



Jaarverslag 2024-2025

10 juni 2026

**ADVIESCOMMISSIE  
OMGEVINGSKWALITEIT  
NIJKERK**

*// Een brede blik op de totale kwaliteit van de omgeving*

# Jaarverslag 2024-2025

## Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijkerk

Beste lezer,

Met dit verslag geeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) een overzicht van haar werkzaamheden in 2024 en 2025. De verslagperiode 2024-2025 markeert de groei van de AOK. Na de start in 2022 heeft de AOK haar werkwijze doorontwikkeld naar de integrale aanpak die gevraagd wordt op basis van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 is ingegaan.

Het verslag geeft in vogelvlucht een overzicht van onze adviezen op zowel grote ontwikkelingen als kleinschaliger initiatieven. Daarbij denken we aan projecten waarbij vanaf het begin heel plezierig samengewerkt is met gemeente en initiatiefnemers. Anderzijds benoemen we ook plannen waarin het onderlinge begrip moest groeien.

We bedanken het college voor het gegeven vertrouwen, de ruimte en ondersteuning die de commissie krijgt om haar werk te doen en de wijze waarop onze adviezen worden ontvangen.

Namens alle leden van de commissie,

Hilbrand Rozema (voorzitter)

### 1. Integraliteit en balans

De AOK zet in op integraal advies aan het college van Burgemeester en Wethouders over de breedte van de thema's welstand, erfgoed, stedenbouw, landschap en natuur. Dit omvat de ruimtelijke kwaliteit van complexe bouwplannen, de bescherming en herbestemming van monumenten, de borging van landschappelijke waarden en de inrichting van de openbare ruimte. De commissie heeft in deze periode voor het eerst ongevraagd geadviseerd, over bescherming en behoud van het historische tracé van de Oude Rijn.

De gemeente Nijkerk is in ontwikkeling en er gebeurt veel op het gebied van woningbouwopgave, bedrijvigheid, verduurzaming en monumentenzorg. De commissie fungeerde hierbij als een onafhankelijke bewaker van kwaliteit, waarbij zij steeds zocht naar een balans tussen de behoefte aan vernieuwing en het respect voor de historisch gegroeide structuren die de identiteit van de kernen Nijkerk, Hoewelaken en Nijkerkerveen bepalen. We zien veel dossiers die te maken hebben met een nieuwe functie in een bestaande omgeving door inbreiding of functiewijziging. We zien bij



verschillende monumenten dat het moeilijk blijkt om een balans te vinden tussen wat economisch haalbaar is en wat het beste recht doet aan het monument.

In de AOK herkennen we deze dilemma's en we zijn in onze adviezen steeds op zoek naar ontwikkelmogelijkheden met respect voor de plek en zijn omgeving. Waar een afweging nodig is tussen kwaliteit en andere belangen, zoals politieke of economische, ligt deze niet bij de commissie maar bij het gemeentebestuur.

We kijken positief terug op de verslagperiode en zien dat vroege betrokkenheid daadwerkelijk leidt tot plannen die bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit. We kijken met name positief terug op het traject voor Sint Jozef, de tijdelijke zorglocatie op de Wallerstraat en de plannen voor het stationsgebouw.

Gedurende de jaren 2024 en 2025 is de focus van de commissie verschoven naar advisering in de vroege planfase. Dat is mede te danken aan de inspanningen van de gemeente om de AOK vroegtijdig te betrekken. De commissie ziet de voordelen hiervan. Door bij de eerste schetsontwerpen het gesprek aan te gaan kon de commissie aandachtspunten vanuit het perspectief van omgevingskwaliteit meegeven aan het traject waarin de plannen verder vormgegeven worden.

Op voorstel van de commissie heeft het college van B&W in februari 2025 het Reglement van Orde definitief vastgesteld. Daarmee is de werkwijze van de commissie zoals deze in de praktijk vorm heeft gekregen nu ook geformaliseerd.

In de verslagperiode wijzigde de samenstelling van de commissie. We bedanken Martin van Bleek, Marieke van Rooten en Lucas Reijmer voor hun inzet en we bedanken Marlous Diederiks voor haar goede ondersteuning van de commissie. We verwelkomen Lotte Schuitemaker, JanGeert Schuszler, Geert Jan Jonkhout als nieuwe leden en Yvonne de Ruiters als ondersteuning.



De huidige samenstelling van de AOK. Bron: Kees van den Heuvel.



## 2. Inbreiding, uitbreiding en vernieuwing

### *Sint Jozef en Kerkplein (AOK: 17-04-2024, 18-09-2024 en 10-12-2025)*

De herontwikkeling van het Kerkplein en de Sint Jozef locatie zijn twee op zichzelf staande ontwikkelingen, dicht bij elkaar in het centrum van Nijkerk.

Voor het plan Kerkplein heeft de commissie in deze fase onder andere meegedacht over de klimaatadaptieve maatregelen en de leefbaarheid van het binnenterrein.

Ten aanzien van de Sint Jozef locatie heeft de commissie intensief geadviseerd over de volumeverdeling. In de loop van het proces is afgestapt van het initiële concept met centrale blokvormige hoogbouw. In 2024 had de commissie kritiek op het toepassen van dergelijke contrasterende architectuur in de directe nabijheid van de kerktoren. In verschillende stappen is het plan doorontwikkeld naar een voorstel, eind 2025, dat niet alleen goed past bij de directe omgeving van het plan maar volgens de commissie ook een waardevolle toevoeging is aan het karakter van de binnenstad.

### *De Pol / Vetkamp 85 (AOK: 19-06-2024, 18-09-2024, 19-03-2025 en 23-04-2025)*

Bij de herontwikkeling van de zorglocatie De Pol is intensief gesproken over de beste manier om de nieuwe gebouwen aan te laten sluiten op de oude en wat de juiste positie voor de nieuwe gebouwen is. Daarbij was het zoeken naar balans tussen een ruimere opzet van het gebouwenensemble en de afstand tot de omliggende woningen. De AOK is blij met de uiteindelijke vormgeving van het plan.

### *Bakkerserf - Deelplan 3 (AOK: 06-11-2024)*

Na eerdere behandeling van deelplan 3 in Nijkerkerveen behandelde de commissie eind 2024 de aanpassing van het deel van het plan, het Bakkerserf. De commissie concludeerde dat de gepresenteerde stedenbouwkundige opzet onvoldoende kwaliteit bood voor de toekomstige bewoners en de dorpse context.

### *Dorpshuis Hoevelaken (AOK: 19-06-2024)*

De ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis aan De Brink is cruciaal voor de sociale vitaliteit van Hoevelaken. Het combineren van de eisen aan het pand, de locatie en de wensen en bestaande voorzieningen in de directe omgeving bleek uitdagend. Inmiddels is het plan in een aantal stappen verder ontwikkeld en wacht de commissie verdere behandeling af.



### *Hoogstraat (AOK: 31-01-2024 en 17-04-2024)*

Het dossier Hoogstraat betrof de ontwikkeling van woningbouw op een braakliggend terrein gesitueerd tussen de bestaande bebouwing en het spoor. In deze buurt komen diverse bouwperiodes en stijlen voor, met een prominente rol voor jaren dertig woningen met scherpe dakvormen en het oude bedrijfspand De Hoogh. Een centraal discussiepunt was de architectonische aansluiting. Moest het ontwerp aansluiten bij het oudere bedrijfspand 'De Hoogh', de omliggende jaren dertig woningen, of moest het een eigen vormtotaal hanteren? Door de interactie met buurtbewoners en de projectontwikkelaar tijdens de behandeling ontstond er meer begrip voor elkaars positie.



Hoogstraat. Bron: [www.vastenburghof.nl](http://www.vastenburghof.nl).

### *Studiemodel 2.0 Klarwater (AOK: 09-07-2025)*

De actualisering van het plan Klarwater bracht een verschuiving in het woningbouwprogramma met zich mee. De commissie signaleerde dat de wens voor meer sociale huurwoningen en een hogere dichtheid de oorspronkelijke kwalitatieve ambities onder druk zette. In haar advisering legde de commissie de nadruk op de gevolgen van extra bebouwing op de leefbaarheid van het gebied. Als de bebouwingsdichtheid toeneemt, moet de kwaliteit van de gemeenschappelijke buitenruimte en de beeldkwaliteit extra hoog zijn om een prettige leefomgeving te garanderen.



