Raadsvoorstel

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	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’, zie bijlage 1;
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 (Gemeenteblad), 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 Parkeernomen 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 stedenbouwkundige 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’
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.

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’.

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, wordt u daarom verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan treft u als bijlage 2 bij dit voorstel aan.

3.1 Vaststellen Beeldkwaliteitplan 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 grondeneigenaren 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 anterieur 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 ‘officiëlebekendmakingen.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.

Bijlagen
1. 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 burgemeester,

de heer D.J. van Huizen de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-026

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 mei 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’, zie bijlage 1;
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 (Gemeenteblad), 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.22 juni 2023,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA