RAADSVOORSTEL

Raadsnummer:	**2026-061**	Zaaknummer:	**2201928**
Onderwerp:	**Kaderstelling Herontwikkeling Laakweg 22 en 34 Deelplan 3 Nijkerkerveen**		
Korte samenvatting:	Bij vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 is op verzoek van de gemeenteraad de toezegging gedaan om het gesprek te voeren met twee bedrijven die naast Deelplan 3 zijn gelegen. Met het bedrijf Laakweg 22 is overeenstemming bereikt over bedrijfsverplaatsing. Voorgesteld wordt om Laakweg 22 en het tevens verworven perceel Laakweg 34 te herontwikkelen naar woningbouw conform de reeds vastgestelde kaders voor Deelplan 3 Nijkerkerveen.		

Datum B&W:	8 september 2026	Portefeuillehouder:	Heutink-Wenderich

Voorstel

1. De bedrijfsgronden van Laakweg 22 en het daarachter gelegen agrarische perceel te herontwikkelen naar woningbouw met 18 woningen, als onderdeel van de ontwikkeling Deelplan 3 Nijkerkerveen;
2. Tevens het recent aangekochte perceel Laakweg 34 te betrekken bij deze woningbouwontwikkeling met toevoeging van 13 woningen;
3. Het college te verzoeken het planproces voor deze ontwikkeling te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:

a. De op 27 januari 2022 vastgestelde kaders voor Deelplan 3 Nijkerkerveen ook van toepassing te verklaren op de gronden bij Laakweg 22 en Laakweg 34 in Nijkerkerveen;
b. In te stemmen met de stedenbouwkundige invulling van deze percelen met woningbouw zoals weergegeven in het schetsontwerp ‘Nijkerkerveen, Laakweg 22 & 34’ d.d. 2 september 2026;
c. Deze gronden niet te betrekken in de gezamenlijke grondexploitatie Deelplan 3 van Plankenburg B.V. en de gemeente Nijkerk, maar in plaats daarvan een zelfstandige ontwikkeling van Plankenburg B.V. te faciliteren waarbij alle plankosten voor de ontwikkeling van deze gronden volledig voor rekening van Plankenburg B.V. komen;
d. De ontwikkeling van de percelen Laakweg 22 en Laakweg 34 mogelijk te maken via een (gefaseerde) BOPA-procedure;

4. De (jaarlijkse) kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van deze (extra) woningen op de gronden bij Laakweg 22 en Laakweg 34 op te nemen in de jaarschijf 2030 van de eerstvolgende begroting voor een bedrag van €10.500,- (Laakweg 22) en €12.500,- (Laakweg 34).

Inleiding

In Nijkerkerveen is sprake van de woningbouwontwikkeling Deelplan 3 Nijkerkerveen. Op deze locatie worden 350 nieuwe woningen gerealiseerd. De bouw van de eerste fase met woningen is gestart in het voorjaar van 2025. Inmiddels start ook de tweede bouwfase van deze ontwikkeling. Het betreft een gezamenlijke ontwikkeling van Plankenburg B.V. en de gemeente Nijkerk. Voor deze ontwikkeling wordt een gezamenlijke exploitatie gevoerd. Daarmee komen alle kosten en opbrengsten voor rekening van beide partijen. Het resultaat van de ontwikkeling wordt hiermee gedeeld tussen beide partijen.

Bij besluit van 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor de woningbouw in Deelplan 3 Nijkerkerveen. Binnen deze kaders is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt en op 21 september 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor Deelplan 3 vastgesteld. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben inmiddels een onherroepelijke status.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is in de gemeenteraad gesproken over de geluidwerende maatregelen die nodig waren in Deelplan 3 vanwege twee naastgelegen bedrijven. Dit zijn 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 en 17 meter lang. Aan de noordzijde om een 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) en zijn ondertussen de gesprekken over bedrijfsverplaatsing gevoerd.

Per raadsinformatiebrief van 18 juni 2026 is uw raad geïnformeerd dat er overeenstemming is bereikt over de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf Laakweg 22 naar bedrijventerrein De Flier. Het gesprek over verplaatsing van het bedrijf Nieuwe Kerkstraat 29 loopt nog.

