

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Telefoon 033 - 247 22 22

www.nijkerk.eu

Uw brief van		Ons kenmerk	1861144
Uw kenmerk		Bijlage	1
Datum	12 maart 2025	Behandeld door	J.J. Grobben
Onderwerp	Stand van zaken Deelplan 3 Nijkerkerveen	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 september 2023 is het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3 vastgesteld door uw gemeenteraad. Op 19 september 2024 heeft u op voorstel van ons voor hetzelfde bestemmingsplan een herstelbesluit genomen om de juridische houdbaarheid van het plan te versterken. Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de bouw van maximaal 350 woningen in Deelplan 3 Nijkerkerveen. In deze brief informeren wij u over de voortgang en uitvoering van de ontwikkeling, als het gaat om de volgende zaken:

- Stand van zaken procedure Raad van State
- Gesprekken over bedrijfsverplaatsing
- Voortgang bouwrijpwerkzaamheden
- Verkoop woningen en start realisatie Fase 1
- Duurzaamheidsuitgangspunten Deelplan 3
- Start voorbereidingen Deelplan 4

Stand van zaken procedure Raad van State

Na vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3 op 21 september 2023 zijn er tegen uw vaststellingsbesluit zes beroepen ingediend bij de Raad van State. In reactie op deze beroepen is door de gemeente een verweerschrift ingediend, wat ook weer heeft geleid tot reacties van een aantal omwonenden die eerder beroep hebben ingediend (hierna: appellanten). De ingediende beroepen en reacties op het verweerschrift waren aanleiding om uw gemeenteraad voor te stellen een herstelbesluit te nemen. Het besluit had tot doel de juridische houdbaarheid van het plan te versterken. Op 19 september 2024 heeft uw raad het herstelbesluit vastgesteld. Ook dit besluit was aanleiding voor twee van de zes appellanten om een aanvullend beroep bij de Raad van State in te dienen.

Ook hebben we op 20 augustus 2024 de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening, kortweg STAB, ontvangen op het gemeentehuis. De Raad van State heeft STAB opdracht gegeven onderzoek te doen en de Raad te adviseren over de ingediende beroepen bij het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3. STAB is gevraagd om in te gaan op de volgende vraag: *'Beschrijf de feitelijke situatie en de gevolgen van het plan, voor zover nodig voor de behandeling van de beroepen'*. Daarbij geeft STAB dus geen inhoudelijk oordeel over (onderdelen van) het bestemmingsplan.

Tijdens het bezoek van STAB is hen een toelichting gegeven op de ontwikkeling Deelplan 3, het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken en onderbouwingen. Ook zijn diverse schriftelijke vragen van STAB beantwoord. STAB heeft in dezelfde periode ook gesprekken gevoerd met de zes appellanten die beroep hebben ingediend. Op 8 oktober hebben wij het schriftelijke verslag ontvangen met de bevindingen van STAB, zoals dat ook aan de Raad van State is toegezonden door STAB. Hierin blijkt dat STAB enerzijds in grote lijnen kan instemmen met de uitgangspunten en onderbouwingen in het bestemmingsplan. Anderzijds zijn er ook een aantal onderdelen waar STAB aandachtspunten constateert.

De gemeente en de appellanten zijn in de gelegenheid gesteld om op het verslag te reageren. Het verslag van STAB heeft ons op 19 november aanleiding gegeven op een aantal punten inhoudelijk te reageren. Ook is door één van de appellanten gereageerd op het verslag van STAB.

Vervolg

Ondanks de conclusie dat STAB in grote lijnen kan instemmen met de uitgangspunten en onderbouwingen in het bestemmingsplan, 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 Raad van State, bereiden wij een tweede herstelbesluit voor. De verwachting is dat we medio april/mei 2025 dit voorstel ter besluitvorming aan uw gemeenteraad voorleggen. De zes appellanten worden door ons tijdig persoonlijk over de behandeling van het voorstel in de gemeenteraad geïnformeerd.

Hoewel uw gemeenteraad hiermee opnieuw gevraagd wordt om een herstelbesluit te nemen bij dit betreffende plan, is dit niet zozeer een uiting van een onzorgvuldig of een onjuist opgesteld bestemmingsplan, maar veel meer het gevolg van de lange doorlooptijd van de procedures bij de Raad van State en het detailniveau waarop de Raad van State tegenwoordig ruimtelijke besluiten beoordeelt. Daarbij komt dat, door de lange doorlooptijd van de procedure bij de Raad van State, er steeds weer sprake is van reacties, aanscherpingen en aanvullingen van appellanten en verweerder (gemeente) over en weer. Ook de conclusies van STAB zijn in dit kader opnieuw aanleiding voor een heroverweging. De andere kant van de lange doorlooptijd van de procedure bij de Raad van State is dat hiermee in feite voor de gemeente ook de gelegenheid ontstaat om middels één of meerdere herstelbesluiten het bestemmingsplan juridisch aan te scherpen om op deze wijze het bestemmingsplan voorafgaand aan behandeling bij de Raad van State juridisch te versterken.

Gesprekken bedrijfsverplaatsingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Deelplan 3, Nijkerkerveen heeft de verantwoordelijk wethouder uw raad toegezegd in gesprek te blijven met de bedrijven aan Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29 over bedrijfsverplaatsing. De gemeente is zodoende intensief met deze partijen in gesprek en er zijn reeds verschillende stappen gezet. De gesprekken gaan daarbij over de verplaatsing naar bedrijventerrein De Flier (en de ruimtelijke uitwerking daarvan) en over de stedenbouwkundige invulling van de achterblijvende locaties in Nijkerkerveen. Ons streven is dat de bedrijven op beide locaties verdwijnen en er sprake is van

een herontwikkeling naar woningbouw, in aansluiting op Deelplan 3. Hieronder een toelichting op de stand van zaken per locatie.

Laakweg 22, Nijkerkerveen

Voor het bedrijf aan Laakweg 22 is in overleg met de ondernemer een kavel op bedrijventerrein De Flier gereserveerd. Voor het nieuwe bedrijfspand is ook een ontwerp uitgewerkt. Het ontwerp is getoetst aan de beeldkwaliteitseisen en welstandseisen en is akkoord bevonden. Daarmee zijn er in principe geen ruimtelijke belemmeringen meer om tot een vestiging op het bedrijventerrein te komen. De feitelijke verplaatsing dient echter wel in samenhang gezien te worden met de mogelijkheden en de haalbaarheid van de herontwikkeling naar woningbouw op de locatie Laakweg 22.

Ook voor de herontwikkeling van de achterblijvende locatie naar woningbouw ligt er een schetsontwerp. Hierbij wordt voorzien in een woningbouwplan dat past in het beleid van de Woonvisie 2020+. Deze Woonvisie was ook van kracht op het moment dat de stedenbouwkundige en programmatische uitwerkingen van het woningbouwplan hebben plaatsgevonden.

Momenteel zijn we in gesprek over de financiële consequenties van de bedrijfsverplaatsing en de herontwikkeling van de bedrijfslocatie. Als hier meer duidelijkheid over is zal een kaderstellend raadsvoorstel worden voorbereid waarin uw raad een voorstel wordt gedaan voor de uitgangspunten en voorwaarden die bij de bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling van toepassing zijn. Daarna kan de omgevingsprocedure worden gestart en afspraken met partijen in een overeenkomst worden vastgelegd.

Nieuwe Kerkstraat 29, Nijkerkerveen

Ook voor het bedrijf aan de Nieuwe Kerkstraat 29 is in overleg met de ondernemer een kavel gereserveerd op bedrijventerrein De Flier. Op dit moment voeren wij gesprekken over ruimtelijke inpassing van een bedrijfspand op deze kavel. Belangrijk aandachtspunt is dat dit bedrijf een grootverbruikersaansluiting nodig heeft op bedrijventerrein De Flier, welke door Liander op dit moment niet wordt afgegeven. Ook de juiste ruimtelijke inpassing van het bedrijfspand op de kavel vraagt van beide partijen nog de nodige aandacht. Daarmee is de vestiging van dit bedrijf op de Flier nog onzeker. Om die reden worden ook andere oplossingsrichtingen met het bedrijf besproken. Ook over de invulling van de achterblijvende locatie aan de Nieuwe Kerkstraat 29 zijn we nog in gesprek. Er ligt al wel een stedenbouwkundige schets voor de invulling van de achterblijvende locatie, welke voldoet aan de Woonvisie 2020+. Maar met name de onzekerheid over de bedrijfsverplaatsing naar De Flier maakt dat hierover nog geen definitieve overeenstemming is bereikt met de ondernemer.

Werkzaamheden Deelplan 3

In het voorjaar van 2024 zijn de werkzaamheden gestart om het plangebied Deelplan 3 bouwrijp te maken. Daarbij is er voor gekozen om de gronden, die direct aan de westgrens van het plangebied liggen (en binnen de geluidscontouren van de beide bedrijven aan deze zijde) nog niet mee te nemen in het bouwrijp maken, in afwachting van het verloop van de gesprekken over bedrijfsverplaatsing. De verwachting is dat medio april 2025 de bouwrijpwerkzaamheden voor het overige deel van Deelplan 3 kunnen worden afgerond. Het waterhuishoudkundige systeem voor Deelplan 3 is dan ook aangelegd conform het waterhuishoudkundige plan voor Deelplan 3. Ook is de ondergrondse infrastructuur (riolering, hemelwaterafvoer, kabels en leidingen) dan gereed, evenals de bouwwegen in het gebied. Het plangebied is op dat moment gereed om te starten met de (woning)bouwactiviteiten. Dit met uitzondering van de gronden die aan de westgrens van Deelplan 3 liggen, naast de twee bedrijven. In de bouwfasering van Deelplan 3 zijn deze gronden ook als laatste gepland, om zodoende de tijd te hebben om de gesprekken over bedrijfsverplaatsingen te kunnen voeren.

Afstemming omwonenden

In het voorjaar van 2024 hebben keukentafelgesprekken plaatsgevonden bij de direct aanwonenden rondom Deelplan 3. In de gesprekken is een toelichting gegeven op de (uitwerking van) het waterhuishoudkundige plan, de inrichting in Deelplan 3 in de directe nabijheid van het perceel van omwonenden en de overgang tussen Deelplan 3 en de gronden van bewoners. Dit gesprek is gevoerd met de bewoners van de ruim 70 adressen die direct aansluitend (of in) Deelplan 3 wonen. Heel veel omwonenden hebben aangegeven dat zij deze gesprekken verhelderend vonden en zeer hebben gewaardeerd. Daarnaast blijft ook een klein aantal omwonenden wel kritisch over de ontwikkeling, met name vanwege de veranderingen die een woningbouwontwikkeling nabij hun leefomgeving met zich meebrengt.

Ook is er over de technische en waterhuishoudkundige uitwerking nog een algemene inloopavond georganiseerd. Tijdens de keukentafelgesprekken en de inloopavond is omwonenden ook verteld dat we de BouwApp als communicatiekanaal hebben toegevoegd voor Deelplan 3. Dit ook met het oog op de start van de daadwerkelijke werkzaamheden in het plangebied. De BouwApp maakt het mogelijk om (middels een applicatie op de telefoon) omwonenden op laagdrempelige wijze te informeren over de voortgang van werkzaamheden en andere zaken die relevant zijn voor omwonenden. Daarnaast kunnen geïnteresseerden en omwonenden ook rechtstreeks via de BouwApp hun vragen, opmerkingen en zorgen kwijt bij de gemeente. De ervaringen met het gebruik van de BouwApp in Deelplan 3 zijn zeer goed gebleken. Door veel omwonenden is ook bevestigd dat zij dit een zeer prettige manier van communiceren vinden en er is via de BouwApp zodoende wekelijks contact met meerdere omwonenden.

In december 2024 heeft er nog een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over de groene inrichting en de fasering hiervan in Deelplan 3. Ook deze inloopbijeenkomst is door veel omwonenden bezocht.

Verkoop woningen en start realisatie fase 1

Omdat wij de afronding van de bouwrijp werkzaamheden medio april 2025 verwachten is met de ontwikkelaar Plankenburg B.V. (Bouwbedrijf Van de Mheen) gesproken over het moment van de start van de bouw in de eerste fase van Deelplan 3. Al eerder is een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor de eerste fase voor de bouw van 51 woningen. Door de ontwikkelaar zijn de voorbereidingen opgestart voor de start van de bouw van de eerste woningen per voorjaar 2025. Dit omdat er voorlopig geen zicht is op een uitspraak door de Raad van State, de omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk is en er een blijvende vraag naar nieuwe woningen in Nijkerkerveen is. Dat sprake is van een grote vraag naar woningen is ook gebleken bij de start van de verkoop van de eerste woningen op 28 november 2024, waarbij het aantal geïnteresseerden (ruim 700) vele malen groter was dan het aantal woningen dat in de verkoop ging op dat moment. Daarbij kan in ieder geval wel geconcludeerd worden dat het overgrote deel van de woningen in deze eerste fase worden verkocht aan inwoners van de gemeente Nijkerk, te weten circa 85% van de woningen. De negen sociale koopwoningen in deze eerste fase zijn allemaal toegewezen aan inwoners van de gemeente.

Tegen de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van de eerste fase met woningen in Deelplan 3 is geen bezwaar gemaakt. Daarmee kunnen de woningen worden gerealiseerd op basis van een onherroepelijke publiekrechtelijke titel. Een eventuele (gedeeltelijke) vernietiging van het bestemmingsplan bij de Raad van State heeft geen effect op de onherroepelijk verleende omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning blijft ook bij een (gedeeltelijke) vernietiging van het bestemmingsplan in stand. Dit volgt uit de zogenoemde Tegelen-jurisprudentie.

Stedenbouwkundige invulling Bakkerserf

Naast bouwbedrijf Van de Mheen bouwt ook Heijmans woningen in Deelplan 3. De eerste woningen die door hen gerealiseerd zullen worden bevinden zich in de noordoostelijke hoek van Deelplan 3 (het Bakkerserf). Naar verwachting zullen zij hier in de tweede helft van 2025 starten met de bouw. Over de stedenbouwkundige uitwerking van het Bakkerserf is de afgelopen periode veelvuldig overleg geweest met Heijmans en de Woningstichting Nijkerk. In de uitwerking krijgt het woonhofje invulling met levensloopbestendige woningen, gericht op senioren (met eventuele zorg op afroepbasis). Hiermee wordt beoogd het hofje voor een 'bijzondere' doelgroep in te richten. Wel vraagt de levensloopbestendige opzet van de woningen om een groter ruimtebeslag dan de (kleinere) zorgwoningen die in eerste instantie waren ingetekend, wat maakt dat er wat minder woningen in het hofje komen. In de uitwerking met Heijmans en de Woningstichting Nijkerk is op basis van deze uitgangspunten een plan uitgewerkt waarbij zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke (ruimtelijke) uitgangspunten is gebleven. Zo wordt nog steeds voorzien in een woonhofje met een groen binnenterrein. De grondgebonden woningen worden ook nog steeds vormgegeven met een lage goot- en nokhoogte. De enigszins gewijzigde opzet voor dit stukje Deelplan 3 is ook besproken met omwonenden tijdens een bewonersavond. Tijdens deze avond is door de direct aanwonenden positief gereageerd op de getoonde uitwerking.

Uitgangspunten duurzaamheid Deelplan 3

Voor de ontwikkeling van Deelplan 3 is eerder een Duurzaamheidsvisie opgesteld waarin duurzaamheidsambities in brede zin zijn vastgelegd. Dit gaat onder meer over aspecten als klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkelen, maar ook over de duurzaamheidsambities bij de woningen. Als uitgangspunt is hierin opgenomen dat de woningen in Deelplan 3 energieneutraal (ENG) ontwikkeld zouden worden. Inmiddels is (ook bij andere ruimtelijke ontwikkelingen) geconcludeerd dat deze ENG-norm technisch niet uitvoerbaar en haalbaar is bij gestapelde woningbouw (appartementengebouwen). Dit met name vanwege het gebrek aan dakoppervlakte voor (voldoende) zonnepanelen. Zodoende is voor Deelplan 3, in lijn met de gekozen richting in Doornsteeg fase 3, geconcludeerd dat de grondgebonden woningen wel energieneutraal worden gebouwd, maar dat voor de appartementengebouwen geldt dat ingezet wordt op het maximaal benutten van het dakvlak voor zonnepanelen. Hiermee blijft in feite wel sprake van een bovenwettelijk ambitieniveau voor de appartementengebouwen.

Start voorbereidingen Deelplan 4

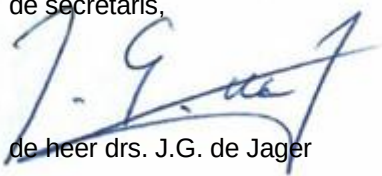
Bij de vaststelling van de kaderstelling voor Deelplan 3 Nijkerkerveen begin 2022 was reeds een stedenbouwkundige doorkijk naar de ontwikkeling van Deelplan 4 bijgevoegd. Dit betreffen de gronden die zijn gelegen tussen Deelplan 3 en de Jacob de Boerweg. Uw raad heeft bij kaderstelling in 2022 besloten dat, na afronding van de planprocedure voor Deelplan 3 de voorbereidingen gestart kunnen worden voor de ontwikkeling van Deelplan 4 Nijkerkerveen.

Inmiddels is de ontwikkeling van Deelplan 3 dermate ver gevorderd, dat het ons voornemen is om op korte termijn te starten met de voorbereidingen voor Deelplan 4. Een tweede aanleiding om dit planproces op te gaan starten is het feit dat de naastgelegen bedrijfslocatie Jacob de Boerweg 22-26 (voormalige locatie Haverlag) verworven is door ontwikkelaar Smink Vastgoed B.V. met het voornemen om daar een herontwikkeling naar woningbouw vorm te geven. Deze bedrijfslocatie heeft momenteel een belemmerende werking voor (een deel van) de woningbouw in Deelplan 4. Ook vanuit ruimtelijk en verkeerstechnisch oogpunt is het wenselijk de bedrijfslocatie een nieuwe functie te geven. Door deze herontwikkeling te combineren met de ontwikkeling van Deelplan 4 (tot aan de Jacob de Boerweg) kan een ruimtelijk samenhangend plan voor beide locaties worden opgesteld.

Momenteel wordt een bestuursopdracht en een notitie van uitgangspunten voorbereid ten behoeve van de start van het planproces voor Deelplan 4 en de gronden Jacob de Boerweg 22-26. Wij informeren u binnenkort per brief over de vaststelling van de bestuursopdracht. Ook de omwonenden van deze locaties zullen op dat moment worden geïnformeerd over de start van het planproces voor de woningbouwontwikkeling op deze locaties. Allereerst zal er toegewerkt worden naar de voorbereiding van een voorstel voor kaderstelling door uw gemeenteraad, ten behoeve van de gezamenlijke ontwikkeling van de beide locaties.

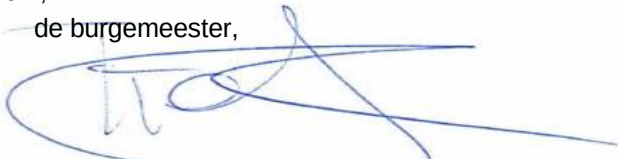
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



mevrouw T. T.E. de Jonge-Ruitenbeek

Bijlage 1. Persbericht Mijlpalen voor bouw van nieuwe woningen in Nijkerkerveen