Beantwoording technische vragen gesteld in de commissievergadering van 14 september 2023

In de commissievergadering van 14 september jl. is bij bespreking van het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 gesproken over de in het bestemmingsplan opgenomen geluidwerende voorzieningen (geluidschermen). Daarbij is de volgende toezegging gedaan door de wethouder:

- *De raad op de hoogte te houden van de bedrijfsverplaatsing, en als dit niet mogelijk is terug te komen bij de raad, voordat er sprake is van de plaatsing van afscherming.*

Daarbij is gevraagd naar de juridische houdbaarheid en consequenties van de toezegging over bedrijfsverplaatsing. Bij deze een reactie op deze technische vraag.

Juridische houdbaarheid en borging toezegging
Naar aanleiding van deze vraag heeft juridisch overleg plaatsgevonden met Nysingh Advocaten. De gedane toezegging is invulling gegeven op de volgende wijze, waarmee de juridische houdbaarheid van deze toezegging wordt geborgd. Het betreft de volgende invulling:

Aanvullende overeenkomst met Plankenburg B.V.
Zoals bekend wordt Deelplan 3 Nijkerkerveen ontwikkeld in een gezamenlijk grondexploitatie van de gemeente Nijkerk en bouwbedrijf Van de Mheen (Plankenburg B.V.). Naar aanleiding van de gedane toezegging over de geluidwerende maatregelen zijn in afstemming met bouwbedrijf Van de Mheen afspraken op papier gezet, om samen te borgen dat aan gedane toezegging goed invulling gegeven kan worden op het moment dat blijkt dat bedrijfsverplaatsing niet haalbaar is. Deze afspraken zijn in een overeenkomst vastgelegd. De volgende afspraken zijn met de ontwikkelaar vastgelegd:

1. Door partijen wordt maximaal ingezet op bedrijfsverplaatsing van de beide bedrijven Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29 om zodoende de akoestisch hindercirkels op te heffen;
2. Wanneer bedrijfsverplaatsing van één of beide bedrijven niet haalbaar blijkt te zijn zal geen sprake zijn van realisatie van geluidwerende voorzieningen en woningen binnen de akoestische hindercirkels van de bedrijven Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29, voordat de gemeenteraad van Nijkerk in de gelegenheid is gesteld om de kaders en invulling van dit deel van Deelplan 3 te heroverwegen (het gaat dan om het deel van de ontwikkeling ter plekke van de akoestische hindercirkels);
3. De onder 2. genoemde heroverweging van de gemeenteraad is het bindend uitgangspunt voor partijen voor de verdere invulling aan deze zijde van Deelplan 3 Nijkerkerveen.
4. Ook is een kettingbeding toegevoegd, zodat de gemaakte afspraken bij evt. overdracht van gronden door Plankenburg B.V. ook geldt voor een eventuele toekomstige koper (benadrukt moet worden dat er overigens geen enkele aanleiding is om te veronderstellen dat een dergelijke situatie zich voor gaat doen).

Mate van juridische borging
Met de gemaakt aanvullende afspraken kan het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 vastgesteld worden op de voorgestelde wijze, zonder dat het risico bestaat dat de geluidschermen worden gerealiseerd voordat sprake is geweest van een heroverweging door de gemeenteraad. Bij deze een korte toelichting bij de juridische borging hiervan:

1. Gemeente en Plankenburg zijn degene die eigenaar zijn van de te ontwikkelen gronden binnen Deelplan 3, ook het deel waarop sprake is van de akoestische hindercirkels van beide bedrijven. Zij voeren gezamenlijk de grondexploitatie voor de ontwikkeling en hebben in dit kader een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Daarmee hebben deze Plankenburg én gemeente gezamenlijk zeggenschap over deze gronden en invloed op bouwfasering, realisatie van geluidwerende voorzieningen/woningen, etc. op deze gronden. Dit is hiermee een eerste borging dat geen sprake is van ontwikkelingen die ingaan tegen de gedane toezegging;
2. Gemeente en Plankenburg hebben aanvullend in een overeenkomst expliciet bekrachtigd dat geen sprake is van realisatie van de geluidwerende voorzieningen (en woningen binnen de akoestische hindercirkels) voordat de raad in de gelegenheid is gesteld om de kaders en

invulling van dit deel van Deelplan 3 te heroverwegen, als blijkt dat bedrijfsverplaatsing van één of beide bedrijven niet haalbaar blijkt;
3. Middels de kwalitatieve verplichting (kettingbedding) die is opgenomen in de gemaakte afspraken is bovendien geborgd dat ook bij evt. overdracht van de gronden door Plankenburg B.V. aan derden deze afspraken ook gelden voor de toekomstige eigenaar/eigenaren van deze gronden;
4. Deze wijze van borging is daarbij bovendien niet in strijd met de 'twee-wegenleer': middels een privaatrechtelijke overeenkomst is het niet mogelijk om méér toe te staan dan publiekrechtelijk (middels het bestemmingsplan) mogelijk wordt gemaakt. Het is echter wél mogelijk om hetgeen publiekrechtelijk (middels het bestemmingsplan) mogelijk is gemaakt te beperken (waar in deze overeenkomst in feite sprake van is). Daarmee is deze wijze van vastleggen van afspraken ook (juridisch) niet ongebruikelijk in de praktijk van de ruimtelijke ordening.

Consequenties
Zoals ook toegelicht in de eerdere technische beantwoording voorafgaand aan de commissievergadering van 14 september geldt daarbij dat de woningen die zijn gesitueerd in de akoestische hindercirkels van beide bedrijven in de bouwfasering pas in de laatste bouwfase gerealiseerd zullen worden. Dit om ons ook maximaal de tijd (ca. 4 jaar) te geven om tot een bedrijfsverplaatsing te komen.
Wanneer geconcludeerd wordt dat bedrijfsverplaatsing van één of beide bedrijven niet haalbaar is wordt met de hierboven beschreven afspraken mogelijk gemaakt dat de gemeenteraad in de gelegenheid wordt gesteld om de gestelde kaders bij de ontwikkeling Deelplan 3 Nijkerkerveen te heroverwegen, dan wel bij te stellen, voor dit specifieke deel van het plangebied dat is gelegen binnen de akoestische hindercirkels van beide bedrijven. Afhankelijk van de op dat moment mogelijke scenario's, en de keuzes die de raad daarin maakt, moet in beeld gebracht worden welke effect dit uiteindelijk zal hebben op de financiële haalbaarheid van het plan en de woningbouwprogrammering van Deelplan 3.

In de commissievergadering van 14 september jl. is bij bespreking van het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 gesproken over de verkeerskundige aspecten van het plan, waarbij de volgende technische vraag is gesteld:

- *Wat zijn de mogelijkheden/maatregelen om op korte termijn de verkeersveiligheid van de Laakweg te verbeteren?*

Bij deze een reactie op deze technische vraag.

Er zijn mogelijkheden om, vooruitlopend op de definitieve inrichting (verwachting in 2030/2031), maatregelen te nemen op de Jacob de Boerweg en de Laakweg met het oog op de verkeersveiligheid. Concreet worden de volgende maatregelen voorgesteld (zie ook bijlage), met daarachter ook een raming van de kosten:

1.	Het maken van 2 drempels in de Jacob de Boerweg	€30.000
2.	Hellingen steiler maken kruispunt plateau Jacob de Boerweg/Laakweg	€15.000
3.	Kruispuntplateau aanleggen Laakweg/Nijkerkerveenweg	€15.000
4.	Van 2 bestaande drempels in de Laakweg de hellingen steiler maken	€20.000
5.	Overige verkeersmaatregelen	€10.000
TOTAAL		€90.000

De kosten van deze maatregelen kunnen ten laste worden gebracht van de grondexploitatie van Deelplan 3 Nijkerkerveen.

Aanvullende technische vragen van Mathias van Veen

1. In het kaartje van de bijlage van de beantwoording staan alleen maatregelen ingetekend op de Jacob de Boerweg en de Laakweg tot aan de Hoevelakerveenweg. Waarom is er gekozen om tot hier maatregelen toe te passen en waarom niet de Laakweg t/m de Amersfoortseweg hierin mee te nemen?

   Er is voor de tijdelijke maatregelen gekeken naar het deel van de Laakweg dat ook bij de definitieve herinrichting van de Laakweg en Jacob de Boerweg zal worden aangepakt. Dit deel van de Laakweg is direct te relateren aan de ontwikkeling Deelplan 3 (en de kosten hiervan kunnen daarmee ook ten laste worden gebracht van de grondexploitatie van Deelplan 3 Nijkerkerveen).
   Het deel van de Laakweg tot aan de Amersfoortseweg valt buiten de ontwikkeling Deelplan 3, en hoort daarmee primair thuis binnen de portefeuille Verkeer. In dat kader zijn overigens recent schriftelijke vragen gesteld (aangaande verkeerssituatie Laakweg – Amersfoortseweg), zie agendapunt 2a van de raadsvergadering van morgen 21 september en de beantwoording daarbij.

2. Als we ervoor kiezen deze maatregelen uit te laten voeren, hoe verhoudt dit zich tot het vast stellen van dit bestemmingsplan? Moet hiervoor een separaat voorstel naar de raad komen?

   Deze tijdelijke maatregelen zijn niet noodzakelijk ten behoeve van de onderbouwing van het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3. Een separaat raadsvoorstel hiervoor is ook niet nodig, aangezien de kosten van de tijdelijke maatregelen ten laste worden gebracht van de grondexploitatie van Deelplan 3.

Aanvullende technische vragen van Menno Aman

Gemeente en Plankenburg hebben aanvullend in een overeenkomst expliciet bekrachtigd dat geen sprake is van realisatie van de geluidwerende voorzieningen (en woningen binnen de akoestische hindercirkels) voordat de raad in de gelegenheid is gesteld om de kaders en invulling van dit deel van Deelplan 3 te heroverwegen, als blijkt dat bedrijfsverplaatsing van één of beide bedrijven niet haalbaar blijkt;

1. Mocht het tot een heroverweging van de raad komen. Welke ruimte heeft de raad dan nog?

Op voorhand valt uw vraag zich lastig te beantwoorden. In de toekomstige situatie zijn meerdere scenario's denkbaar. Het blijft uiteraard mogelijk voor de gemeenteraad om te besluiten vast te houden aan de huidige stedenbouwkundige verkaveling mét daarbij realisatie van geluidwerende voorzieningen. Wanneer dat niet wenselijk wordt geacht, dan zal bezien moeten worden welke andere mogelijkheden er zijn. Dit kan bijvoorbeeld door in beeld te brengen in hoeverre er mogelijkheden zijn om aanpassing te doen aan de stedenbouwkundige verkaveling aan deze zijde van Deelplan 3, al dan niet met realisatie van (gedeeltelijke) geluidwerende voorzieningen. Een ander, zwaarder instrument dat de gemeenteraad ook tot haar beschikking heeft is bijvoorbeeld onteigening. De uitwerking en consequenties van dergelijke keuzes moeten op dat moment in beeld worden gebracht en zijn op voorhand niet te duiden. Er zou bijvoorbeeld ook een situatie kunnen ontstaan dat slechts één van de bedrijven verplaatst wordt en de ander dus aanwezig blijft op deze locatie. Een dergelijk scenario geeft weer andere mogelijkheden en consequenties.

2. Waaruit kan bijvoorbeeld een financieel tekort gedekt worden?

U constateert terecht dat een besluit om geen woningen te bouwen in de nabijheid van de bedrijven negatieve consequenties heeft voor de financiële onderbouwing van Deelplan 3. Op basis van de huidige stedenbouwkundige verkaveling is op dit moment sprake van een haalbare grondexploitatie voor Deelplan 3 Nijkerkerveen. In hoeverre dat in andere scenario's ook het geval is moet op dat moment bezien worden. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop met een eventueel financieel tekort op dat moment omgegaan moet worden.