De gronden van het bedrijf Laakweg 22 (niet de woning) zijn aangekocht door Plankenburg B.V. Hiermee kunnen deze gronden worden herontwikkeld naar woningbouw. Ook is door Plankenburg B.V. het perceel Laakweg 34 aangekocht. Dit perceel is gelegen in de ontwikkeling Deelplan 3, maar was tot voor kort in particulier bezit en daarom in eerste instantie geen onderdeel van de ontwikkeling. Voorgesteld wordt om dit perceel nu ook onderdeel te maken van de woningbouwontwikkeling Deelplan 3 en te herontwikkelen met woningbouw.

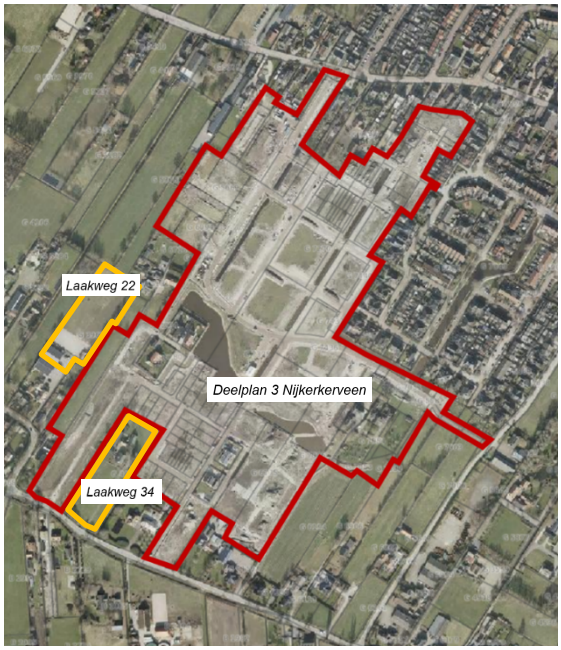
Middels dit raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om in te stemmen met de herontwikkeling van Laakweg 22 en 34 naar woningbouw op basis van de reeds eerder vastgestelde kaders voor Deelplan 3 Nijkerkerveen.

Beoogd effect (doelstelling)
De gemeenteraad de kaders vast te laten stellen voor de toevoeging van woningen in Nijkerkerveen in samenhang met het naastgelegen Deelplan 3.

Argumenten

1.1 Op verzoek van de raad is het gesprek gevoerd over bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling van de gronden bij Laakweg 22.

Op verzoek van de gemeenteraad is bij vaststelling van het bestemmingsplan Deelplan 3 verder het gesprek gevoerd over verplaatsing van de bedrijven Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29. Bij die gesprekken is steeds uitgangspunt geweest dat de achterblijvende gronden herontwikkeld zouden worden naar woningbouw. Met deze herontwikkeling wordt voorkomen dat een ander bedrijf zich op deze locatie vestigt en wordt de bedrijfsfunctie planologische gewijzigd naar een woonfunctie. Daarmee verdwijnt ook de geluidsoverlast van de bedrijfsactiviteiten op de nieuw te realiseren woningen én hoeven er geen geluidsschermen gerealiseerd te worden. Bovendien was het zonder de mogelijkheid tot herontwikkeling van deze gronden niet mogelijk en financieel uitvoerbaar om tot verplaatsing van het bedrijf te komen.



1.2 De ontwikkeling van Laakweg 22 vormt de ruimtelijke afronding van Deelplan 3 op deze locatie.
Laakweg 22 is aansluitend aan het plangebied van Deelplan 3 gelegen. Met de herontwikkeling van dit bedrijfsperceel kan worden gekomen tot een goede ruimtelijke afronding van Deelplan 3 op deze locatie. Voorstel is om het perceel te betrekken bij Deelplan 3 en daarmee de kaders die van toepassing zijn in Deelplan 3 Nijkerkerveen ook van toepassing te verklaren op dit perceel. Hiermee kan tot een integrale en passende ruimtelijke ontwikkeling van het gebied worden gekomen.

2.1 Het perceel Laakweg 34 is reeds in Deelplan 3 gelegen en kan nu ontwikkeld worden met woningbouw.
In eerste instantie is het perceel Laakweg 34 ingepast in de woningbouw in Deelplan 3. Het betrof een particulier perceel en was daarmee geen onderdeel van het te bebouwen gebied. Dit geldt ook voor een aantal andere particuliere percelen die ingepast zijn in Deelplan 3. Nu het perceel Laakweg 34 echter verworven is door een ontwikkelaar kan deze locatie alsnog onderdeel worden van Deelplan 3. Hiermee kan het perceel integraal ingevoegd worden in de stedenbouwkundig opzet van Deelplan 3 als woningbouwlocatie.

3.1 Gezien de ruimtelijke samenhang zijn de reeds vastgestelde kaders voor Deelplan 3 van toepassing.
Aangezien het perceel Laakweg 34 reeds in het plangebied van Deelplan 3 is gelegen en het perceel Laakweg 22 direct aansluitend aan Deelplan 3 is gelegen, is het ruimtelijk gezien passend om deze gronden te ontwikkelen binnen dezelfde kaders als die zijn vastgesteld voor Deelplan 3. Dit betreft de kaderstelling zoals deze is vastgesteld op 27 januari 2022. Op hoofdlijnen gaat het dan om de volgende inhoudelijke kaders:

1. Bebouwingsdichtheid: Deelplan 3 kent een dorps gedeelte en een landelijk gedeelte, met ieder een eigen bebouwingsdichtheid. De percelen Laakweg 22 en 34 zijn aansluitend aan het landelijke deelgebied van Deelplan 3 gelegen, met een lagere bebouwingsdichtheid (circa 15,3 woningen per hectare);
2. Woningbouwprogramma: De uitgangspunten van de Woonvisie 2020+ zijn van toepassing, waarbij 60% van het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen. Sprake is 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. Tevens geldt voor de sociale koopwoningen en de woningen in de categorie middelduur-laag dat deze worden aangeboden met toepassing van KoopGarant. Middels KoopGarant kunnen deze betaalbare woningen met korting aangeboden worden aan woningzoekenden en kan worden geborgd dat deze woningen 10 jaar beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep;
3. Waterhuishouding: in de uitwerking van het plan is extra aandacht voor de goede waterhuishouding en wordt voorkomen dat er extra wateroverlast ontstaat bij bestaande, omliggende percelen als gevolg van deze woningbouwontwikkeling;
4. Ontsluiting: in de uitwerking van het plan is extra aandacht voor de 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 zal een goede verkeerskundige afweging en onderbouwing moeten worden opgesteld. Ook is aandacht voor voldoende ruimte voor fietsers en voetgangers;
5. Parkeren: de (huidige) Nota parkeernormen Nijkerk 2021 is van toepassing bij deze ontwikkeling;
6. Beeldkwaliteit: het reeds vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor Deelplan 3 is ook van toepassing bij de ontwikkeling van de percelen Laakweg 22 en 34 om de goede beeldkwaliteit van de woningen en openbare ruimte op deze locaties te borgen;
7. Netcongestie: Met het oog op netcongestie wordt in overleg met de ontwikkelaar ingezet om maatregelen die bijdragen aan een netbewuste ontwikkeling;
8. Participatie: Er is in het proces aandacht voor de betrokkenheid van direct omwonenden. Omdat veel kaders voor deze ontwikkeling al vaststaan is de mate van invloed van omwonenden wel beperkter. Dat maakt het nog belangrijker om omwonenden op verschillende momenten in het planproces op een passende wijze te betrekken. Met het oog op participatie is door de ontwikkelaar voorafgaand aan de kaderstelling door de gemeenteraad een bijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Inzet is om

daar waar mogelijk de verkregen input van omwonenden in de planopzet mee te nemen. Ook in het vervolgproces worden omwonenden betrokken.

3.2 Voor Laakweg 22 en Laakweg 34 is tot een passende stedenbouwkundige invulling gekomen.
Voor Laakweg 22 en Laakweg 34 is een schets voor herontwikkeling naar woningbouw opgesteld. Hierbij is aangesloten op de principes en uitgangspunten die de gemeenteraad bij kaderstelling op 27 januari 2022 voor dit gebied heeft vastgesteld. Wel geldt dat de bebouwingsdichtheid op de gronden achter Laakweg 22 iets hoger is (16,9 woningen/hectare in plaats van 15,3 woningen/hectare). De geschetste verkaveling sluit echter wel goed aan bij het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het naastgelegen landelijke gebied. Hiermee voegt zich dit ruimtelijk goed in de omliggende verkaveling. Het schetsplan voor beide locaties is ook besproken met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). Op advies van de commissie is de groene begeleiding van de westgrens van de ontwikkeling op perceel Laakweg 22 zwaarder aangezet, om daarmee het slagenlandschap nog meer tot uiting te brengen in het plan, maar ook om zo tot een goede overgang naar het naastgelegen buitengebied te komen. Voor de ontwikkeling op perceel Laakweg 34 heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit diverse opmerkingen meegegeven ten aanzien van beeldkwaliteit en uitstraling van de nieuwe bebouwing. De opmerkingen die door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit zijn meegegeven ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet (en groene omzoming) zijn verwerkt in het voorliggende ontwerp. De opmerkingen ten aanzien van de uitwerking van de architectuur en beeldkwaliteit van de woningen worden meegenomen in het vervolgproces.

Met het voorliggende raadsvoorstel wordt uw gemeenteraad voorgesteld om in te stemmen met de opgestelde verkavelingstekening, zodat het planproces verder vorm gegeven kan worden. Met de ontwikkeling van deze percelen worden in totaal 31 extra woningen toegevoegd. Daarbij gaat het om een gemengd woningprogramma met diverse type woningen voor verschillende doelgroepen.

3.3 Plankenburg B.V. heeft de gronden Laakweg 22 en Laakweg 34 zelfstandig verworven.
De verworven percelen Laakweg 22 en Laakweg 34 worden voor rekening en risico van Plankenburg B.V. herontwikkelt naar woningbouw. Daarmee zijn deze gronden geen onderdeel van de gezamenlijke grondexploitatie. De ruimtelijke samenhang en integrale ontwikkeling van deze percelen in combinatie met Deelplan 3 Nijkerkerveen wordt geborgd in de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten en de beeldkwaliteitseisen.
Voor deze gronden wordt een anterieure exploitatieovereenkomst opgesteld, waarin afspraken met Plankenburg B.V. worden gemaakt over (onder andere) de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (nadeelcompensatie) aan derden.

3.4 Een BOPA-procedure is hier het meest passende ruimtelijke instrument.
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ook het ruimtelijk instrumentarium gewijzigd. Hiermee is de BOPA-procedure het meest passende ruimtelijk instrument bij deze ontwikkeling. Bij de BOPA-procedure is ons college bevoegd een besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning en heeft de gemeenteraad (vooraf) de gelegenheid om hierbij een bindend advies mee te geven. Dit is ook zo beschreven in de nota '*Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan*'. Hoewel uw raad nu middels het voorliggende raadsvoorstel voor kaderstelling de randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze ontwikkeling vaststelt, zal met het oog op de in de nota voorgeschreven procedure de ingediende aanvraag BOPA ook aan u worden voorgelegd. Hiermee kunt u als gemeenteraad ook toetsen of aan de gestelde kaders is voldaan.

4.1 Deze ontwikkeling leidt na realisatie tot extra beheerkosten voor de openbare ruimte.
In het raadsbesluit over de Visie beheer openbare ruimte d.d. 24 september 2019 is besloten om bij ontwikkelingsplannen of inbreidingsplannen de beheerkosten voor het jaarlijks onderhoud in beeld te brengen. Op basis hiervan worden voor woningbouwlocaties de jaarlijkse beheerkosten van de openbare ruimte, na realisatie van het woonrijpmaken, in de meerjarenbegroting opgenomen. Hiermee kan de openbare ruimte van

deze nieuwe ontwikkelingen worden onderhouden op de normen die zijn vastgesteld in de Visie beheer openbare ruimte op het gebied van een een schone, hele en veilige openbare ruimte.

Op basis van het aantal woningen en de beoogde planning voor de ontwikkeling op de locaties Laakweg 22 en Laakweg 34 is een opzet gemaakt voor te verwachten kosten. Voor de locatie Laakweg 22 bedragen de beheerskosten (jaarlijks) €10.500,- en voor de locatie Laakweg 34 bedragen deze (jaarlijks) €12.500,-.

