

Adviescommissie Omgevingskwaliteit (Openbaar)

Datum: 2 september 2026

Tijd: 9.00u tot 12.05u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Bert Beentjes (voorzitter a.i.), Marc Nolden, Arjan van der Laan, Geert-Jan Jonkhout (Gelders Genootschap), Roger Crols (Gelders Genootschap) en Yvonne de Ruiter (gemeente Nijkerk)

Afwezig: Hilbrand Rozema, Jan-Geert Schuszler en Lotte Schuitemaker (Gelders Genootschap)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter a.i. opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Het werkbezoek aan Slichtenhorst c.q. Plankenburg vindt plaats op woensdag 30 september na afloop van de reguliere vergadering van de AOK. De leden van de AOK worden vanaf 13.00 uur welkom geheten op boerderij Nordengoed. Er is geen rekening gehouden met een lunch.

In overweging wordt gegeven of de monumentale bomenlijst ter nadere goedkeuring dient te worden behandeld door de AOK.

4. Laakweg 22 en Laakweg 34 te Nijkerkerveen

Bezoekers: Rowen van de Mheen (Plankenburg BV), Jan Jaap Grobben (gemeente Nijkerk), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk) en een vertegenwoordiger namens het stedenbouwkundig bureau Ontwerp en Omgeving.

Het voorliggende plan betreft de herontwikkeling van de bedrijfsgronden van Laakweg 22 tot woningbouwproject met 18 woningen en het perceel Laakweg 34 te betrekken bij deze woningbouwontwikkeling met toevoeging van 13 woningen. De gronden worden niet betrokken in de gezamenlijke grondexploitatie Deelplan 3 van Plankenburg B.V. en de gemeente Nijkerk, maar in plaats daarvan betreft het een zelfstandige ontwikkeling van Plankenburg B.V. waarbij alle plankosten voor de ontwikkeling van deze gronden volledig voor rekening van Plankenburg B.V. komen. In 2023 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Deelplan 3 binnen de gemeenteraad gesproken over geluidwerende maatregelen die nodig waren in Deelplan 3 vanwege twee naastgelegen bedrijven. Dit waren de bedrijven op de locaties Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29. Om de realisatie van woningen in Deelplan 3 mogelijk te maken was het nodig om forse

geluidsschermen te realiseren nabij deze bedrijven. Aan de zuidzijde ging het om twee schermen van 4,5 meter hoog en 95 meter respectievelijk 17 meter lang. Aan de noordzijde ging het om schermen van 4 meter hoog en 64 meter lang en een tweede scherm van 6 meter hoog en 45 meter lang. Gezien de moeite die de gemeenteraad had met de omvang en ruimtelijke impact van deze schermen, is op dat moment door de wethouder de toezegging gedaan om met deze bedrijven het gesprek te voeren over bedrijfsverplaatsing. Als deze bedrijven verplaatsen naar een andere locatie zijn de geluidsschermen immers niet meer nodig. Met deze toezegging heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van dit besluit konden de verdere voorbereidingen voor woningbouw in Deelplan 3 doorgaan en de bouw van de woningen worden gestart. Inmiddels is door Plankenburg B.V. het perceel Laakweg 34 aangekocht. Daar worden rondom het bestaande hoofdgebouw in een erfachtige opzet rondom 13 woningen gerealiseerd. Dit perceel maakte aanvankelijk geen deel uit van Deelplan 3 maar wordt nu alsnog ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Bij de woningbouwprogrammering zijn de uitgangspunten van de Woonvisie 2020+ van toepassing, waarbij 60% van het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen. Er is sprake van 35% sociale woningen, 10% middelduur-laag woningen, en 15% middelduur-hoog woningen. Van de 35% sociale woningen is de verdeling tussen sociale huur en sociale koopwoningen gelijk. In de uitwerking van het plan is extra aandacht voor een goede waterhuishouding zodat wordt voorkomen dat er extra wateroverlast ontstaat bij bestaande, omliggende percelen als gevolg van deze woningbouwontwikkeling. In de uitwerking van het plan is extra aandacht voor een goede ontsluiting van de woningen die worden gerealiseerd op de percelen Laakweg 22 en 34. Daarbij is het de bedoeling dat de extra verkeersbewegingen op de Laakweg zo veel mogelijk beperkt worden. In het kader van de ontwikkeling wordt in het vervolgproces een goede verkeerskundige afweging en onderbouwing opgesteld. Gezien de zorgen van omwonenden over de hoeveelheid verkeer op de Laakweg wordt, op het moment dat het ook tot een herontwikkeling van de gronden bij Nieuwe Kerkstraat 27-29 komt, de verkeersafwikkeling in noordelijke richting vormgegeven (via de Nieuwe Kerkstraat), voor wat betreft Laakweg 22. Er volgen nog participatieronden met de buurt.

Vragen:

Het lag voor de hand om bij Laakweg 34 te kiezen voor een andere inrichtingsprincipe. In elk geval eentje waarbij de slagenverkaveling wordt benadrukt. Door het gekozen inrichtingsconcept middels een hofjesstructuur met 2 woonhofjes wordt dat nu losgelaten. Gevraagd wordt of de geest van het landschap nog steeds herkenbaar is, wanneer de woningen aldaar zijn gerealiseerd. Antwoord: De huidige oplossing voor de ontsluiting van dit woongebied heeft te maken met het woonprogramma en het hanteren van de meest logische kavelmaat. In aansluiting op de opmerkingen van de commissie zal voor het zuidelijke deel van Laakweg 34 onderzocht worden of het ontwerp aangepast kan worden, in aansluiting op het slagenlandschap en met toepassing een landschappelijke woonmilieu in lijn met het omliggende deel van Deelplan 3 (en conform het beeldkwaliteitsplan Deelplan 3). Voor wat betreft Laakweg 22 wordt aan de oostzijde aangesloten op de reeds gehanteerde kavelindeling van de nieuwe woonwijk.

Klopt het dat deze ontwikkeling bij Laakweg 22 uiteindelijk deel gaat uitmaken van het ontwikkelgebied voor de westzijde van het plangebied? Antwoord: Ja. Uiteindelijk gaat Nijkerkerveen doorgroeien richting de Amersfoortseweg. Het tempo van deze ontwikkeling valt op dit moment niet in te schatten.

Advies:

De commissie zegt dank voor de uitgebreide presentatie. Zij adviseert het kavelpatroon van beide woningbouwontwikkelingen beter aan te laten sluiten bij de slagenverkaveling, met gebruikmaking van een opgaande groene afscheiding. Dat vergt een ontwerpogave. Bij Laakweg 22 vraagt de commissie aandacht voor een stevigere landschappelijke begeleiding van met name de westgrens van het plangebied (richting het buitengebied). Bij Laakweg 34 is een wat lossere overgang richting de noordzijde een aandachtspunt. Daar moet ook gezocht worden naar een herstel van de hiërarchische verhoudingen met het hoofdgebouw (de oude boerderij en haar erf). Ook moet meer

worden gedaan met de agrarische karakteristiek van dit gebiedje. Daarmee is voor het noordelijke deel van Laakweg 34 een erfopzet (hofje) passend. Voor wat betreft het zuidelijk gelegen gebiedje van Laakweg 34 is het noodzakelijk om te kiezen voor een andere planopzet waarbij de lineaire structuur wordt aangehouden van het bestaande slagenlandschap. Er volgt nog een concreet uitgewerkt plan dat wordt beoordeeld in de mandaatcommissie.

5. Vervolg Paasbos

Bezoekers: Daniel Gundelach (De Bunte Ontwikkeling), Tijl Hekking (IMOSS), Liz van den Broek (gemeente Nijkerk) en Lahiba Mehraban (gemeente Nijkerk)

De plannen omtrent het Paasboshart zijn eerder toegelicht op 13 mei jl. en 10 juni jl. In die laatste vergadering zijn vragen besproken, waarbij gekeken is naar het verschil tussen de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan. Vanwege nog te grote verschillen heeft op 24 juni een informeel overleg plaatsgevonden tussen een stedenbouwkundige en een aantal leden van de AOK. Daarin is nader gekeken naar de kaders en de aandachtspunten omtrent de sporthal en het parkeren. De AOK van 8 juli jl. is met name benut voor het bespreken van een alternatieve uitwerking van blok D en E, waarbij deze meer gingen fungeren als één blok, zoals ook omschreven in de gebiedsvisie. Daarnaast is gesproken over de positie van de winkels en wederom de sporthal. Eind september wordt de planologische procedure voor het PaasbosHart opgestart. De positie van de gebouwen dient hiervoor definitief te zijn. Daarnaast zal verder gewerkt worden aan de uitwerking van de openbare ruimte. Tijdens de AOK van 8 juli zijn twee opties gepresenteerd voor het creëren van een eenheid tussen blok D en E. Samen met de AOK is gekozen voor optie twee: parkeren aan de binnenzijde van blok D en E. Daarbij zijn er door de AOK nog opmerkingen voor de uitwerking van deze blokken gegeven: deze gingen over het deels aansluiten van de hoogte met het naastgelegen blok C en het toepassen van een setback op bepaalde plekken. De architectonische uitwerking van de blokken zal de komende tijd worden besproken in het mandaatoverleg. Daarnaast gaf de AOK aan de winkels in blok B liever te zien in blok E. Op die manier kan er een echt winkelstraatje ontstaan. De ligging van de verschillende bouwblokken staat grotendeels vast. Zaak is nu de inpasbaarheid van de sporthal dat volgens de gemeente grotendeels afhankelijk is van de parkeernorm. Omdat er tegelijk een sterke ambitie is om het gebied groen en aantrekkelijk te houden is ingezet op efficiënt ruimtegebruik, onder andere door dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In tegenstelling tot de gebiedsvisie worden er niet onder twee, maar onder drie gebouwen parkeergarages gerealiseerd. Bewoners krijgen hierin een eigen parkeerplaats. Daarnaast wordt bij de parkeerplaats tussen blok B en C een blauwe zone ingevoerd, zodat bewoners gestimuleerd worden om in de parkeergarage te parkeren. Een nadere toelichting volgt op de programmatische opzet van de sporthal, de parkeervoorziening, de profilering van het fietsstraatje, het trap-zitelement en de verbinding met het park. De brug was recht ontworpen maar wordt voorzien van een knik en krijgt een connectie met het park. Het winkelstraatje krijgt nog een nadere uitwerking op detailniveau. Extra parkeerplekken op de Goudenregenlaan is uitgesloten omdat dit gezien de verkeersintensiteit aldaar niet geschikt is.

Advies:

De commissie constateert dat er een paar kleine wijzigingen hebben plaatsgevonden ten aanzien van de omgeving van de sporthal, maar met veel andere opmerkingen, zoals de parkeerproblematiek, is nog weinig gebeurd. Alternatieve studies ontbreken. Dat betekent dat de commissie blijft persisteren op haar kritiekpunten. Het stedenbouwkundig plan is derhalve niet akkoord.

Een heikel punt blijft de connectie van de nieuwe sporthal met het park dat een integrale kwalitatieve oplossing vergt. De sporthal, het fietsstraatje, de trap en het park moeten meer interactie met elkaar krijgen, waardoor de doorwaadbaarheid van het gebied wordt benadrukt.

Het parkeren aan twee zijden van de sporthal, in het park, is ongewenst. Het parkeren kan aan de

randen worden opgelost waardoor er meer park ontstaat en minder verharding. Het parkeerhof aan de zuidzijde van de sporthal ligt bovendien precies op de plek met de meeste kwaliteit voor toekomstig gebruik (terras aan het water?). Vanwege de gewenste levendigheid van de plint van de sporthal heeft het sterk de voorkeur om de horeca op de begane grond te situeren, met een terras richting het water of het park.

Het parkeren in het zuiden van het plangebied ligt ook in het park in plaats van aan de rand daarvan, dit is ongewenst. Ook hier geldt dat het parkeren anders opgelost kan worden, op een manier die wel recht doet aan de groene omgeving. Voor wat betreft het winkelcentrum wordt geadviseerd de winkelplint aan de noord- en westzijde van de grote parkeerplaats te realiseren, zodat ze beter functioneren en ook bijdragen aan de kwaliteit van het winkelgebied. Dat is in het nu voorgestelde plan niet het geval.

Groen en de beleving van water is daarbij de verbindende factor: De wandelaar of fietser moet worden verleid om zich door het park te bewegen richting de sporthal in plaats van eromheen. De sporthal zelf verdient een alzijdig ontwerp/volume met meer levendigheid in de plint. Vanaf het trap-zitelement moet er eveneens meer connectie zijn met het park. Het ontwerp van de diverse bruggen moet architectonisch op elkaar zijn afgestemd. Verder wordt nog gevraagd om de bestaande bomenstructuur van de Hoefslag in de plannen mee te nemen.

Bij de behandeling van het plan zijn de volgende vragen aan de commissie voorgelegd en puntsgewijs besproken:

- *De adviescommissie wordt gevraagd te adviseren over het maken van een 'knip' in plaats van een 'zachte knip' tussen de Hoefslag en de Grieglaan.*
 - De adviescommissie adviseert positief over de harde knip.
- *De adviescommissie wordt gevraagd een voorkeur uit te spreken voor de massa van blok D&E*
 - De adviescommissie adviseert positief over de laatste uitwerking van blok D&E, met de hierboven gememoreerde opmerkingen over aansluiting op blok C.
- *De adviescommissie wordt gevraagd in te stemmen met het stedenbouwkundig plan*
 - De adviescommissie adviseert negatief over het stedenbouwkundig plan, vanwege de in deze en eerdere besproken afwijkingen ten opzichte van de visie en hun invloed op de kwaliteit van het plangebied.
- *De adviescommissie wordt gevraagd in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan*
 - De adviescommissie adviseert positief over het beeldkwaliteitsplan, maar vraagt aandacht voor het verder uitwerken van een aantal essentiële elementen zoals de brug, de zuidkant van blok E en het gebied van de harde knip.
- *De adviescommissie wordt gevraagd in te stemmen met de positie van alle bouwblokken*
 - De adviescommissie adviseert positief over de positie van de blokken.
- *De adviescommissie wordt gevraagd of zij nog punten hebben om mee te geven voor de uitwerking van de openbare ruimte*
 - Zoals besproken en in bovenstaande tekst weergegeven.

6. DO Het Nieuwe Sint Jozef Stand van zaken

Dit agendapunt is in beslotenheid behandeld.

7. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de openbare vergadering d.d. 8 juli 2026 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

8. Mandaatoverleg

Het wooncomplex van Spoorstraat 1 te Nijkerk is goedgekeurd. Voor de terreininrichting (achtertuin en ontsluiting) volgt nog een ontwikkelplan, in combinatie met het monumentale gebouw. Het plan voor de Vredeskerk staat nog on hold. Er zijn verder geen noemenswaardige bouwaanvragen behandeld.

9. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 30 september 2026. Onder voorbehoud staan op de agenda het parkeerdek van Bieze op de Riddererf en Vetkamp 14-16 te Nijkerk. Onder dankzegging wordt de vergadering gesloten om 12.42 uur.