat is de reden waarom deze bijeenkomst zo is vormgegeven. In de toekomst hopen we ook weer op reguliere fysieke bijeenkomsten.
<i>Algemeen</i>		
2	Welke aanpassingen zijn aan het originele masterplan allemaal gedaan?	De belangrijkste wijziging in de hoofdstructuur is de toevoeging van de rotonde in de Arkemheenweg.
3	Hoeveel woningen komen er in het gehele plan Doornsteeg en hoeveel daarvan worden in fase 3 gerealiseerd?	Doornsteeg deelplan 3 bestaat uit ongeveer 600-700 woningen. In totaal Doornsteeg zijn daarmee ongeveer 1300 woningen voorzien.
4	Komen er ook faciliteiten als scholen en/of winkels in fase 3?	Nee er komen geen scholen en winkels in fase 3. De school in fase 2 is de enige school die is gerealiseerd. Er is de mogelijkheid om het huidige schoolgebouw uit te breiden. Hier is rekening mee gehouden met het ontwerp.
5	In hoeverre blijven de huidige moestuinen intact binnen het nieuwe plan?	Deze blijven gehandhaafd.
6	Er wordt gesproken dat de wijk duurzaam, biodivers en klimaatadaptief moet zijn. Maar uit de Flora en Fauna onderzoeken blijkt dat er vele beschermde diersoorten aanwezig zijn in de schuren aan de Bunschoterweg. Met de bouw van woningen dicht tegen deze boerderij aan gaat wel degelijk het leefklimaat en habitat van deze soorten verloren. Hoe staat de gemeente hierin? En wanneer volgt een activiteitenplan op basis van deze plannen?	Het klopt dat hier diverse beschermde soorten zitten. De betreffende boerderij is niet meer actief als boerderij in gebruik en de stallen zijn van slechte staat en zullen straks allemaal gesloopt gaan worden. De soorten zullen zoveel als mogelijk een plek krijgen in de nieuwe plannen en krijgen mogelijk eerst tijdelijke verblijfplaatsen. Hiervoor worden mitigatieplannen opgesteld en ontheffingen aangevraagd bij de provincie. Bij dit proces is een ecologisch adviesburo betrokken alsmede een ecologisch adviseur vanuit Omgevingsdienst De Vallei.
7	Is er ook al een ontheffing ingediend in het kader van de Wet Natuurbescherming?	Voor een deel is reeds een ontheffing aangevraagd en voor een ander deel zijn we bezig met de plannen die nodig zijn voor de aanvraag.
8	Zat er geen optie voor het plaatsen van een kunstwerk of art object in de plannen van bureau b+b wat je met zo,n oversteek over de a28 zou kunnen combineren?	In het masterplan van 2014 werd de mogelijkheid besproken om na te denken over een kunstwerk. Een eventueel herkenningspunt langs de A28 wordt hierin wel genoemd.
<i>Geluidswal</i>		
9	Wordt de geluidswal verder doorgetrokken dan nu het geval is? Richting de Boomgaard en het industrieterrein?	De geluidwerende voorziening langs de A28 bestaat uit twee delen. Het eerste deel ligt tussen de Arkemheenweg en de A28. De huidige lengte blijft ongeveer gelijk, wel wordt deze verhoogd en het gat in de geluidwal wordt dan ook gedicht. Het tweede deel is in de bocht van de Arkemheenweg gesitueerd, binnen Doornsteeg Fase 3. Deze heeft een lengte van ongeveer 250-300 meter. Beide delen worden ca + 10 m NAP.
<i>Ontsluiting</i>		
10	In de presentatie wordt verteld dat er geen twee ontsluiting komt.	In het plan zijn wel twee ontsluitingen opgenomen voor het noordelijk deel van de wijk Doornsteeg. Eén is de bestaande op de Arkemheenweg en er komt een tweede bij naast de A28 als onderdeel van Doornsteeg Fase 3.
11	Zijn er nog plannen om het fietspad (route oude Doornsteeg) door te trekken naar de polder, dus nabij het mooie toekomstige uitkijkpunt? Zo'n fietsroute was volgens mij een optie in het masterplan. Zou erg mooi zijn om deze educatieve / recreatieve verbinding te maken. Of voor voetgangers, zodat de wijk meer in verging komt met de polder?	Nee, de polder Arkemheen heeft een beschermde status, daarnaast is een overbrugging van de snelweg uiterst kostbaar. De huidige verbindingen naar de polder Arkemheen, tegen de zuidzijde van Doornsteeg, blijven wel in beschikbaar en de fietsroutes worden hierop aangesloten.
<i>Boomgaard</i>		
12	De voorbeeld architectuur van de huizen in de boomgaard wijkt nogal af van hetgeen wat gebouwd is in de doornsteeg. Hoe zorgen jullie ervoor dat het wel 1 geheel blijft en harmonieus bij elkaar past?	Op dit moment wordt er een beeldkwaliteitsplan opgesteld, hier wordt de verwachte architectonische uitstraling vastgelegd. Er wordt ook gekeken naar samenhang met fase 1 en 2
<i>Beektuinen</i>		
13	Aan de bewoners van de Bunschoterweg is aangegeven dat de nieuwbouw die nu gerealiseerd zal gaan worden net als fase 1 en 2 een aantal meters vanaf de weg gerealiseerd zal gaan worden. Dit omdat het landelijk karakter van de Bunschoterweg te behouden. Kunt u daarover wat aangeven?	De afstand van de bebouwing tot aan het fietspad is in de proefverkaveling minimaal 20 meter. De voorkanten van deze woningen zijn niet gericht op de Bunschoterweg, zodat er geen nieuwe ontsluitingen op de Bunschoterweg komen. Tussen de Bunschoterweg en de woningen komt een houtwal. Het uitzicht vanuit uw woning blijft groen.
14	Tenslotte hoop ik dat u mee wil nemen dat er altijd is aangegeven dat de gehele Bunschoterweg haar landelijk karakter zal moeten blijven behouden.	Uitgangspunt van dit plan is de landelijke uitstraling van de Bunschoterweg te handhaven, dat willen wij over de gehele zuidelijke rand van Doornsteeg fase 3
15	Wel zou ik u mee willen geven dat ik mij afvraag als ik uw plannen hoor omtrent de Beektuin die mijn inziens inderdaad een ander karakter krijgt dan de andere 2 wijken, of hier de woonwagens en Tiny houses in gaan passen? Of steken deze niet af t.o.v. de woningen die daar nu gaan komen?	Ook de woonwagens en de Tiny houses moeten voldoen aan de gevraagde beeldkwaliteit architectuur. In al de drie woonbuurten gaat het ons erom een gemengd programma voor diverse doelgroepen te realiseren.
<i>Hoogbouw</i>		
16	Hoe hoog wordt de hoogbouw bij de entree van de wijk thv de Arkemheenweg?	Aan de noordkant, t.h.v. de bestaande rotonde gaan de plannen nu van 10 lagen hoog uit; bij de nieuwe rotonde aan de westkant ca. 5 lagen
17	Past hoogbouw wel? Dit is vanuit bijna de gehele Doornsteeg te zien waardoor het mooie landelijke uitzicht wat er nu is verdwijnt	Wat betreft hogere bouw: op enkele locaties zoeken we bewust de hoogte op. De levert ons nieuwe woningtypes op voor allerlei doelgroepen (starters, senioren en singles).

