

Raadsvoorstel (gewijzigd)



Raadsnummer:	2023-026	Zaaknummer:	1346377
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan woningbouw Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023		
Korte inhoud:	In het gebied ten zuidwesten van Nijkerkerveen – gelegen tussen de Nieuwe Kerkstraat, de Laakweg en de Jacob de Boerweg wordt in de komende jaren een woningbouwplan ontwikkeld ten behoeve van de bouw van 350 woningen en appartementen. Het bestemmingsplan, dat ter vaststelling voorligt, biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deze woningen en appartementen. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de kaderstelling die de gemeenteraad voor deze woningbouwontwikkeling op 27 januari 2022 heeft vastgesteld. Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte.		

Datum B&W:	9 mei 2023 / 4 juli 2023	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	--------------------------	----------------------------	---------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023' en 'Addendum Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023', zie bijlage 1a en 1b;
2. het 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, te vervatten in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0188-0001, zie bijlage 2;
3. het Beeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen deelplan 3 gewijzigd vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023' geldt, met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan genoemd onder punt 1, bijlage 3;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het besluit tot vaststelling van het 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeentebld), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
6. reclamanten per brief te informeren over uw besluit (mededelingsbesluit), zie bijlage 4.

Inleiding

In het gebied ten zuidwesten van Nijkerkerveen – gelegen tussen de Nieuwe Kerkstraat, de Laakweg en de Jacob de Boerweg ontwikkelt en realiseert de gemeente in samenwerking met Plankenburg B.V. in de komende jaren een woningbouwplan ten behoeve van de bouw van 350 woningen en appartementen.

Op 27 januari 2022 heeft u op een collegevoorstel van ons van 7 december 2021 voor dit woningbouwproject de kaderstelling vastgelegd.

Kaderstelling

Bij de verdere planontwikkeling, daaronder begrepen het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan, is rekening gehouden met de volgende twaalf kaders:

1. Deelplan 3 ontwikkelt zicht tot woningbouwlocatie, waarbij aan de noordzijde sprake is van een dorps gedeelte en aan de zuidzijde een landelijk gedeelte met daarbij passende bebouwingsdichtheden;
2. de ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen voorziet in de realisatie van circa 340 woningen;
3. ten aanzien van de woningbouwprogrammering geldt dat sprake is van reeds bestaande afspraken met Plankenburg B.V., maar in overleg zo veel mogelijk aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten en doelstellingen uit de Woonvisie 2020+;
4. vanuit de wens om te voorzien in een gemengd woonprogramma zal tevens sprake zijn van realisatie van enkele appartementengebouwen in Deelplan 3 Nijkerkerveen, welke worden vormgegeven in een maat en schaal die passend is bij het karakter van Nijkerkerveen;
5. in de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige bedrijven en omwonenden. Dit gebeurt onder meer door het creëren van voldoende waterbufferend vermogen (water en groen) in het plangebied en voor omliggende bestaande woongebieden in Nijkerkerveen;
6. de hoofdontsluiting ten behoeve van autoverkeer wordt in het dorpse gedeelte vormgegeven door ontsluitingen op de Nieuwe Kerkstraat en de Jacob de Boerweg. Het landelijke gedeelte van Deelplan 3 wordt voor autoverkeer grotendeels ontsloten op de Laakweg, gebruikmakend van de reeds aanwezige stegenstructuur in dit deel. In de uitwerking van Deelplan 3 wordt bezien in hoeverre verkeerskundige maatregelen nodig zijn aan de omliggende wegen;
7. voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) wordt binnen het plangebied voorzien in diverse routes, waarbij sprake is van diverse doorsteken naar de bestaande wijk aan de oostzijde van het plangebied. Tevens is sprake van een doorgaande fietsroute vanaf de Laakweg (richting Hoevelaken) naar de Nieuwe Kerkstraat (richting Nijkerk);
8. voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2021, tenzij deze nota voor het in procedure gaan van het ruimtelijke plan nog niet is vastgesteld. In dat geval is de huidige Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 van toepassing;
9. met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan gestart;
10. ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie wordt een duurzaamheidsvisie voor het plan opgesteld. Uitgangspunt daarbij is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat voor deze locatie wordt voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd, maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (nul-op-de-meter of zelfs energieleverend). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;
11. de kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling komen voor gezamenlijke rekening van de ontwikkelaar (Plankenburg B.V.) en de gemeente. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke kosten, bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, verwervingskosten, kosten van het bouw- en woonrijp maken, eventuele tegemoetkoming in schade (planschade).aan derden en kosten voor aanpassingen van aansluitingen op de omliggende wegen. In dit kader dient een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen gesloten te worden;
12. omwonenden zijn en worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

De twaalf kaders zijn in de uitwerking ongewijzigd gebleven, met dien verstande dat het bestemmingsplan de bouw van maximaal 350 woningen mogelijk maakt en de Nota Parkeernormen uit

2021 is gehanteerd. Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is de raad met een raadsinformatiebrief, d.d. 15 november 2022, geïnformeerd over de belangrijkste aanpassingen die na de kaderstelling nog in het stedenbouwkundige plan hebben plaatsgevonden. Zo is de plangrens nog enigszins aangepast (naar aanleiding van grondverwerving en omdat een gedeelte zelfrealisatie niet door gaat) en hebben gesprekken met omwonenden tot diverse aanpassingen geleid.

Opstellen ontwerpbestemmingsplan

Voor het plangebied is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan is noodzakelijk om het plangebied voor de woningbouw in ontwikkeling te kunnen nemen.

Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op:

- voornoemde kaderstelling;
- het stedenbouwkundig plan voor het gebied;
- de uitkomsten uit de diverse onderzoeken die uitgevoerd zijn;
- de participatie met betrokkenen in en rond het plangebied;
- het ontwerpBeeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen deelplan 3 van 14 november 2022.

Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 350 woningen. Het woningprogramma bestaat uit een mix met in ieder geval 35% sociale koop en huurwoningen, overeenkomstig de Woonvisie 2020+. In de programmering is extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van starters en senioren. Op deze wijze wordt gestreefd in het plangebied een gevarieerd woonmilieu te ontwikkelen en te realiseren, niet alleen rijtjes, tweekappers en vrijstaande woningen maar ook mogelijkheden voor hofwonen, vormen van beschermd of begeleid wonen maken onderdeel uit van het plan.

In het plangebied komt een aantal bestaande woonerven voor. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze erven ingepast. Drie erven verdwijnen, namelijk Nieuwe Kerkstraat 47, Laakweg 42 en Meester Folkertsstraat 11a.

Langs Jacob de Boerweg ligt een zone die buiten dit bestemmingsplan valt. Dit deel van Nijkerkerveen wordt in een later stadium in ontwikkeling genomen. Voordat dit gebied in ontwikkeling wordt genomen wordt u opnieuw gevraagd de kaders voor die ontwikkeling vast te stellen.

Vooroverleg met instanties

De gemeente is verplicht om vooroverleg te voeren met de belanghebbende instanties (artikel 3.1.1 Bro).

Om deze reden is het voorontwerp van het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap en de provincie, omdat deze instanties directe belangen hebben in dit ontwerpbestemmingsplan.

De provincie heeft kennis genomen van het voorontwerp en gereageerd dat de provinciale belangen goed zijn meegewogen. De provincie heeft wel verzocht in de toelichting de keuzes voor het te ontwikkelen woningbouwprogramma en de visie op klimaatadaptatie in het plangebied beter te verantwoorden. Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen door in de toelichting onder paragraaf 4.1 het woningbouwprogramma beter te verantwoorden en door middel van het toevoegen van een duurzaamheidsvisie op het plangebied. De verwerking van de opmerkingen in het plan heeft de provincie geen aanleiding gegeven tot het geven van een inhoudelijke zienswijze tot aanpassing van het ontwerp. Er heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden over de ontwikkeling van het plangebied. De uitkomsten zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Ook het waterschap heeft geen zienswijze ingediend.

Participatie met omwonenden en bedrijven

Gedurende de verschillende fases in het planproces zijn omwonenden actief geïnformeerd over de voortgang. Op verschillende momenten hebben zij ook hun reacties kunnen geven op de plannen. Bij de start van de ontwikkeling is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan opnieuw. Ook in de tussenperiode zijn, ondanks de beperkende corona-maatregelen, omwonenden regelmatig per brief over de voortgang geïnformeerd, is het stedenbouwkundig plan toegelicht door middel van een videopresentatie en hebben omwonenden kunnen reageren op de concept stedenbouwkundige visie voor Deelplan 3. Daarnaast hebben veel individuele gesprekken plaatsgevonden met omwonenden en bedrijven. Op basis van die gesprekken is het stedenbouwkundig plan weer verder aangepast en uitgewerkt.

De communicatie over het ontwerpplan was niet eenvoudig als gevolg van de maatregelen in de coronaperiode. Desondanks is met een groot aantal belangen en wensen van ondernemers en bewoners in en rond het plangebied rekening gehouden. De afspraken zijn in het ontwerpbestemmingsplan geborgd.

Omwonenden zijn voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en in de gemeenteraad (ter vaststelling) opnieuw uitgenodigd om in één-op-één gesprekken vragen, zorgen en onduidelijkheden over de beantwoording van de zienswijzen met gemeentelijke medewerkers te bespreken.

Ook na vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden omwonenden betrokken bij de ruimtelijke en technische uitwerking van onder andere de openbare ruimte, de waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen (de uitwerking van het bouw- en woonrijp maken).

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 24 november 2022 voor zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er 27 zienswijzen ingediend. Gelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpBeeldkwaliteitsplan deelplan 3 Nijkerkerveen ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023' biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling en realisering van 350 woningen en appartementen; het betreft een substantiële aanvulling op de bestaande woningvoorraad met als oogmerk te zorgen voor een continue toevoeging van substantiële aantallen nieuwbouwwoningen aan de gemeentelijke woningvoorraad.

Het beeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen, deelplan 3 heeft tot doel de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte vast te leggen overeenkomstig de doelstellingen voor het plangebied.

Argumenten

1.1 Instemmen met de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en bijbehorend addendum

Voor het plangebied is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan bevat de regels, de verbeelding en een toelichting op deze regels en verbeelding ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een gemengd woningbouwprogramma voor maximaal 350 woningen en appartementen, overeenkomstig de afspraken uit de kaderstelling en het stedenbouwkundig plan.

Dit bestemmingsplan heeft overeenkomstig de bepalingen uit de Wet en het Besluit Ruimtelijke ordening de procedure doorlopen.

Van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 heeft het ontwerp van het plan met alle bijlagen voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 27 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. Van de resultaten is verslag gemaakt in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023'. De nota treft u als bijlage 1 aan bij dit raadsvoorstel.

In veel zienswijzen is aandacht gevraagd voor de aspecten water en verkeer. Uit deze zienswijzen blijkt dat omwonenden ongerust en kritisch zijn over de invloed van het woningbouwplan op de waterhuishouding en op de afwikkeling van het verkeer in Nijkerkerveen en omgeving.

Voor het aspect water is het van belang te weten dat de gevolgen voor de waterhuishouding in de omgeving van het woningbouwplan zorgvuldig zijn onderzocht. Het waterschap heeft daarin meegekeken en geoordeeld dat het plan geen problemen voor het gebied met zich mee gaat brengen als het op deze wijze in uitvoering wordt genomen.

Voor wat betreft het aspect verkeer hebben de zienswijzen aanleiding gegeven het verkeersonderzoek nog eens kritisch te beoordelen, omdat in het voorgaande rapport uitgegaan werd van het stedenbouwkundige plan met een capaciteit van 335 woningen. Het maximale aantal woningen voor het hele plangebied is nu vastgelegd op 350 nieuwe woningen. Voorts was onvoldoende rekening gehouden met het verkeer dat via de Laakweg en de Hogebrinkerweg haar weg zoekt naar Hoevelaken.

Het geactualiseerde verkeersonderzoek gaat nu uit van deze gegevens. Op basis van het geactualiseerde onderzoek luidt de conclusie dat de omringende wegen de toename van het verkeer goed kunnen verwerken, dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt en dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

De beoordeling en de beantwoording van de zienswijzen geven ons aanleiding u voor te stellen het plan op verschillende onderdelen inhoudelijk aan te passen. Deze aanpassingen zijn in voornoemde nota verantwoord.

In de periode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er tevens enkele kleine onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Deze onjuistheden geven eveneens aanleiding het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Ook deze ambtshalve wijzigingen zijn verantwoord in voornoemde nota.