### 3. Ongevraagd advies – Oude Rijn & Sindelererf

De Oude Rijn is een gemeentelijk archeologisch monument, dat op verschillende plekken ook bovengronds zichtbaar is. De toenemende druk van individuele bouwplannen voor bedrijfspanden langs de Oude Rijn zorgt de afgelopen decennia voor het steeds verder verdwijnen van deze eeuwenoude structuur. Dit vormde voor de commissie aanleiding om een ongevraagd advies uit te brengen aan de gemeenteraad.

De commissie constateert een trend van versnippering, waarbij de cultuurhistorische waarde van dit oude waterlint langzaam verdwijnt door bedrijfsbebouwing die nauwelijks relatie aangaat met het landschap. Met dit advies trok de AOK aan de bel. Er is behoefte aan een overkoepelende visie en een integrale ontwerpstudie. Alleen door kaders te stellen voor de landschappelijke inpassing en de architectonische kwaliteit aan de waterzijde, kan worden voorkomen dat de Oude Rijn verandert in een anonieme achterkant van een bedrijventerrein.



De Oude Rijn. Bron: Theo Slijkerman, Museum Nijkerk.

### 4. Omgeving, visie en erfgoed

De commissie heeft in de verslagperiode naast de beoordeling van individuele plannen ook actief geadviseerd over de strategische kaders die de toekomstige kwaliteit van de gemeente bepalen.

- **Omgevingsvisie 2.0 (AOK: 22-05-2024, 18-06-2025, 06-08-2025, 03-09-2025 en 12-11-2025):** De AOK fungeerde als klankbordgroep voor het vertalen van de uitkomsten van het brede participatietraject naar ruimtelijke ontwerpprincipes. Een uitdaging is hoe de 'zachte' wensen van burgers vertaald kunnen worden naar 'harde' toetsingscriteria in de visie, zodat deze duidelijke richting geven bij toekomstige ontwikkelingen.
- **Oostelijk Nijkerk (AOK: 19-02-2025):** De AOK heeft benadrukt dat het in deze ontwikkeling nodig is om de omgevingskwaliteit vanaf het begin als hoofduitgangspunt te nemen en niet alleen de woningbouwopgave centraal te stellen.



- **Update Erfgoednota (AOK: 09-07-2025 en 10-12-2025):** De commissie adviseerde om bij de actualisatie van het erfgoedbeleid breder te kijken dan alleen individuele rijks- en gemeentelijke monumenten. Er werd aandacht gevraagd voor de bescherming van de naoorlogse architectuur en de cultuurhistorische betekenis van de Zuiderzeezone als landschappelijke drager.
- **Richtlijnen Verduurzaming Monumenten (AOK: 01-10-2025):** De commissie heeft meegedacht over de voorstellen van de gemeente over de mogelijkheden voor monumenteneigenaren om te werken aan verduurzaming. De commissie adviseert verduurzaming van monumenten als maatwerk te behandelen en niet alleen via standaard maatregelen vorm te geven.

## 5. Ruimtelijke inpassing

Een goed gebouw kan nog steeds een slecht plan kan zijn als de 'landing' in de omgeving niet deugt. Vooral bij functiewijzigingen — van kantoor naar woning, of van agrarisch naar educatief — ontstaan er ruimtelijke neveneffecten die de omgevingskwaliteit onder druk zetten. Met dit gegeven hadden ook de volgende ontwikkelingen te maken:

- **Van 't Hoffstraat 14-20 (AOK: 23-04-2025 en 12-11-2025):** Bij de transformatie van deze kantoorpanden naar een woonbestemming is volgens de commissie een visie nodig op de inrichting van het omliggende gebied, aangezien het een overgangsgebied betreft tussen woningen en kantoren. Deze visie bleek niet binnen afzienbare termijn opgesteld te kunnen worden. De commissie constateerde dat de parkeernormen in dit plan de inrichting negatief beïnvloeden en betere alternatieven zonder visie niet haalbaar zijn.
- **Van Rensselaerstraat (AOK: 10-12-2025):** Bij het plan voor een appartementengebouw op de plaats van een oud KPN-gebouw is waardering voor het gebouw. Het gebouw met bijbehorende parkeerplaatsen is gepland tussen de Strielandse beek, een speelgelegenheid en de openbare weg. Er is in de commissie gesproken over een andere verdeling van deze functies in de beschikbare ruimte. Daarbij is de gekozen oplossing voor de parkeeropgave ook besproken. Wanneer de direct omliggende openbare ruimte in het plan wordt betrokken, ziet de commissie mogelijkheden om tot een aantoonbaar betere inpassing te komen. Dat kan op deze locatie extra kwaliteit opleveren voor de lange termijn.

De AOK pleit in dit soort gevallen voor een integrale benadering waarbij de ruimtelijke inpassing geen sluitpost is, maar een startpunt van het proces.



## 6. Monumenten

Voor het behoud van monumenten is het nodig om de historie en unieke kwaliteit van een monument te verbinden met een toekomstbeeld dat past bij de wensen van de initiatiefnemer, economisch haalbaar en duurzaam is. In de commissie zien we dat spanningsveld op verschillende dossiers terugkomen en merken we dat er vaak langere tijd nodig is om tot een goed en haalbaar voorstel te komen.

### *Herbestemming stadhuis (AOK: 19-06-2024)*

Met het vertrek van het gemeentelijk apparaat naar de Van 't Hoffstraat is het pand aan de Raadhuisstraat leeg komen te staan. Er dient een nieuwe functie gevonden te worden voor het historische stadhuis, als onderdeel van het bestemmingsplan Stadshaven fase 1a. De commissie spreekt de waardering uit over het vroegtijdig betrekken van de AOK in de mogelijke herontwikkeling van het historische deel van het stadhuis. De uitwerking van de herontwikkeling eist een overtuigende ontwerpogave. De commissie legt de nadruk op het behoud van het karakter van het stadhuis en de verbinding met de aan te leggen binnentuin. Om tot een goede planvorming te komen adviseert de commissie om een kader mee te geven aan de potentiële uitbater(s) met randvoorwaarden die de ruimtelijke kwaliteit benadrukken.

### *Huize Hoogstraten / Spoorstraat 1 (AOK: 10-07-2024, 19-02-2025 en 23-04-2025)*

Huize Hoogstraten is een opvallend rijksmonument aan de rand van het centrum van Nijkerk. De monumentale waarde zit niet alleen in het unieke pand, maar ook in de omliggende tuin die het pand omlijst en een groen rustpunt geeft tussen alle bebouwing. Bij het beoordelen van de plannen voor herontwikkeling en nieuwbouw stonden respect voor het monument en de tuin centraal. In dit geval is het helaas nog niet gelukt om tot een haalbaar plan te komen voor het monument.

### *Stationsgebouw Nijkerk (AOK: 18-09-2024 en 04-12-2024)*

De herinrichting van het Willem Alexanderplein is in 2023 afgerond. Daarbij is een mooie stap gezet om de stationsomgeving te koppelen aan de kwaliteit van de openbare ruimte van de historische binnenstad.

In 2024 is er meermaals gesproken over het stationsgebouw zelf. De commissie heeft geadviseerd om voor de kleurstelling onderzoek te doen naar de historische kleuren van het gebouw. Anderzijds is er gesproken over de verduurzaming en renovatie van het stationsgebouw.

Vanuit de AOK is geadviseerd om zo veel mogelijk de oorspronkelijke opzet van het gebouw (drie beuken) als uitgangspunt te nemen waarbij de centrale publieke ruimte



gerespecteerd blijft. In dit geval is een mooie balans gevonden tussen enerzijds herstel van de monumentale waarde en anderzijds de functionaliteit van het gebouw en de economische haalbaarheid van het plan. De commissie is te spreken over het feit dat het stationsgebouw door de plannen weer een fijne verblijfsruimte zal worden.



Station Nijkerk eind 19<sup>e</sup> eeuw. Bron: Archief gemeente Nijkerk.



Station Nijkerk in 2025. Bron: Fier Architecten.



Impressie Station Nijkerk in 2027. Bron: Fier Architecten.



### *Vernieuwbouw Beatrixhof (AOK: 06-11-2024 en 12-11-2025)*

In de AOK is in 2024 gesproken over het initiatief om het kleinschalige wooncomplex met 34 woningen te renoveren en deze aan te passen aan de woonwensen van nu. Het complex is aangewezen als monument onder andere vanwege de architectuur en stedenbouwkundige waarde als hofje uit de wederopbouwperiode. De aanpak van de woningen kan niet los gezien worden van het binnenterrein. De AOK heeft er vertrouwen in dat de Beatrixhof hierdoor weer een aantrekkelijk wooncomplex kan worden. Het plan is op een goede manier aangepast.

### *Hoewelakense Bos (19-02-2025)*



Hoewelakense Bos. Bron: Bert Beentjes.

Bij de herinrichting van het Hoewelakense Bos adviseerde de commissie over de bescherming van de historische buitenplaats Huize Hoewelaken gelet op de groeiende recreatiedruk vanuit de omliggende woonwijken. Er is onder meer gesproken over het reguleren van de recreatiedruk door het verplaatsen van de parkeerplaats en het toevoegen van wandelgebied voor hondenbezitters op een aantal nieuw aangekochte percelen. De kern van het advies was het beschermen van de oorspronkelijke zichtlijnen en de parkstructuur van de architect, terwijl tegelijkertijd gezocht werd naar manieren om het gebied aan te passen aan intensiever gebruik door wandelaars en hondenbezitters. De commissie heeft waardering voor het uiteindelijke plan.

## 7. Mandaatoverleg

Initiatieven met kleine impact op de omgevingskwaliteit worden niet door de voltallige commissie behandeld maar door een mandaatcommissie bestaande uit een welstandsadviseur en een monumentenadviseur. Tijdens de tweewekelijkse



mandaatvergaderingen worden deze initiatieven besproken. De vergaderingen worden voorbereid door de betreffende medewerker van de Omgevingsdienst, die ook het verdere verloop van de bouwplannen ter hand neemt. In deze vergadering worden samen met de monumentenadviseur de plannen besproken die met cultuurhistorie te maken hebben. Door de frequentie van deze vergaderingen is een efficiënte werkwijze mogelijk, waarbij als er een negatief advies gegeven wordt deze meteen in de volgende vergadering besproken kan worden. Over het algemeen is er tevredenheid over de vorm en uitvoering van deze advisering. De grote commissie kan na een eerste bespreking de verdere behandeling van plannen delegeren naar het mandaatoverleg, met het voordeel dat het mandaatoverleg vaker plaatsvindt.

In 2024 zijn door de adviseur welstand 44 plannen als vooroverleg en 266 plannen als definitieve aanvragen behandeld, deels in aanwezigheid van de aanvrager of ontwerper. Van deze plannen werd 74% van de 1e aanvragen ter plekke van een positief advies voorzien. Voor 26% van de plannen was een wijziging nodig. Voor 26 plannen brachten we een gecombineerd welstands- en monumentenadvies uit.

In 2025 zijn door de adviseur welstand 90 plannen als vooroverleg en 284 plannen als definitieve aanvragen behandeld, deels in aanwezigheid van de aanvrager of ontwerper. Van deze plannen werd 74% van de 1e aanvragen ter plekke van een positief advies voorzien. Voor 26% van de plannen was een wijziging nodig. Voor 28 plannen brachten wij een gecombineerd welstands- en monumentenadvies uit.

## 8. In het kort

- **BKP Stadshaven (AOK: 10-01-2024, 22-05-2024 en 04-12-2024):** In de advisering is gesproken over de relatie tussen de bebouwing en de kade, de vormgeving van de openbare ruimte en het park. De commissie heeft daarbij de nadruk gelegd op de kwaliteit en de beleving van de ruimte als verblijfsgebied in het centrum van Nijkerk.
- **Kantemarsweg 4 (AOK: 28-05-2024 en 01-10-2025):** De commissie heeft geadviseerd om het gekozen hofjes-concept, zoals de gemeenschappelijke binnentuin en ruimte voor sociale interactie, goed uit te werken.
- **Gebiedsvisie Paasbos (AOK: 28-08-2024 en 18-06-2025):** De commissie waardeert het dat de opgave in deze wijk integraal wordt aangepakt. Bij de plannen voor de Wulfshoeve en Bizetlaan vraagt de commissie blijvende aandacht voor het behoud van de groene kwaliteit op die locaties.