Woonwagens/ tiny houses

- 18 Wat is de reden dat er woonwagen plekken worden gecreeerd?
- Iedere gemeente heeft de verplichting voldoende plaatsen voor woonwagens te realiseren. Gemeente Nijkerk ziet in dit plan goede mogelijkheden om deze hier te realiseren. Dit is ook opgenomen in de kaderstelling voor dit plan. De gemeenteraad heeft deze kaderstelling overgenomen. In de bespreking heeft de gemeenteraad aangegeven veel waarde te hechten de realisatie van woonwagenaanplaatsen in dit plan.
- 19 Kunt u nog aangeven, want presentatie ging heel snel, waar de woonwagens en Tiny houses nu gepland staat?
- De tinyhouses en woonwagens staan gepland aan de zuidoost zijde naast het volkstuincomplex.
- 20 Waarom woonwagens in een woonwijk? Past dit in de Beektuinen? Dit lijkt niet in het straat/woonbeeld en lijkt ook niet te passen in het beeldkwaliteitsplan welke u zojuist gepresenteerd heeft waarbij natuur, mooie architectuur en historische aspecten een centrale rol hebben.
- Wat betreft de woonwagens: onze raad heeft aangegeven graag hier een plek voor te zoeken. Uit contacten met woningzoekenden voor een woonwagenaanplaats, blijkt dat zij graag een plekje wensen waar ze in verbinding kunnen staan met andere bewoners en anderzijds een stuk rust hebben. Dus niet een afgescheiden kamp, maar een kleine geïntegreerde locatie in een wijk. De huidige locatie is daarvoor goed geschikt.
- 20 Wij vrezen overlast en hopen wij dat dit "kampje" zoveel mogelijk aan een buitenkant komt en zij niet met auto's een groot deel van een woonwijk door hoeven te rijden.
- Uw mening is duidelijk. De door u geschetste beeldvorming wordt niet door iedereen gedeeld. Met de nu voorgestelde locatie denken we juist een goede inpassing te realiseren.

Procedures bestemmingsplan & beeldkwaliteitsplan

- 21 Op welke manier is er (nog) invloed uit te oefenen op of bezwaar te maken tegen dit bestemmingsplan?
- Het bestemmingsplan is nog niet in procedure gebracht. Als dit gebeurt kunt u uw zienswijze kenbaar maken.
- 22 Wanneer verwacht u dat deze in procedure wordt gebracht?
- We verwachten dat dit na de zomer van 2022 zal zijn.
- 23 Op welke manier kan ik geïnformeerd blijven over ontwikkelingen van fase 3? Zoals ontwerpbesluit, en ontheffing voor de diersoorten
- De formele (ontwerp)besluiten van het bestemmingsplan en de benodigde gemeentelijke vergunningen worden gepubliceerd op ruimtelijke plannen, in de plaatselijke dagbladen. De provinciale ontheffingen worden gepubliceerd op de website officiëlebekeendmakingen.nl en het provinciaal blad

Verkoop of verhuur toekomstige woningen/ kavels

- 24 Wanneer verwachten jullie te kunnen starten met de verkoop? Komen zowel de Boomgaard, de Stegen als de Beektuin tegelijkertijd in de verkoop?
- Dit is afhankelijk van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure. De verwachting is medio 2023. Niet alles zal tegelijk gaan, de volgorde moet nog worden bepaald.
- 25 Komen er ook vrije kavels in deze fase?
- Ja, er komen ook vrije kavels in fase 3
- 26 Wij wonen nu in Amersfoort, is het überhaupt mogelijk om ons te zijner tijd in te schrijven voor een "seniorenwoning/levensloopbestendige" woning of een appartement?
- Ja, voor de zogenoemde vrije sector koopwoningen is er sprake van vrije vestiging. Aangezien we verwachten dat de verkoop in 2023 gaat starten, adviseren we u zich te wenden tot de makelaars in Nijkerk.
- 27 Oke, dank u wel. Is het niet mogelijk om via deze site op de hoogte gehouden te worden indien er door ons gewenste woningen in de verkoop worden aangeboden?
- Nee, helaas niet. de ontwikkelende partijen (Heijmans, De Bunte Vastgoed en van de Mheen) gebruiken hun eigen verkoopkanalen. Soms via hun eigen websites soms via lokale makelaars.
- 28 Bij welke makelaars kunnen wij ons dan aanmelden.
- Dat is voor mij onmogelijk te zeggen. soms maken de ontwikkelaars gebruik van lokale makelaars, soms van landelijk, of regionale spelers. Ik adviseer u in ieder geval regelmatig de websites van bovengenoemde ontwikkelaars te checken en na te vragen bij welke makelaars zij de verkoop willen regelen.

Fase 1 & 2 - aanleg Beekpark

- 29 Kunnen jullie aangeven wanneer er gestart wordt met de aanleg van het voetbalveld en andere speelgelegenheden aan de Beektuinen?
- De aanleg van de Beekzone, het oostelijk deel, ter plaatse van Doornsteeg Fase 1 en 2, is nu in voorbereiding. De planning is dat de start van de uitvoering dit voorjaar is en doorloopt tot 1 april 2023.
- 30 Er wordt nu te snel gereden bij de ingang van de wijk vanaf de rotonde Arkenheemweg de Groenallee op.
- Dit deel wordt voorjaar 2022 definitief ingericht