



**NOTITIE AANPASSINGEN
BESTEMMINGSPLAN NIJKERKERVEEN DEELPLAN 3, 2023
2^e GEWIJZIGD BESLUIT**

18 maart 2025

1. 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 Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (vanaf hier Afdeling) door zes appellanten. Naar aanleiding van deze beroepen heeft de gemeenteraad op 19 september 2024 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Aanleiding voor deze gewijzigde vaststelling was de wens het plan op een viertal punten juridisch aan te scherpen.

In de periode rond deze gewijzigde vaststelling 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 heeft de gemeente 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 is het wenselijk een 2e gewijzigd besluit te nemen. Met het voorstel voor een 2e gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 wordt het bestemmingsplan aangescherpt en de juridische houdbaarheid van het plan verder versterkt.

In deze notitie worden de gewenste aanpassingen toegelicht en gemotiveerd.

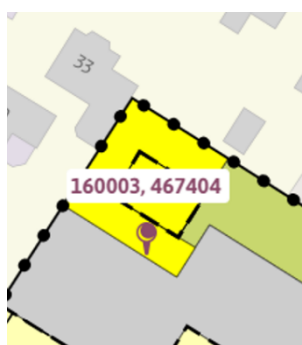
2. Aanpassingen

2.1 Aanpassing verbeelding

Geconstateerd is 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. Omdat er geen juridische rechtvaardiging bestaat om af te wijken van de verbeelding, zoals die bij dit perceel is vastgesteld bij het raadsbesluit van 21 september 2023, wordt voorgesteld de verbeelding op dit punt weer in overeenstemming te brengen met het raadsbesluit van 21 september 2023. Een en ander conform onderstaande afbeeldingen:



Raadsbesluit 19 september 2024



Voorgestelde aanpassing

2.2 Verwijzingen naar paginanummers in artikel 9.1 t/m 9.5

In artikel 9.1 t/m 9.5 van de regels wordt verwezen naar paginanummers in het Waterhuishoudkundig plan (WHHP). Het WHHP is opgenomen als Bijlage 1 bij de regels. Het WHHP is echter aangepast ten behoeve van de vaststelling van het 1^e gewijzigde besluit op 19 september 2024. Ten gevolge hiervan klopt de oorspronkelijke verwijzing niet meer. Eén van de appellanten wees de gemeente op deze foutieve verwijzingen. Met het besluit wordt dit hersteld.

2.3 Hoogtemaat geluidwerende voorziening

Omdat bij de geluidwerende voorziening 1 een hoogte van maximaal 6 meter nodig is om de geluidsbelasting van de gevels van de nieuwe woningen te beperken is in het 1^e gewijzigde besluit, d.d. 19 september 2024 besloten in artikel 8.1.c de hoogtemaat aan te passen naar 6 meter. StAB constateert in haar verslag dat daarmee ook in artikel 8.2.4 (de bouwregels) de hoogtemaat mee gewijzigd moet worden naar maximaal 6 meter in plaats van 5 meter. Om deze reden is de hoogtemaat van de geluidwerende voorziening 1 in artikel 8.2.4 (stond maximaal 5 meter) afgestemd op de norm in artikel 8.1.c (maximaal 6 meter).

2.4 Aanscherping toelichting en regels ten aanzien van dove gevels

Om de (geluids)invloed van de twee bedrijven, die aan de westzijde grenzen aan het plangebied te kunnen bepalen is een akoestisch onderzoek ingesteld. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat het nodig is om geluidwerende voorzieningen te realiseren teneinde ervoor te zorgen dat de geluidbelasting op de beganegrond en de 1^e verdieping van de geprojecteerde woningen voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Hierdoor kan echter niet voorkomen worden dat de geluidsbelasting op de gevels van de 2^e verdieping van enkele woningen hoger zal uitvallen dan deze grenswaarden. Theoretisch zou dit voorkomen kunnen worden door een verhoging van de geluidwerende voorziening, maar dit stuit op landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren. Daarom zullen enkele gevels op de 2^e verdieping ‘doof’ uitgevoerd moeten worden. Dit houdt in, dat bij enkele woningen op de 2^e verdieping geen ramen aangebracht mogen worden, die open kunnen. StAB stelt in haar verslag dat in de regels niet gedefinieerd is wat precies onder de 2^e verdieping wordt verstaan. Verwarring kan ontstaan met het begrip ‘3^e bouwlaag.

Om deze reden is om misverstanden te voorkomen voorgesteld de volgende definitie op te nemen van het begrip 2^e verdieping:

De derde bouwlaag van een gebouw. De begane grond vormt de eerste bouwlaag. De verdieping erboven vormt de tweede bouwlaag, maar wordt gedefinieerd als de 1e verdieping. De verdieping boven de 1e verdieping vormt de 2e verdieping, maar wordt gedefinieerd als derde bouwlaag. Indien een woning bijvoorbeeld bestaat uit 2 bouwlagen met een kap, dan vormt de kap de 2e verdieping.

Daarnaast wordt voorgesteld in de toelichting duidelijker aan te geven voor welke woningen ‘dove gevels’ op de 2^e verdieping nodig kunnen zijn. Bovendien zal in de toelichting aangegeven worden waarom er binnen het gebied, waarbinnen dove gevels vereist worden geen situaties kunnen voorkomen, waarin -boven de vereiste dove gevels- nog extra aanvullende maatregelen nodig zijn. Dit ondanks het feit, dat er bij de realisatie van het plan nog kleine verschuivingen kunnen voorkomen, waardoor woningen dichter op de geluidwerende voorziening gesitueerd worden.

Tenslotte zal in de toelichting extra gemotiveerd worden dat nog steeds sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving bij een woning met 1 of meer dove gevels op de 2^e verdieping.

2.5 Landschappelijke aanvaardbaarheid geluidwerende voorzieningen

StAB stelt in haar verslag dat de gemeente buiten de groene uitvoering van de geluidwerende voorzieningen verder geen motivatie geeft over de inpassing van de voorzieningen in het landschap. Om deze reden is in de toelichting nader gemotiveerd dat de voorgestelde geluidwerende voorzieningen langs de westgrens van het plangebied uit landschappelijk (lees ruimtelijk) oogpunt aanvaardbaar zijn. De toelichting is er als volgt op aangepast:

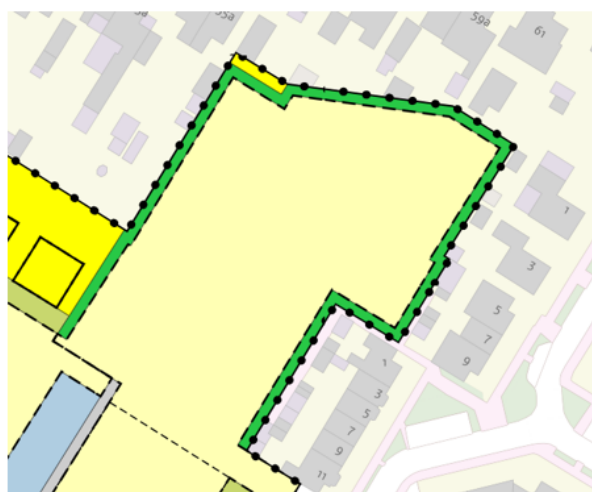
“De geluidsschermen zullen uitgevoerd worden in geluidsabsorberend materiaal (Cocowall of vergelijkbaar materiaal), waardoor er geen geluidsreflecties zullen optreden. Bovendien kunnen deze absorberende geluidsschermen eenvoudig voorzien worden van groene klimplanten, waardoor binnen korte tijd een 'groen scherm' kan ontstaan. Hierdoor wordt het geluidsscherm makkelijker in het landschap opgenomen. Een landschap, dat vanouds bestaat uit een slagenverkaveling, begeleid door een bomenrij. Het groene geluidsscherm kan dan beschouwd worden als een moderne variant op de bomenrij. Ondanks de hoogte zal het geluidsscherm hierdoor snel deel gaan uitmaken van het landschapsbeeld. Dergelijke geluidsschermen zijn dan ook vanuit landschappelijk (ruimtelijk) oogpunt aanvaardbaar.”

2.6 Hoogtematen grondgebonden woningen in cluster 3

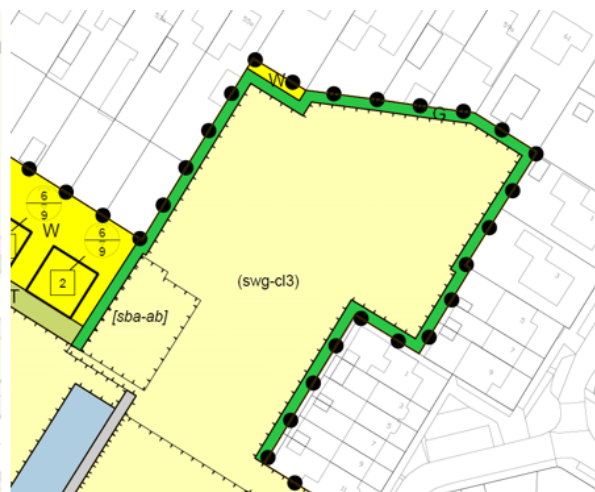
Voor cluster 3 (Bakkerserf) is een schetsontwerp gemaakt. In dit schetsontwerp wordt invulling gegeven aan de wensen van diverse omwonenden aan de Nieuwe Kerkstraat om hier woningen te realiseren met bescheiden afmetingen. In de regels is echter nog de mogelijkheid geboden om bij maximaal 50% van het aantal grondgebonden woningen een goothoogte toe te passen van maximaal 6 meter. Daarnaast is in de regels aangegeven, dat de maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen 11,5 meter bedraagt. Op basis van het schetsontwerp kan echter geconcludeerd worden dat een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter voldoende is om de woningen te kunnen realiseren. Uitgezonderd een twee-onder-één-kap woning aan de zuidwestzijde van het blok waar de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 en 10,5 meter wordt.

Omdat de toegestane maatvoering op basis van de huidige regels voor cluster 3 ruimer is, namelijk 11,5 meter, om het plan te kunnen realiseren wordt voorgesteld de regels zodanig aan te passen, dat voor cluster 3 bij de grondgebonden woningen uitgegaan wordt van een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter en voor de twee-onder-één-kap woning een maximale bouwhoogte van 10,5 meter.

Met deze aanscherping van de bouwregels op deze locatie komt de gemeente tegemoet aan de wens van appellanten de maximale bouwhoogte naar beneden bij te stellen en te borgen in het plan.



Huidige regeling



Nieuwe regeling

2.7 Toelichting op het bestemmingsplan

Voorgesteld wordt de toelichting zodanig aan te passen, dat recht gedaan wordt aan de voorgestelde aanpassingen, genoemd in de punten 2.1 t/m 2.6 van deze notitie.