

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1346377
Uw e-mailadres		Bijlage	1
Datum	15 november 2022	Behandeld door	W. Bomhof
Onderwerp	Bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan III	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

Op dinsdag 8 november 2022 hebben wij besloten het ontwerp bestemmingsplan Deelplan 3 Nijkerkerveen en het ontwerp beeldkwaliteitsplan bij dit woningbouwplan ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van maximaal 350 woningen in Deelplan 3 Nijkerkerveen. Het plangebied van Deelplan 3 is weergegeven in de bijlage bij deze brief.

Kaderstelling januari 2022

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de kaderstelling die uw raad voor deze woningbouwontwikkeling op 27 januari 2022 heeft vastgesteld. Aan deze kaderstelling lag onder andere het stedenbouwkundige ontwerp d.d. 29 november 2021 ten grondslag. Bij vaststelling van de kaders heeft uw raad ingestemd met dit stedenbouwkundige ontwerp en de kaders voor uitwerking, waarbij de toezegging is gedaan om uw raad te informeren wanneer er wijzigingen optreden als de gemeente Nijkerk over bepaalde percelen niet kan beschikken. Dit met het oog op gesprekken die destijds nog gevoerd werden over grondverwerving en de lopende gesprekken met perceeleigenaren en omwonenden in en rondom het plangebied. Met de beantwoording van deze toezegging in deze raadsinformatiebrief beschouwen wij deze toezegging als afgedaan.

De afgelopen periode is er veel tijd gestoken in de afstemming met diverse omwonenden in en rondom het plangebied. Dit betreffen onder andere de omwonenden die bij behandeling van de kaderstelling ingesproken hebben en daarbij (of op een later moment) aangaven nog graag in gesprek

te gaan over het plan. Alle deze gesprekken zijn inmiddels afgerond. Op basis hiervan en als gevolg van de nadere uitwerking en verdieping van het stedenbouwkundige ontwerp zijn er nog diverse aanpassingen gedaan in de planopzet. Deze aanpassingen zijn niet dermate groot of ingrijpend dat deze vragen om een nieuwe kaderstelling. Verderop in deze brief wordt nader ingegaan op de belangrijkste wijzigingen.

Parallel aan voornoemde gesprekken is gestart met het uitvoeren van diverse milieuonderzoeken en het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan ten behoeve van deze ontwikkeling. Inmiddels zijn deze stukken gereed om ter inzage te leggen.

Uitwerking stedenbouwkundige ontwerp

In de uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp en als gevolg van de gesprekken over grondverwerving en gesprekken met omwonenden en belanghebbenden in en rondom het plangebied zijn er diverse aanpassingen gedaan in het stedenbouwkundige ontwerp van Deelplan 3. De belangrijkste aanpassingen worden, ook met het oog op voornoemde toezegging aan uw raad bij kaderstelling, hierna toegelicht.

- **Grondverwerving:** ten tijde van kaderstelling was er sprake van een beperkt aantal locaties in het plangebied waar nog gesprekken werden gevoerd over grondverwerving. Eén van de locaties is het woonperceel Nieuwe Kerkstraat 47. Dit perceel is inmiddels verworven en onderdeel geworden van het plangebied. Daarnaast is gesproken met de eigenaren van de gronden nabij Laakweg 54, 56 en 58. Met deze eigenaren is ook overeenstemming bereikt over aankoop van gronden. Overigens heeft één van de eigenaren besloten slechts een gedeelte van de gronden te willen verkopen. Hiermee is de grens van het plangebied nabij deze percelen iets gewijzigd ten opzichte van het eerdere stedenbouwkundige ontwerp. De hoofdopzet van het stedenbouwkundige ontwerp blijft daarbij gehandhaafd;
- **Zelfrealisatie:** Bij kaderstelling is aangegeven dat er in het gebied (aan de oostelijke zijde van het landelijke deel) een perceel is waar sprake is van zelfrealisatie door de betreffende eigenaren. In goed overleg waren hier reeds principeafspraken gemaakt over de wijze waarop deze zelfrealisatie vorm kon krijgen. Na kaderstelling hebben deze eigenaren echter aangegeven op dit moment af te zien van een ruimtelijke ontwikkeling op hun perceel. Daarop is het stedenbouwkundige ontwerp aangepast, waarmee deze gronden geen onderdeel meer uitmaken van de huidige ontwikkeling en ook niet meegaan in de planologische procedure voor Deelplan 3. Deze aanpassing heeft geen effect op de verdeling (in percentages) van categorieën woningen in het plangebied (sociaal, middelduur-laag, middelduur-hoog en duur). Aan de uitgangspunten die ten aanzien van de woningbouwprogrammering zijn vastgesteld door uw raad bij kaderstelling wordt nog steeds voldaan;
- **Fietsroute:** De hoofdfietsroute die in eerste instantie in het plan was opgenomen (in noord-zuid richting) is op andere wijze vorm gegeven. Geconcludeerd is dat het fietspad niet een bovenwijkse functie als snelfietsroute Hoevelaken – Nijkerkerveen – Nijkerk heeft en bovendien zijn niet alle gronden waarop deze fietsroute in een eerdere versie van het stedenbouwkundige ontwerp was geprojecteerd verworven (zie hiervoor de toelichting onder Grondverwerving). Hiermee kan ook niet de in eerste instantie beoogde ononderbroken en vrijliggende fietsroute tussen de Laakweg en de Nieuwe Kerkstraat worden gerealiseerd. Er is overigens nog steeds sprake van een fietsverbinding tussen het noordelijke en zuidelijk deel van het plangebied, maar deze is nu op andere wijze vorm gegeven. Daarbij geldt dat uit de

Mobiliteitsvisie volgt dat de snelfietsroute tussen Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk in de directe nabijheid van het plangebied is voorzien (via de Jacob de Boerweg) en zodoende het plangebied goed ontsloten is voor fietsverkeer richting de andere kernen in de gemeente;

- **Waterpartij:** doordat de eigenaar van de gronden ten zuiden van de percelen Laakweg 54, 56 en 58 heeft aangegeven een deel van de gronden aan zichzelf te houden is de ligging van de grote waterpartij in het midden van Deelplan 3 iets anders vorm gegeven. Door bij een ander gedeelte van de waterpartij meer ruimte voor water toe te voegen wordt nog steeds ruimschoots voldaan aan de beoogde (water)bergingscapaciteit van deze waterpartij;
- **Aansluiting particuliere percelen:** er zijn meerdere gesprekken geweest met omwonenden in en om het plangebied over de wijze waarop de overgang tussen deelplan 3 en de gronden van deze omwonenden vormgegeven moet worden. Dit heeft op verschillende locaties geleid tot (beperkte) aanpassingen in het stedenbouwkundige ontwerp. Dit betreffen aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte (water, wegen en groen) van Deelplan 3.

Het stedenbouwkundige ontwerp en het beeldkwaliteitsplan voor Deelplan 3 zijn behandeld in een vergadering van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Dit heeft geleid tot een aanpassing in het beeldkwaliteitsplan en daarnaast worden enkele opmerkingen in de uitwerking meegenomen.

Water en verkeer

Een belangrijk element bij kaderstelling en de planuitwerking betreft de waterhuishouding en de verkeersafwikkeling in Deelplan 3. Inmiddels is er een waterhuishoudkundig plan en een verkeerskundig plan voor Deelplan 3 uitgewerkt.

Waterhuishoudkundig plan

Het waterhuishoudkundig plan bevat een uitwerking van de waterhuishoudkundige inrichting van Deelplan 3. Voor wat betreft de benodigde en te realiseren berging is in dit plan ook een doorkijk gemaakt naar het eerste deel van Deelplan 4 (gesitueerd tussen het plangebied en de Jacob de Boerweg), gezien de onderlinge verbondenheid. Het waterhuishoudkundig plan geeft invulling aan de toekomstige inrichting voor hemelwater, huishoudelijk afvalwater, grondwater en oppervlaktewater. Daarnaast is specifieke aandacht besteed aan de wijze waarop de overgang naar bestaande percelen vorm gegeven wordt en welke waterhuishoudkundige maatregelen daarbij kunnen worden getroffen om wateroverlast te voorkomen (zoals realisatie van een watergang of drainage). In het waterhuishoudkundig plan is de benodigde waterberging voor het plan berekend en is uitgewerkt hoe deze in het plan wordt ingepast. Dit krijgt vorm middels de centrale waterpartij, diverse watergangen en greppels en de realisatie van wadi's. Ook wordt waterdoorlatende verharding toegepast bij de parkeervakken. Mede met het oog op de reeds aanwezige regelmatige wateroverlast op de percelen in en rondom het plangebied is de waterberging in Deelplan 3 'overgedimensioneerd'. Het plan heeft een substantieel grotere bergingscapaciteit dan benodigd is voor de eigen ontwikkeling. Deze overcapaciteit komt ten goede aan het bestaande woongebied (Nijkerkerveen-zuid) en daarbij kan een deel van deze overcapaciteit ook nog ingezet worden ten behoeve van het nog te ontwikkelen eerste deel van Deelplan 4 tot aan de Jacob de Boerweg.