Na de behandeling van het concept van het vast te stellen bestemmingsplan in het College van B&W en het aanleveren van de stukken bij de agendacommissie van de raad zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld om een toelichting te krijgen op de beoordeling van de ingediende zienswijze. Naar aanleiding van één van de gesprekken is geconstateerd dat er aanleiding is om de beantwoording van één van de ingediende zienswijzen aan te vullen. Daarnaast is na overleg met een omwonende geconstateerd dat het wenselijk is om ook de verbeelding van het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023 op één punt aan te passen (en dit als zodanig mee te nemen als ambtshalve aanpassing in de Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023). De beide aanpassingen komen in het bijgevoegde addendum aan de orde. Dit addendum kunt u beschouwen als een aanvulling op de Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023.

U wordt gevraagd in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals verwoord in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023' en het bijbehorende addendum.

2.1 Gewijzigd vaststellen 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023'

Met het bestemmingsplan is het hele traject doorlopen ten behoeve van het opstellen van een dergelijk plan. Vooroverleg met instanties en participatie met omwonenden en ondernemers heeft plaatsgevonden. Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat met de vastgelegde ontwikkeling in het bestemmingsplan geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek heeft tevens uitgewezen dat de ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw geen belemmeringen oplevert voor de huidige bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, mits tijdens de ontwikkeling en realisering voorzien wordt in de voorgestelde en in de regels vastgelegde voorzieningen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft in artikel 3.1 voor dat de gemeenteraad bevoegd gezag is een bestemmingsplan vast te stellen. Gelet op de doorlopen procedure en met inachtneming van de uitkomsten uit deze procedure, daaronder begrepen de conclusie uit de Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen inclusief bijbehorend addendum, wordt u daarom verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan treft u als bijlage 2 bij dit voorstel aan.

3.1 Vaststellen Beeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen deelplan 3

Voor het plangebied is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. U treft het beeldkwaliteitsplan als bijlage 3 bij dit voorstel aan.

De ambitie is om voor Deelplan 3 een onderscheidend woonlandschap te realiseren. Het plangebied vormt de rand van Nijkerkerveen. Het streven is dorp en landschap hier zoveel mogelijk te verweven. Een robuust landschappelijke raamwerk is daarbij een belangrijke pijler. Binnen dit raamwerk worden primair, kleinschalige woonmilieus gerealiseerd.

Om voornoemde ambitie te borgen en te versterken door middel van richtlijnen in het plan voor de architectuur van de woningen en de inrichting van de buitenruimte is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het plan dient als leidraad en toetsingskader voor het verdere ontwerptraject.

Wel stellen wij u voor het beeldkwaliteitsplan naar aanleiding van de beantwoording van de zienswijzen op enkele onderdelen aan te passen. Deze wijzigingen zijn eveneens verantwoord in de al eerdergenoemde nota.

Het beeldkwaliteitsplan dient te worden beschouwd als een onderdeel van het gemeentelijk beleid voor de omgevingskwaliteit c.q. welstandsbeleid.

U wordt om deze reden gevraagd het Beeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen van november 2022 gewijzigd vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023 geldt, met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan genoemd in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023'. Het beeldkwaliteitsplan treft u als bijlage 3 bij dit voorstel aan.

4.1 Afzien van vaststellen exploitatieplan

De gemeente ontwikkelt het plan in samenwerking met de ontwikkelaar, Plankenburg B.V. De gemeente voert hierbij de grondexploitatie voor het gehele gebied en het resultaat van de exploitatie wordt gedeeld met Plankenburg B.V. Bij de kaderstelling voor Deelplan 3 (januari 2022) heeft de raad reeds besloten de

grondexploitatie voor deze ontwikkeling te openen. Met de ontwikkelaar zijn concrete afspraken gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan en de wederzijdse verplichtingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Om deze reden is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen voor de ontwikkeling en realisering van het woningbouwproject.

5.1 Publiceren en bekendmaken besluit tot vaststelling

Na besluitvorming door u wordt het vaststellingsbesluit via een openbare kennisgeving bekend gemaakt. Daarmee legt u het plan voor beroep ter inzage. In deze fase krijgt een ieder die een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen een belang te hebben in het plangebied de gelegenheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het plan dient, gelet op deze verplichte kennisgeving, op de gebruikelijke wijze opnieuw gepubliceerd te worden.

U wordt gevraagd in te stemmen met de publicatie van het vaststellingsbesluit.

6.1 Informeren reclamanten

Alle bewoners en ondernemers die een zienswijze hebben ingediend worden met een brief in kennis gesteld van uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (mededelingsplicht).

U wordt gevraagd in te stemmen met de brief aan deze reclamanten, zie bijlage 4.

Kanttekeningen

Toezegging circulair bouwen

Bij de kaderstelling voor Deelplan 3 (januari 2022) heeft uw raad aandacht gevraagd voor het stimuleren van circulair bouwen in de gemeente. Daarbij is de toezegging gedaan dat een aantal gebouwen in Deelplan 3 Nijkerkerveen circulair gebouwd zullen worden. In de duurzaamheidsvisie (bijlage 22 bij het ontwerp bestemmingsplan) ten behoeve van Deelplan 3 Nijkerkerveen is aandacht aan circulair bouwen besteed. Opgenomen is dat in overleg met de ontwikkelaar onderzocht gaat worden welke woningen gebouwd kunnen worden met (geheel of gedeeltelijk) circulaire materialen.

Een kanttekening die hierbij gemaakt moet worden is dat dit wel afhankelijk is van de beschikbaarheid van circulaire grondstoffen.

Relatie vaststellingsbesluit bestemmingsplan en Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Nu het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure (terinzagelegging) is gebracht, blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende Algemene Wet bestuursrecht. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het vanaf de invoering van de Omgevingswet deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door u vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

Financiën

Bij besluit van 27 januari 2022 heeft uw gemeenteraad reeds besloten de grondexploitatie voor Deelplan 3 Nijkerkerveen te openen. Daarbij zijn zowel met Plankenburg BV, als de diverse particuliere grondeigenaren concrete afspraken gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan en de wederzijdse verplichtingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (met Plankenburg B.V. en anterieure exploitatieovereenkomsten (met de diverse particuliere eigenaren). In de anterieure overeenkomsten met particuliere eigenaren ligt vast welke kosten door de grondeigenaren gedragen zullen moeten worden en welke kosten de gemeente zelf voor haar rekening neemt. In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de grondeigenaren is.

De overeenkomst is vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan door de betrokken partijen getekend.

Om deze reden is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen voor Deelplan 3.