De dekking van deze kosten vindt plaats door inkomsten vanuit de WOZ, de rioolheffing, afvalstoffenheffing en hogere algemene uitkering uit het gemeente fonds door de groei van het aantal woningen en inwoners binnen Nijkerk.

Kanttekeningen en alternatieven
n.v.t.

Financiën
De gemeentelijke kosten die samenhangen met de planontwikkeling worden volledig verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure exploitatieovereenkomst. Hierdoor zijn aan de uitvoering van dit voorstel geen financiële consequenties verbonden voor de gemeentelijke begroting en is het budgettaire effect voor de gemeente Nijkerk per saldo neutraal.
In de anterieure exploitatieovereenkomst worden ook afspraken gemaakt over de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade aan derden (nadeelcompensatie).
De uitbreiding van het grondareaal brengt daarnaast structurele beheerkosten met zich mee. Deze kosten worden betrokken bij de jaarschijf 2030 van de eerstvolgende begroting.

Communicatie en Participatie
Met het oog op de participatie is door de ontwikkelaar een bijeenkomst voor omwonenden georganiseerd over het voornemen om op deze (aanvullende) gronden woningbouw mogelijk te maken. Inzet is om daar waar mogelijk de verkregen input van omwonenden in de planopzet mee te nemen. Ook in het vervolgproces worden omwonenden betrokken.

Planning en vervolg
Nadat uw gemeenteraad heeft ingestemd met het voorliggende voorstel kan de nadere uitwerking van deze ontwikkeling vorm worden gegeven en de BOPA-procedure worden voorbereid. Ook wordt de anterieure exploitatieovereenkomst opgesteld. Met het oog op de in de nota voorgeschreven procedure zal op termijn de ingediende aanvraag BOPA ook aan uw gemeenteraad worden voorgelegd. Hiermee kunt u ook toetsen of aan de kaders is voldaan.

Bijlagen
1. Schetsontwerp Nijkerkerveen, Laakweg 22 & 34 d.d. 2 september 2026
2. Raadsvoorstel en besluit Kaderstelling woningbouw en openen grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen d.d. 27 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris, de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

RAADSBESLUIT

Nummer: 2026-061

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van; 8 september 2026

b e s l u i t :

1. De bedrijfsgronden van Laakweg 22 en het daarachter gelegen agrarische perceel te herontwikkelen naar woningbouw met 18 woningen, als onderdeel van de ontwikkeling Deelplan 3 Nijkerkerveen;
2. Tevens het recent aangekochte perceel Laakweg 34 te betrekken bij deze woningbouwontwikkeling met toevoeging van 13 woningen;
3. Het college te verzoeken het planproces voor deze ontwikkeling te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
   a. De op 27 januari 2022 vastgestelde kaders voor Deelplan 3 Nijkerkerveen ook van toepassing te verklaren op de gronden bij Laakweg 22 en Laakweg 34 in Nijkerkerveen;
   b. In te stemmen met de stedenbouwkundige invulling van deze percelen met woningbouw zoals weergegeven in het schetsontwerp ‘Nijkerkerveen, Laakweg 22 & 34’ d.d. 2 september 2026;
   c. Deze gronden niet te betrekken in de gezamenlijke grondexploitatie Deelplan 3 van Plankenburg B.V. en de gemeente Nijkerk, maar in plaats daarvan een zelfstandige ontwikkeling van Plankenburg B.V. te faciliteren waarbij alle plankosten voor de ontwikkeling van deze gronden volledig voor rekening van Plankenburg B.V. komen;
   d. De ontwikkeling van de percelen Laakweg 22 en Laakweg 34 mogelijk te maken via een (gefaseerde) BOPA-procedure;
4. De (jaarlijkse) kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van deze (extra) woningen op de gronden bij Laakweg 22 en Laakweg 34 op te nemen in de jaarschijf 2030 van de eerstvolgende begroting voor een bedrag van €10.500,- (Laakweg 22) en €12.500,- (Laakweg 34).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 29 oktober 2026,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek