NOTITIE AANPASSINGEN
BESTEMMINGSPLAN NIJKERKERVEEN DEELPLAN 3, 2023

24 juni 2024

1. Inleiding

Op 21 september 2023 heeft de gemeenteraad van Nijkerk het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van maximaal 350 woningen aan de zuidzijde van Nijkerkerveen.

Als bijlage bij het bestemmingsplan is een waterhuishoudkundig plan gevoegd waarin (op hoofdlijnen) de beoogde toekomstige waterhuishoudkundige situatie in Deelplan 3 is beschreven.
Nu gebleken is dat het wenselijk is het waterhuishoudkundige plan aan te passen en aanvullingen door te voeren, bestaat de noodzaak deze aanpassing en aanvullingen juridisch goed te borgen door een wijzigingsbesluit te nemen op het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023.

In de periode dat het waterhuishoudkundig plan werd aangepast zijn nog drie punten naar voren gekomen die aanleiding geven de regels aan te scherpen en deze aanscherpingen in het wijzigingsbesluit op het bestemmingsplan vast te leggen. Deze punten zijn hieronder toegelicht. Bovendien is aangegeven hoe de regels erop zijn aangepast.

2. Aanpassingen

2.1 Voorwaardelijke verplichting Waterhuishoudkundig plan

Geconstateerd is dat de voorwaardelijke verplichting Waterhuishoudkundig plan in artikel 9.1 van de regels in het bestemmingsplan onvoldoende objectief is begrensd. Uit de regel kan niet duidelijk worden opgemaakt op welk moment aan de eisen ten aanzien van de waterhuishouding, zoals opgenomen in het waterhuishoudkundig plan, voldaan moet zijn voordat er met de bouw van de woningen in het plangebied mag worden begonnen.
Deze constatering geeft aanleiding voor te stellen de voorwaardelijke verplichting als volgt gewijzigd vast te stellen:

Artikel 9.1 Voorwaardelijke verplichting Waterhuishoudkundig plan
De bouw van de woningen in de bestemming "Woongebied" mag eerst dan een aanvang nemen wanneer er voldoende zekerheid bestaat, dat er voldaan zal worden aan de eisen ten aanzien van de waterhuishouding, zoals opgenomen in het waterhuishoudkundig plan, dat als Bijlage 1 is opgenomen; er is sprake van voldoende zekerheid in de zojuist bedoelde zin, indien het grondverzet en de aanleg van de hoof(water)structuur voor een zodanig substantieel gedeelte zijn uitgevoerd, dat de ontwatering van het plangebied afdoende is geborgd; daartoe moeten de volgende werkzaamheden zijn verricht:

1. *de handhaving van de bestaande watergangen rond het plangebied als omschreven op pagina 35 paragraaf 6.5 "Aangrenzende percelen" van het waterhuishoudkundig plan;*
2. *de aanpassing van de bestaande watergangen in het plangebied als bedoeld in Bijlage 2 "Tekening inmeting DTM" op pagina 63 van het waterhuishoudkundig plan;*
3. *de aanleg van een centrale waterpartij, nieuwe watergangen, greppels en wadi's in het plangebied als bedoeld in bijlage 4 "Themakaarten water incl. profielen" op pagina 69 van het waterhuishoudkundig plan;*
4. *de aanleg van ondergrondse verbindingen en duikers;*
5. *de aanleg van twee nieuwe stuwen als bedoeld op "Afbeelding 14: Oppervlaktewater binnen 'Deelplan 3" op pagina 38 van het waterhuishoudkundig plan*

2.2 Voorwaardelijke verplichting geluidsschermen

Voor het plaatsen van geluidwerende voorzieningen in het plangebied wordt in artikel 9.2 “Voorwaardelijke verplichting geluidsschermen” gesproken over akoestische hindercirkels. Op de verbeelding staan evenwel geen hindercirkels weergegeven, maar de aanduidingen "specifieke vorm van woongebied - geluidwerende voorziening 1" en "specifieke vorm van woongebied - geluidwerende voorziening 2".

Deze constatering geeft aanleiding voor te stellen de voorwaardelijke verplichting als volgt gewijzigd vast te stellen:

De bouw van woningen op de gronden met de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – cluster 1” voor zover binnen dit cluster tevens de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – geluidwerende voorziening 1” is geprojecteerd mag eerst dan een aanvang nemen wanneer de geluidwerende voorziening, zoals bedoeld in artikel 8.1c is gerealiseerd, een en ander zoals aangegeven in Bijlage 3, tenzij alsdan de noodzaak tot het aanleggen van deze geluidwerende voorziening is opgeheven.

“De bouw van woningen op de gronden met de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – cluster 2” voor zover binnen dit cluster tevens de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – geluidwerende voorziening 2” is geprojecteerd mag eerst dan een aanvang nemen wanneer de geluidwerende voorziening, zoals bedoeld in artikel 8.1d is gerealiseerd, een en ander zoals aangegeven in Bijlage 2, tenzij alsdan de noodzaak tot het aanleggen van deze geluidwerende voorziening is opgeheven.

2.3 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding

Het beroep van een aantal appellanten aan Nieuwe Kerkstraat over het ontbreken van een voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en in stand houden van een groene erfafscheiding van twee meter hoog rondom cluster 3 heeft aanleiding gegeven in het plan aan artikel 9 ‘Voorwaardelijke verplichtingen’ een voorwaardelijke verplichting toe te voegen waarmee de aanleg en instandhouding van voornoemde groene erfafscheiding wordt geborgd:

9.4 Voorwaardelijke verplichting in verband met groene erfafscheiding rondom cluster 3
Binnen een jaar na de verlening en inwerkingtreding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, voor de bouw van woningen zoals bedoeld in artikel 8.2 van de planregels, dienen de bij deze woningen behorende gronden met de bestemming “Groen”, zoals aangegeven op de als bijlage 4 toegevoegde uitsnede van de verbeelding, te zijn ingericht met een groene erfafscheiding van minimaal twee meter hoogte. De aldus aangelegde groene erfafscheiding dient na aanleg ook in stand te worden gehouden.”

Aan de bijlagen bij de regels is een bijlage 4 toegevoegd waarnaar in de voorwaardelijke verplichting verwezen wordt.

2.4 Toelichting op het bestemmingsplan

De toelichting is aangepast zodat de wijzigingen in de regels zijn onderbouwd en gemotiveerd. Voorts is bijlage 12 bij de toelichting komen te vervallen, omdat deze ook al als bijlage 1 is opgenomen bij de regels.

Bijlage 4 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding, behorend bij artikel 9.4

Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 3, 2023