Het exploitatieplan zou een afdwingende werking van het kostenverhaal voor de grondeigenaren hebben gehad indien de gemeente er anterior niet in was geslaagd met de grondeigenaren tot overeenstemming te komen. Op basis van de overeenstemming met Plankenburg B.V. en de particuliere grondeigenaren kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven en is het kostenverhaal geborgd.

Communicatie

Over de ontwikkeling van Deelplan 3 is uitvoerig met betrokken grondeigenaren in het plangebied en omwonenden overlegd. Al in november 2019 is er een eerste informatiebijeenkomst gehouden voor de ontwikkelingen van het stedenbouwkundig ontwerp van Deelplan 3 in Nijkerkerveen. Vervolgens is in januari 2021 een concept stedenbouwkundig ontwerp gepubliceerd, met daarbij een videopresentatie met een toelichting op het toen voorliggende stedenbouwkundige ontwerp voor Deelplan 3 Nijkerkerveen. Naar aanleiding van de publicatie van dit eerste concept stedenbouwkundige plan hebben omwonenden een aanzienlijk aantal reacties ingediend. Mede naar aanleiding van de ontvangen reacties, zijn er diverse aanpassingen gedaan in het stedenbouwkundige plan voor Deelplan 3 Nijkerkerveen op aspecten als waterhuishouding, openbaar groen en aansluiting op bestaande percelen. Vervolgens is toegewerkt naar de kaderstelling. Deze kaderstelling is vastgesteld tijdens een vergadering van de gemeenteraad op 27 januari 2022.

Er zijn daarnaast veel gesprekken gevoerd met de individuele grondeigenaren en bewoners in en rondom het gebied. In de Raadsinformatiebrief van 15 november 2022 is hier uitgebreid verslag van gedaan. De uitkomst is dat met een groot aantal belangen en wensen van ondernemers en bewoners in en rond het plangebied rekening is gehouden. De afspraken zijn in het ontwerpbestemmingsplan geborgd.

Op 13 december 2022 vond er een informatiebijeenkomst plaats waar belanghebbenden zich persoonlijk konden laten informeren over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de behandeling van het plan in uw raadscommissie en de raadsvergadering in één-op-één gesprekken een toelichting te krijgen op de (concept) beantwoording van de ingediende zienswijzen.

Vervolg

Het bestemmingsplan leggen wij binnen zes weken na de vaststelling opnieuw ter inzage voor de beroepsprocedure (kennismakingsbesluit). Dit doen wij op de gebruikelijke wijze door kennisgeving van uw besluit op de gemeentepagina, op de gemeentelijke website en de website 'officiële bekendmakingen.nl'. Voorts stellen wij het gewijzigd vastgestelde plan digitaal beschikbaar op 'Ruimtelijkeplannen.nl'. De reclamanten stellen wij per brief in kennis van uw besluit en van de mogelijkheid om in beroep te gaan (mededelingsplicht).

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-026

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 mei 2023 en 4 juli 2023;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023' en 'Addendum Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023', zie bijlage 1a en 1b;
2. het 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, te vervatten in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0188-0001, zie bijlage 2;
3. het Beeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen deelplan 3 gewijzigd vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023' geldt, met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan genoemd onder punt 1, bijlage 3;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het besluit tot vaststelling van het 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeentebld), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
6. reclamanten per brief te informeren over uw besluit (mededelingsbesluit), zie bijlage 4.

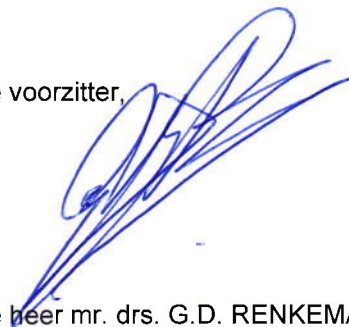
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 21 september 2023,

de griffier,



mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,

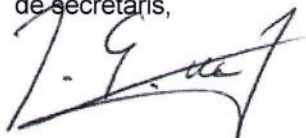


de heer mr. drs. G.D. RENKEMA

Bijlagen

1.
 - a. Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023.
 - b. Addendum Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023
2. Bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023.
3. Beeldkwaliteitsplan Nijkerkerveen Deelplan 3.
4. Brief aan reclamanten over vaststelling bestemmingsplan (mededelingsbesluit).

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2024-086	Zaaknummer:	1643544
Onderwerp:	Versterking juridische houdbaarheid bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 3, 2023 (gewijzigde vaststelling)		
Korte inhoud:	Op 21 september 2023 is het bestemmingsplan "Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023" vastgesteld. Tegen dit vaststellingbesluit zijn zes beroepen ingediend bij de Raad van State. In de verdiepende gesprekken met onze huisadvocaat is geconcludeerd dat het op een viertal onderdelen wenselijk is om de juridische houdbaarheid verder te versterken door een aantal nadere aanscherping te doen in het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023'. Dit heeft betrekking op het waterhuishoudkundig plan (bijlage 1 bij de regels) en de voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan.		

Datum B&W:	24 juni 2024	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	---------------------	----------------------------	----------------------------

Voorstel

U wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de wijzigingen in het "Waterhuishoudkundig plan Nijkerkerveen, deelplan 3 van 11 april 2024" bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3 2023;
2. tevens in te stemmen met de kleine aanpassingen in het bestemmingsplan, zoals verwoord en verantwoord in de notitie Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023;
3. in te stemmen met een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 met inachtneming van:
 - het voorstel tot aanpassing van bijlage 1 bij de regels, genoemd onder punt 1;
 - de kleine aanpassingen, zoals genoemd in de notitie onder punt 2;
4. de direct betrokkenen per brief te informeren over het besluit tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023;
5. het vaststellingsbesluit toe te sturen aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met het verzoek een einduitspraak te doen over het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023;
6. het gewijzigde vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 op de gebruikelijke wijze te publiceren.

Inleiding

Op 21 september 2023 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 350 woningen in dit deelgebied van Nijkerkerveen.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 is beroep aangetekend bij de Raad van State door zes appellanten. Zoals gebruikelijk is de gemeente hierbij door de Raad van State in de gelegenheid gesteld om een verweerschrift in te dienen. Bij het opstellen van het verweerschrift is sprake van juridische ondersteuning door Nysingh advocaten.

Naar aanleiding van de afstemming met Nysingh advocaten is geconcludeerd dat het wenselijk is om, met het oog op de verdere versterking van de juridische houdbaarheid, een viertal nadere aanscherpingen te doen in het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023. Het betreft aanpassingen op vier onderdelen waar één

of meerdere appellanten expliciet aandacht aan besteden in hun beroepsschriften. Het gaat om de volgende onderdelen van het bestemmingsplan:

- bijlage 1 bij de regels: aanpassing van het waterhuishoudkundige plan, waar in de planbeschrijving één toekomstige stuw in het plangebied niet is beschreven. Deze stuw is wel nodig (en voorzien) in de beoogde waterhuishoudkundige opzet voor Deelplan 3. Voorgesteld wordt om bijlage 1 bij het bestemmingsplan te vervangen voor een aangepaste versie van het waterhuishoudkundig plan;
- artikel 9.1 Voorwaardelijke verplichting Waterhuishoudkundig plan. Geconstateerd is dat het wenselijk is om deze voorwaardelijke verplichting nog verder objectief te begrenzen. Dit is aanleiding om de voorwaardelijke verplichting aan te scherpen op dit punt;
- artikel 9.2 Voorwaardelijke verplichting geluidsschermen. Geconstateerd is dat de formulering van deze voorwaardelijke verplichting nog eenduidiger en helderder kan. Dit is aanleiding om de voorwaardelijke verplichting aan te scherpen;
- het beroep van een aantal appellanten aan de Nieuwe Kerkstraat waarin zij aangeven het wenselijk te vinden om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het aanleggen en in stand houden van een groene erfafscheiding van twee meter hoog rondom cluster 3. Deze wens heeft aanleiding gegeven in het plan aan artikel 9 'Voorwaardelijke verplichtingen' de gewenste voorwaardelijke verplichting toe te voegen. Hiermee wordt de aanleg en instandhouding van deze groene erfafscheiding ook juridisch-planologisch geborgd. Daarbij wordt een extra bijlage 4 bij de regels gevoegd, waarnaar in voornoemd artikel verwezen wordt.

Bovendien wordt voorgesteld om bijlage 12 (waterhuishoudkundig plan) bij de toelichting te laten vervallen. Dezelfde bijlage is ook al toegevoegd als bijlage 1 bij de regels. Het is niet nodig om dit twee keer als bijlage op te nemen.

Voor al deze aanpassingen geldt dat deze niet voortkomen uit (of leiden tot) een gewijzigde planopzet of andere inzichten voor de ontwikkeling van deelplan 3. Deze aanpassingen worden voorgesteld vanuit de juridische toetsing van het bestemmingsplan in relatie tot de ingediende beroepsschriften en leiden hiermee tot verdere versterking van de juridische houdbaarheid van het bestemmingsplan.

Deze aanscherpingen kunnen worden geborgd met een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 door uw gemeenteraad. Zowel de appellanten als de Raad van State zullen vervolgens geïnformeerd worden over de aanpassingen en de gewijzigde vaststelling.

Beoogd effect

Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 wordt de juridische houdbaarheid van het bestemmingsplan verder versterkt.

Argumenten

1.1. Instemmen met het gewijzigde waterhuishoudkundige plan

Op grond van de argumenten onder 1.1 en 1.2 wordt u voorgesteld in te stemmen met het gewijzigde waterhuishoudkundig plan, want gebleken is dat er sprake is van een omissie in het waterhuishoudkundig plan dat bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het waterhuishoudkundig plan is één van de grondslagen voor de ontwikkeling en realisering van het woningbouwproject in deelplan 3 Nijkerkerveen. Het plan hangt onlosmakelijk samen met het bestemmingsplan waarvoor u bevoegd gezag bent.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zijn de volgende stappen doorlopen ten aanzien van de waterhuishouding in Deelplan 3:

- door een zestal appellanten is beroep aangetekend tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (vanaf hier de Afdeling), waarbij een aantal appellanten specifiek op het onderdeel waterhuishouding ingaat;
- op 12 december 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle inwoners van Nijkerkerveen om hen te informeren over de omgang met water in bestaand bebouwd gebied en bij nieuwe ontwikkelingen zoals Deelplan 3 Nijkerkerveen;
- er heeft een verdere technische uitwerking en detaillering van het waterhuishoudkundige plan voor Deelplan 3 plaatsgevonden;
- er zijn in de periode februari t/m april 2024 gesprekken gevoerd met de direct omwonenden van Deelplan 3, waarbij specifiek is ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie en concrete maatregelen in de toekomstige situatie;
- er heeft op 25 maart 2024 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij toelichting is gegeven op het waterhuishoudkundig plan en het inrichtingsplan voor Deelplan 3.

Concreet gaat het erom dat in het waterhuishoudkundige plan beschreven staat dat de bestaande stuw in Deelplan 3, die het peil in de bestaande wijk Nijkerkerveen-Zuid reguleert, zou worden verwijderd. Deze stuw is oud en functioneert niet meer naar behoren. Dit is ook juist beschreven, maar het is ook de bedoeling dat nabij deze locatie een nieuwe stuw wordt teruggeplaatst. De nieuwe stuw blijft daarmee het peil in het bestaand bebouwd gebied reguleren. Dit is niet zo beschreven in het waterhuishoudkundige plan dat bij het vastgestelde bestemmingsplan is gevoegd. Dit wordt op deze wijze hersteld. De aanpassingen die in het rapport zijn gedaan betreffen de volgende:

- de beschrijving van de vervanging van de genoemde stuw en aanscherping van de toelichting op het functioneren van het watersysteem in de bestaande en nieuwe wijk;
- actualisatie van de bergingsberekening in Deelplan 3 op basis van de aanscherping en uitwerking die heeft plaatsgevonden;
- toevoeging van een toelichting op de waterhuishouding aan de randen van Deelplan 3 (naar aanleiding van nadere uitwerking die heeft plaatsgevonden na vaststelling van het bestemmingsplan);
- ook tekeningen en dwarsprofielen in het rapport zijn waar nodig aangepast.

1.2 Aanpassingen zijn in lijn met de gedane toezegging

Bij de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad is de toezegging gedaan dat wanneer uit de gesprekken met inwoners en deskundigen over de waterhuishouding in Nijkerkerveen blijkt dat er aanvullende maatregelen nodig zijn, dit bestemmingsplan daaraan niet in de weg mag staan. Om deze reden stellen wij voor in te stemmen met het gewijzigde waterhuishoudkundige plan, want de voorgestelde aanpassingen zijn in lijn met voornoemde toezegging.