Verkeerskundig plan

Het verkeerskundig plan bevat een verkeerskundige analyse van Deelplan 3, waarbij sprake is van twee deelgebieden (het dorpse gedeelte en het landelijke gedeelte). Het dorpse gedeelte wordt

ontsloten op de Nieuwe Kerkstraat en de Jacob de Boerweg. Het landelijk gedeelte wordt deels via twee wegen ontsloten op de Laakweg, maar er is ook een gedeelte woongebied in het landelijke deel dat ontsluit via de structuur in het dorpse gedeelte. Daarmee wordt de Laakweg verder ontlast. In het verkeerskundig rapport is de verkeersgeneratie vanuit het plan op de voornoemde wegen berekend. Daarbij is geconcludeerd dat het als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling weliswaar drukker wordt op deze wegen, maar dat vanuit het oogpunt van verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid nog steeds sprake is van een acceptabele situatie. Op termijn zal overigens ook sprake zijn van herprofilering van de Jacob de Boerweg en de Laakweg (zoals dit momenteel ook gebeurt bij de Vrouwenweg).

Ook is in het verkeerskundig plan aandacht voor (ontsluitings)routes voor langzaam verkeer (wandelaars en fietsers). De hoofdstructuur voor langzaam verkeer in het plan voorziet in een voldoende fijnmazig netwerk zodat bereikbaarheid en verkeersveiligheid ook voor langzaam verkeer gewaarborgd zijn.

Particuliere initiatieven

In de gesprekken met diverse omwonenden is een aantal maal de wens van bewoners naar voren gekomen om ook op eigen grond een eigen ontwikkeling vorm te willen geven. In de meeste gevallen ging dit om realisatie van een vrijstaande woning en in één geval wordt een twee-onder-een-kapwoning toegevoegd. In overleg met deze bewoners zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop deze ontwikkelingen goed ingepast kunnen worden in het stedenbouwkundige ontwerp van Deelplan 3. Daarbij zijn ook afspraken vastgelegd over de bijdragen in de plankosten en bovenwijkse voorzieningen. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan voor Deelplan 3 Nijkerkerveen. Bij deze ontwikkelingen is ook het beeldkwaliteitsplan van Deelplan 3 van toepassing en de daarin opgenomen voorwaarden ten aanzien van architectuur en uitstraling.

Omgevingswet

Op 1 juli 2023 treedt de Omgevingswet mogelijk in werking. Indien het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure (ter inzage legging) wordt 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 en de Omgevingswet in werking is getreden maakt het deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door de gemeenteraad vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

Ter inzage ligging en inloopbijeenkomst

Het ontwerp bestemmingsplan, inclusief alle bijlagen en het ontwerp beeldkwaliteitsplan liggen vanaf donderdag 24 november 2022 gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze zes weken heeft eenieder de gelegenheid tegen beide plannen een zienswijze in te dienen. Op dinsdag 13 december 2022 wordt er van 16.00u-17.30u en 18.30u – 20.00 uur een bijeenkomst georganiseerd in 't Veense Hart (Van Noortstraat 36, Nijkerkerveen). Belangstellende kunnen hier vragen stellen over beide plannen.

De omwonenden rond het plangebied ontvangen een brief waarin zij voor deze bijeenkomst worden uitgenodigd om het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan in te komen zien. Ook u bent hiervoor uitgenodigd.

Na afloop van de ter inzage legging worden de ingekomen zienswijzen samengevat, beoordeeld en beantwoord. De uitkomsten worden vastgelegd in een afzonderlijke nota 'Beoordeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Deelplan 3 Nijkerkerveen en ontwerp beeldkwaliteitsplan'. De nota met het eventueel gewijzigde, definitieve bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden vervolgens u ter vaststelling voorgelegd. Ons streven is u de definitieve plannen in de eerste helft van 2023 ter vaststelling voor te leggen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


de heer D.J. van Huizen


de heer mr. drs. G.D. Renkema

Bijlage Kaartje plangebied Deelplan 3 Nijkerkerveen



Het plangebied is met een rode contour op het kaartje aangegeven