MEMO

BESTEMD VOOR:	: Gemeenteraad
DATUM	: 23 februari 2026
ONDERWERP	: Geen conflicterende belangen tussen woningbouwproject en realisering sportfaciliteiten
VAN	: College van B&W

1. Aanleiding memo

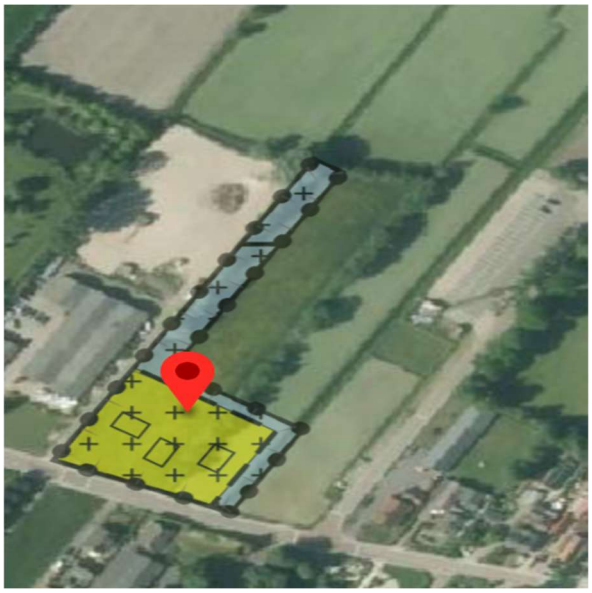
Op donderdag 12 februari jl. heeft de raadscommissie vergaderd over de gewenste realisering van een nieuwe sporthal en een vierde (kunstgras)voetbalveld voor de Veensche Boys. Hierbij kwam de voorkeurslocatie van de nieuwe voorzieningen aan bod. Deze voorkeurslocatie ligt op de weilanden ten westen van het bestaande sportcomplex van de Veensche Boys. Tijdens de zitting van de raadscommissie heeft één van de ontwikkelaars van het woningbouwproject in de nabijheid van de Nieuwe Kerkstraat 18 Nijkerkerveen haar zorgen geuit over de vraag of zij en haar familie nog wel de met de gemeente overeengekomen woningbouwontwikkeling kan realiseren. Tevens geeft zij aan onbeantwoorde vragen te hebben over haar project, zoals over de status van de zogeheten koop-/ruilovereenkomst.

In onderstaand memo komt de relatie aan bod tussen de voorkeurslocatie van de sportfaciliteiten en het woningbouwproject aan de Nieuwe Kerkstraat 18 Nijkerkerveen nabij. Voor een volledig beeld wordt hieronder als eerste kort ingegaan op voornoemd woningbouwproject. Daarna wordt toegelicht dat deze woningbouwontwikkeling géén negatieve gevolgen ondervindt van de gewenste realisering van de sportfaciliteiten. Ook komt de communicatie tussen genoemde inspreekster en gemeente kort aan bod.

2. Korte toelichting over woningbouwproject Nieuwe Kerkstraat 18 Nijkerkerveen nabij (hierna: woningbouwproject)

In juni 2022 hebben de gemeente en de inspreekster en haar familie een tweetal overeenkomsten gesloten, te weten een koop-/ruilovereenkomst en een anterieure exploitatie-overeenkomst. Deze overeenkomsten voorzien onder voorwaarden in een grondruil tussen beide partijen en in de ontwikkeling van maximaal drie vrijstaande woningen binnen het betreffende exploitatiegebied. Na de grondruil liggen alle drie de toekomstige woonpercelen op de gronden van de inspreekster en haar familie en krijgt de gemeente de mogelijkheid om ter plekke waterhuishoudkundige maatregelen te treffen (mede ten behoeve van de mogelijke toekomstige uitbreiding van de sportvelden). Met het oog op deze ontwikkelingen heeft de gemeenteraad op 20 april 2023 het bestemmingsplan ‘Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij BP0180’ vastgesteld, dat daarna onherroepelijk is geworden.

Hieronder staan een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan en een afbeelding van de ligging van het plangebied van dat bestemmingsplan ten opzichte van de voorkeurslocatie van de nieuwe sporthal (blauwe stip) en ten opzichte van de twee varianten van het vierde voetbalveld (groene stippen).



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan



Locatie plangebied van bestemmingsplan t.o.v. voorkeurslocatie sporthal en varianten van 4e voetbalveld

In de periode na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is geconstateerd dat het plan enkele onvolkomenheden bevat. Naar aanleiding hiervan zijn de gemeente en de inspreekster en haar familie met elkaar in gesprek gegaan om een 'reparatieproces' (herstelproces) te volgen. Dit herstelproces wordt momenteel doorlopen.

3. Geen negatieve invloed nieuwe sportfaciliteiten op woningbouwproject en gemaakte afspraken

De gewenste ontwikkeling van de nieuwe sporthal en het vierde voetbalveld staan *niet* in de weg aan de uitvoering van de gesloten overeenkomsten en de realisering van het woningbouwproject (aan de Nieuwe Kerkstraat 18 Nijkerkerveen nabij). Hiervoor bestaan de volgende redenen:

- ✓ de voorkeurslocatie voor de sporthal en het vierde voetbalveld ligt op andere grond dan de gronden waarop het woningbouwproject is voorzien, én;
- ✓ de realisering van de sporthal en het vierde voetbalveld heeft geen (milieu)consequenties, zoals geluidproductie, op basis waarvan de realisering van het woningbouwproject onmogelijk wordt. De afstand van de gewenste sportvoorzieningen tot de geplande woonbestemming bedraagt minimaal 110 meter, waarbij de afstand tot de meest dichtbij gelegen woning minimaal 130 meter bedraagt. Dit betekent dat met de realisering van beide ontwikkelingen aan alle op basis van de Omgevingswet vereiste afstanden kan worden voldaan. Bovendien is er sprake van een bestaand cluster van woningen, dat op vrijwel dezelfde afstand ligt van de geplande sporthal en vrijwel naast het nieuwe voetbalveld (dus veel dichterbij dan het woningbouwproject aan de Nieuwe Kerkstraat);
- ✓ de toekomstige realisering van de gewenste sportvoorzieningen op een locatie in de nabijheid van het exploitatiegebied (plangebied) voor de drie vrijstaande woningen is voorzien ten tijde van het tekenen van de overeenkomsten. Zo staat onder overweging 6 van de koop-/ruilovereenkomst dat "de gemeente het te verkrijgen perceel in de toekomst wenst aan te wenden als *trapveld* voor de uitbreiding van het sportcomplex Veensche Boys te Nijkerkerveen en de aanleg van een watergang". Onder overweging 11 in de anterieure exploitatie-overeenkomst wordt melding gemaakt van een herontwikkeling van het noordelijke deel van enkele kadastrale percelen (gemeente Nijkerk, sectie G, nummers 6767 en 4447) naar *sportterrein*. De inspreekster en haar familie hebben hiervoor getekend, zijn hier dus ook zelf verantwoordelijk voor en kunnen dan ook niet worden verrast door de ontwikkeling van de nieuwe sportfaciliteiten;

- ✓ de gronden waarop een trapveld of sportterrein werd voorzien ten tijde van het tekenen van de overeenkomsten liggen beduidend dichterbij het woningbouwproject dan de nu gepresenteerde voorkeurslocaties voor de nieuwe sportvoorzieningen. Dit geeft dus extra 'lucht' aan het woningbouwproject. Bovendien is de sporthal voorzien ten noorden van een naastgelegen perceel in plaats van ten noorden van de percelen waar het woningbouwproject plaatsvindt. De drie toekomstige woonpercelen houden dus een vrije zichtlijn richting noorden.

4. Contacten tussen ambtelijke afdeling en inspreker

De gemeente en de inspreekster en haar familie zijn al gedurende lange tijd met elkaar in gesprek, zowel schriftelijk als op het gemeentehuis, en dit gesprek wordt ook zeker vervolgd. Het door inspreekster genoemde opschorten van de werkzaamheden voor het herstelproces voor het woningbouwproject staat geheel los van het keuzeproces voor de meest geschikte locatie voor de sportfaciliteiten.

Conclusie

Het betreft twee verschillende projecten, die eigen procedures en trajecten doorlopen en geen invloed op elkaar hebben. De ontwikkeling van de sportfaciliteiten op de gepresenteerde voorkeurslocatie staat ***niet*** in de weg aan de uitvoering van de getekende overeenkomsten en ook ***niet*** aan de realisering van de drie nieuwe woonpercelen. Ter plaatse van die geplande woningen is ook na realisering van de nieuwe sportfaciliteiten nog steeds sprake van een goed woon- en leefmilieu, waarbij aan alle wettelijke vereisten wordt voldaan.

De voortgang van het herstelproces en de wijze van afhandeling van de gevoerde communicatie *vinden plaats in het kader van het project voor de woningbouwontwikkeling en staan los van de afronding van het locatie-onderzoek voor de nieuwe sporthal en het vierde voetbalveld.*