Het aangepaste waterhuishoudkundig plan treft u als bijlage 1 bij dit voorstel aan. In dit exemplaar is met doorhalingen en met rode teksten aangegeven hoe het plan is aangepast. Bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan bevat de definitieve versie (zonder doorhalingen en rode teksten).

2.1 Instemmen met de notitie Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 3, 2023

Aanvullend wordt voorgesteld nog een viertal aanscherpingen te doen in het bestemmingsplan Nijkerkerveen. Ook deze punten geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het betreft samengevat een aanscherping van de juridische redactie van de twee voorwaardelijke verplichtingen in artikel 9 van het bestemmingsplan, het toevoegen van een nieuwe voorwaardelijke verplichting, inclusief een extra bijlage 4 bij de regels, met betrekking tot de aanleg en het in stand houden van een groene erfafscheiding en het laten vervallen van bijlage 12 bij de toelichting. Deze bijlage is namelijk al als bijlage 1 bij de regels opgenomen. Het is volkomen

overbodig het plan twee keer als bijlage op te nemen. Deze aanpassingen zijn toegelicht en gemotiveerd in de notitie 'Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023'.

Op basis van deze argumenten wordt u voorgesteld in te stemmen met voornoemde notitie, die u als bijlage 2 bij dit voorstel aantreft, omdat de voorstellen leiden tot een nadere aanscherping en versterking van de juridische houdbaarheid van het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023'.

3.1 Instemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 bevat in artikel 9.1 een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het waterhuishoudkundige plan. Deze verplichting garandeert dat in Deelplan 3 een passende waterstructuur wordt gerealiseerd, met het oog op de ontwikkeling van het plangebied tot woongebied. Hierbij is in de voorwaardelijke verplichting sprake van een directe verwijzing naar het waterhuishoudkundig plan in de bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan.

Nu het waterhuishoudkundige plan aangepast is, maar de voorwaardelijke verplichting een directe verwijzing heeft naar het oude waterhuishoudkundige plan, is het juridisch nodig het bestemmingsplan met deze nieuwe bijlage ook formeel gewijzigd te laten vaststellen door de gemeenteraad.

Naast deze noodzaak tot wijziging van het plan is er op grond van de beroepsprocedure aanleiding het plan overigens op enkele punten aan te scherpen, zoals toegelicht en gemotiveerd in de notitie (zie punt 2.1). Het doorvoeren van deze aanscherpingen kan met behulp van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Inhoudelijk is er geen sprake van een wezenlijke wijziging van de verbeelding of de regels. Om deze reden bestaat er geen noodzaak een aangepast bestemmingsplan ter inzage te leggen. Naar aanleiding van de wijzigingen is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast waarin de aanpassingen zijn verklaard.

Op grond van deze argumenten wordt u voorgesteld een gewijzigd vaststellingsbesluit bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 3, 2023 te nemen, want het is uw bevoegdheid bestemmingsplannen vast te stellen.

4.1 Direct betrokkenen per brief informeren over gewijzigde vaststelling

Na gewijzigde vaststelling zullen de appellanten die beroep bij de Afdeling hebben ingediend tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 geïnformeerd worden over uw besluit, want de voorgestelde wijzigingen vloeien voort uit enkele beroepsgronden. Daarbij geldt dat tegen de gewijzigde onderdelen van dit bestemmingsplan opnieuw beroep open staat. Anderzijds kunnen deze wijzigingen er ook toe leiden dat appellanten besluiten hun beroep in te trekken. Het (gewijzigde) vaststellingsbesluit wordt om deze reden op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt, waarbij appellanten de gelegenheid hebben om een aanvullend beroep in te dienen bij de Afdeling. Het beroepsschrift kan daarbij dus enkel betrekking hebben op de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

De brief aan appellanten treft u als bijlage 4 bij dit voorstel aan.

5.1 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State per brief informeren

Uw besluit met het gewijzigde bestemmingsplan sturen wij elektronisch aan de Afdeling toe. De Afdeling informeren wij tevens per brief, want de Afdeling kan uw gewijzigd vaststellingsbesluit in dit geval betrekken bij de zitting. De Afdeling heeft namelijk nog geen zitting gepland over deze beroepszaak. De Afdeling kan na de zitting een einduitspraak over het plan doen. U treft deze brief als bijlage 4 bij dit voorstel aan.

6.1 Publicatie gewijzigde vaststellingsbesluit

Het gewijzigde vaststellingsbesluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt, want de wetgeving schrijft u voor een besluit tijdig te publiceren. Om deze reden wordt uw besluit op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad, de Stad Nijkerk en op de website gepubliceerd.

Kanttekeningen

De afgelopen periode zijn veel gesprekken gevoerd met de direct omwonenden van Deelplan 3, waarbij het waterhuishoudkundige plan en de concrete maatregelen zijn toegelicht. Ook is een inloopbijeenkomst over dezelfde onderwerpen geweest op 25 maart 2024. De informatie die in de gesprekken en de bijeenkomst is gedeeld is gebaseerd op het uitgewerkte waterhuishoudkundige plan. Een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (en waterhuishoudkundige plan) leidt niet tot wijzigingen in hetgeen eerder met bewoners besproken en gedeeld is.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

Na gewijzigde vaststelling zullen appellanten die beroep bij de Afdeling hebben ingediend tegen het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 per brief geïnformeerd worden over het besluit tot gewijzigde vaststelling (mededelingsbesluit). Ook zal de Afdeling hierover geïnformeerd worden met het oog op de lopende beroepsprocedure.

Het (gewijzigde) vaststellingsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt (kennisgevingsbesluit).

Vervolg

In de brief aan de Afdeling wordt opgeroepen spoedig een einduitspraak te doen over de zes beroepen tegen het gewijzigde vaststellingsbesluit.

Bijlagen

Bijlage 1 – Waterhuishoudkundige plan Nijkerkerveen, deelplan 3 d.d. 11 april 2024

Bijlage 2 – Notitie Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023

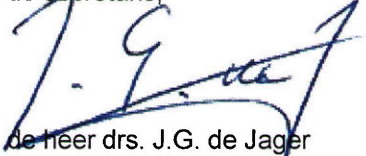
Bijlage 3 – Gewijzigd bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 3, 2023

Bijlage 4 – Brief aan appellanten

Bijlage 5 – Brief aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

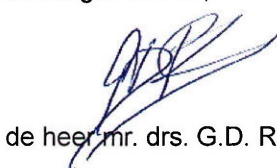
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2024-086

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 24 juni 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. in te stemmen met de wijzigingen in het "Waterhuishoudkundig plan Nijkerkerveen, deelplan 3 van 11 april 2024" bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3 2023;
2. tevens in te stemmen met de kleine aanpassingen in het bestemmingsplan, zoals verwoord en verantwoord in de notitie Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023;
3. in te stemmen met een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 met inachtneming van:
 - het voorstel tot aanpassing van bijlage 1 bij de regels, genoemd onder punt 1;
 - de kleine aanpassingen, zoals genoemd in de notitie onder punt 2;
4. de direct betrokkenen per brief te informeren over het besluit tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023;
5. het vaststellingsbesluit toe te sturen aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met het verzoek een einduitspraak te doen over het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023;
6. het gewijzigde vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 op de gebruikelijke wijze te publiceren.

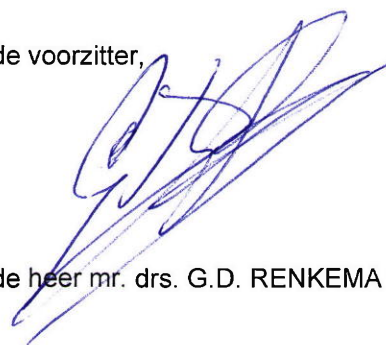
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 19 september 2024,

de griffier,



mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,



de heer mr. drs. G.D. RENKEMA

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2025-021	Zaaknummer:	1643544
Onderwerp:	Versterking juridische houdbaarheid bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 3, 2023 (2e gewijzigde vaststelling)		
Korte inhoud:	Op 21 september 2023 is het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023' vastgesteld. Tegen dit vaststellingbesluit zijn zes beroepen ingediend bij de Raad van State. Op 19 september 2024 heeft u dit bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld om het plan op een viertal onderdelen juridisch aan te scherpen. Het verslag van Stichting Advisering Bestuursrechtspraak heeft ons aanleiding gegeven u voor te stellen een tweede herstelbesluit te laten nemen voor een verdere aanscherping van dit bestemmingsplan.		

Datum B&W:	18 maart 2025	Portefeuillehouder:	Heutink-Wenderich
-----------------------	----------------------	----------------------------	--------------------------

Voorstel

U wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de kleine aanpassingen in het bestemmingsplan, zoals verwoord en verantwoord in de notitie 'Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023; 2^e gewijzigd besluit';
2. in te stemmen met een 2^e gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 met inachtneming van de kleine aanpassingen, zoals genoemd in de notitie onder punt 1;
3. de direct betrokkenen per brief te informeren over het besluit tot een 2^e gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023;
4. het vaststellingsbesluit toe te sturen aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met het verzoek een einduitspraak te doen over het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023, waarin rekening is gehouden met het gewijzigde besluit;
5. het 2^e gewijzigde vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 op de gebruikelijke wijze te publiceren.

Inleiding

Op 21 september 2023 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 350 woningen in dit deelgebied van Nijkerkerveen. In een brief met kenmerk 1861144 hebben wij u half maart geïnformeerd over de stand van zaken van deelplan 3 Nijkerkerveen.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (vanaf hier Afdeling) door zes appellanten. Naar aanleiding van deze beroepen heeft u op ons voorstel op 19 september 2024 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Aanleiding voor ons voorstel destijds was de wens het plan op een viertal punten juridisch aan te scherpen.

In de periode dat u ons voorstel voor een gewijzigde vaststelling had ontvangen, gaf de Afdeling aan de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke ordening (vanaf hier StAB) de opdracht onderzoek te doen en de Afdeling te adviseren over de ingediende beroepen bij het bestemmingsplan.

Op 8 oktober hebben wij het schriftelijke verslag ontvangen met de bevindingen van StAB, zoals dat ook aan de Afdeling is toegezonden door de StAB.

Ondanks de conclusie dat StAB in grote lijnen met de uitgangspunten en onderbouwingen in het bestemmingsplan kan instemmen, stelt StAB dat het plan op een aantal onderdelen een omissie bevat of juridisch onvoldoende duidelijk is geregeld of toegelicht. Het betreffen kleine zaken. Omdat deze conclusie mogelijk een juridisch risico vormt bij de behandeling van de beroepen bij de Afdeling, ontvangt u van ons een voorstel voor een 2^e gewijzigd besluit.

Voorts is één aanscherping in het plan het resultaat van een beroep van één van de appellanten en heeft één appellant ons gewezen op een foutieve verwijzing naar pagina's in de regels. Naast deze kleine aanscherpingen is ambtshalve geconstateerd dat er een verkeerde versie van de verbeelding in het besluit van 19 september 2024 gebruikt is. In die versie heeft de achterzijde van het perceel Nieuwe Kerkstraat 35 de bestemming 'Tuin' gekregen, terwijl dit 'Wonen' had moeten zijn. Met uw besluit wordt ook dit hersteld.

De voorstellen tot wijziging van het bestemmingsplan zijn toegelicht en gemotiveerd in de notitie 'Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023; 2^e gewijzigd besluit' die u als bijlage 1 bij dit voorstel aantreft.

Beoogd effect

Met het voorstel voor een 2^e gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 wordt het bestemmingsplan aangescherpt en de juridische houdbaarheid van het plan verder versterkt.

Argumenten

1.1 Instemmen met notitie 'Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023; 2^e gewijzigd besluit'

De notitie 'Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023; 2^e gewijzigd besluit' bevat een aantal voorstellen het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3 aan te scherpen. Het betreft samengevat:

1. een aanpassing op de verbeelding in het besluit van 19 september 2024 waarbij de achterzijde van Nieuwe Kerkstraat 35 een bestemming 'Tuin' gekregen heeft, terwijl dit 'Wonen' had moeten zijn;
2. de paginanummering in artikel 9.1.1 t/m 9.1.5 is aangepast, omdat deze niet juist bleek;
3. de hoogtemaat van de geluidsvoorziening 1 in artikel 8.2.4 in de bouwregels is afgestemd op de norm in artikel 8.1.c;
4. de regels zijn aangescherpt om duidelijk te maken om welke verdieping het gaat waar sprake moet zijn van een dove gevel;
5. in de regels zijn de goot- en bouwhoogtes vastgelegd van de nieuw te bouwen woningen aan de achterzijde Nieuwe Kerkstraat op basis van de ontwerpvergunning;
6. naast voornoemde aanpassingen op de verbeelding en in de regels is de toelichting op enkele punten verbeterd door een nadere onderbouwing te geven op enkele keuzes waarover de StAB opmerkingen heeft gemaakt.

Deze aanpassingen zijn uitgebreider toegelicht en gemotiveerd in de notitie.

U wordt voorgesteld in te stemmen met voornoemde notitie, die u als bijlage 1 bij dit voorstel aantreft, omdat de aanpassingen leiden tot een nadere aanscherping en versterking van de juridische houdbaarheid van het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023'.

1.2 Aanpassingen zijn nodig om het bestemmingsplan juridisch aan te scherpen

Al in het eerste voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan hebben wij aangegeven dat wij zo nodig zullen handelen als er aanleiding bestaat het bestemmingsplan aan te passen.

Het verslag van StAB geeft ons nu wederom aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te scherpen met het doel de juridische houdbaarheid van dit plan verder te versterken. Om deze reden stellen wij voor in te stemmen met de aanpassingen tot aanscherping, zoals verwoord in de notitie.

2.1 Instemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

De voorstellen tot aanpassing uit de notitie leggen wij juridisch vast in een 2^e gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Inhoudelijk gaat het niet om wezenlijke wijzigingen van de verbeelding of de regels. Om deze reden bestaat er geen noodzaak het gewijzigde bestemmingsplan ter inzage te leggen. Naar aanleiding van de wijzigingen is eveneens de toelichting van het bestemmingsplan aangepast waarin de aanpassingen zijn verklaard.

U wordt voorgesteld een 2^e gewijzigde vaststellingsbesluit bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 3, 2023 te nemen, omdat het uw bevoegdheid is het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Direct betrokkenen per brief informeren over gewijzigde vaststelling

Na de 2^e gewijzigde vaststelling ontvangen de appellanten die beroep bij de Afdeling hebben ingediend tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 een brief waarin zij geïnformeerd worden over uw besluit. De voorgestelde wijzigingen vloeien voort uit het verslag van het StAB. Het StAB adviseert de Afdeling over de inhoudelijke beroepsgronden. Daarbij geldt enerzijds dat tegen de gewijzigde onderdelen van dit bestemmingsplan opnieuw beroep open staat. Anderzijds kunnen deze wijzigingen er ook toe leiden dat appellanten besluiten hun beroep in te trekken. Het (2^e gewijzigde) vaststellingsbesluit wordt om deze reden op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt, waarbij appellanten de gelegenheid hebben om een aanvullend beroep in te dienen bij de Afdeling. Het beroepsschrift kan daarbij dus enkel betrekking hebben op de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan. De brief aan appellanten treft u als bijlage 3 bij dit voorstel aan.

4.1 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State per brief informeren

Uw besluit met het 2^e gewijzigde bestemmingsplan sturen wij elektronisch aan de Afdeling toe. De Afdeling informeren wij tevens per brief, want de Afdeling kan uw gewijzigd vaststellingsbesluit in dit geval betrekken bij de zitting. De Afdeling heeft namelijk nog geen zitting gepland over deze beroepszaak. De Afdeling kan na de zitting een einduitspraak over het plan doen. U treft deze brief als bijlage 4 bij dit voorstel aan.

5.1 Publicatie gewijzigde vaststellingsbesluit

Het 2^e gewijzigde vaststellingsbesluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt, want de wetgeving schrijft u voor een besluit tijdig te publiceren. Om deze reden wordt uw besluit op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad, op de gemeentepagina in de Stad Nijkerk en op de website gepubliceerd.

Kanttekeningen

Ons voorstel om een 2^e gewijzigde besluit over het bestemmingsplan te nemen is niet zozeer een uiting van een onzorgvuldig of een onjuist opgesteld bestemmingsplan. Het voorstel het plan verder aan te scherpen is het gevolg van de lange doorlooptijd van de procedures bij de Afdeling en het detailniveau waarop de Afdeling tegenwoordig ruimtelijke besluiten beoordeelt. Door de lange doorlooptijd van de procedure bij de Afdeling reageren ook appellanten weer met aanscherpingen. Ook de conclusies van de StAB zijn in dit kader opnieuw aanleiding voor een heroverweging. De andere kant van de lange doorlooptijd van de procedure bij de Afdeling is dat hiermee in feite voor de gemeente ook de gelegenheid ontstaat om middels één of meerdere wijzigingsbesluiten het bestemmingsplan juridisch aan te scherpen om op deze wijze het plan voorafgaand aan de behandeling bij de Afdeling juridisch te versterken. Met uw besluit wordt het risico dat de Afdeling in de uitspraak de gemeente wijst op een gebrek in de besluitvorming verder verkleind.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

Na uw besluit worden appellanten die beroep bij de Afdeling hebben ingediend tegen het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 per brief geïnformeerd over het besluit tot een 2^e gewijzigde vaststelling

(mededelingsbesluit). Ook zal de Afdeling hierover geïnformeerd worden met het oog op de lopende beroepsprocedure.

Het (2^e gewijzigde) vaststellingsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt (kennisgevingsbesluit).

Vervolg

In de brief aan de Afdeling wordt opgeroepen spoedig een einduitspraak te doen over de zes beroepen tegen het gewijzigde vaststellingsbesluit, waarbij de Afdeling gevraagd wordt rekening te houden met de twee gewijzigde vaststellingsbesluiten.

Bijlagen

Bijlage 1 – Notitie 'Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023; 2^e gewijzigd besluit'

Bijlage 2 – 2^e gewijzigde bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 3, 2023

Bijlage 3 – Brief aan appellanten

Bijlage 4 – Brief aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

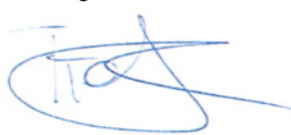
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



de heer drs. J.G. de Jager



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

RAADSBESLUIT

Nummer: 2025-021

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 18 maart 2025;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de kleine aanpassingen in het bestemmingsplan, zoals verwoord en verantwoord in de notitie 'Aanpassingen bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023; 2^e gewijzigd besluit';
2. in te stemmen met een 2^e gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 met inachtneming van de kleine aanpassingen, zoals genoemd in de notitie onder punt 1;
3. de direct betrokkenen per brief te informeren over het besluit tot een 2^e gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023;
4. het vaststellingsbesluit toe te sturen aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met het verzoek een einduitspraak te doen over het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023, waarin rekening is gehouden met het gewijzigde besluit;
5. het 2^e gewijzigde vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 op de gebruikelijke wijze te publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.22 mei 2025,

de griffier,



mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,



mevrouw T.T.E. DE JONGE-RUITENBEEK