

Adviescommissie Omgevingskwaliteit (Openbaar)

Datum: 10 juni 2026

Tijd:

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

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

Afwezig: Hilbrand Rozema en Jan-Geert Schuszler

1. Opening en mededelingen

Bert Beentjes, voorzitter ad interim, opent de vergadering en heet iedereen welkom. Bericht van verhindering is ontvangen van Hilbrand Rozema en Jan-Geert Schuszler. Die laatste is waarschijnlijk zelfs langere tijd niet beschikbaar voor de AOK. Besloten wordt hem een beterschapskaart te sturen.

2. Ingekomen stukken

De buurtschap Slichtenhorst zegt zich per brief zorgen te maken over de ontwikkelingen omtrent Oostelijk Nijkerk. Er is door de bewoners een alternatief scenario ontwikkeld. Er zal contact worden opgenomen met de Stichting Slichtenhorst.

De Lokale Partij heeft vragen gesteld over (het verwijderen van) de haag bij Huize Hoevelaken. De AOK is daarbij als referentie genoemd.

3. Rondvraag

Van de rondvraag is geen gebruik gemaakt.

4. Vervolg Paasbos

Bezoekers: Daniel Gundelach (De Bunte Ontwikkeling Oost), Tijl Hekking (IMOSS), Willem Alex Jansen (Fier Architecten), Lahiba Mehraban (gemeente Nijkerk) en Liz van den Broek (gemeente Nijkerk)

Dit betreft een vervolg op de presentatie van het stedenbouwkundig plan, dat grotendeels de positionering en opbouw van de bebouwing volgt zoals vastgelegd in de gebiedsvisie. Aan de hand van een maquette is het stedenbouwkundig plan gevisualiseerd. Per mail zijn door de AOK vragen gesteld en die wordt ter plekke geclusterd beantwoord. De visie is altijd een soort van droombeeld geweest. Daarbij is gebruik gemaakt van een maatvoering die niet altijd even realistisch was. Dat is thans aangepast, waarbij de ambities en kaders uit de visie overeind zijn gebleven. Een belangrijk verschil in het stedenbouwkundig plan is de splitsing van blok D in blok D en E. Hierdoor kunnen de 12 bestaande woningen van de WSN tot minimaal het jaar 2030 behouden blijven. E is zodanig gekozen dat de uitgangspunten uit de gebiedsvisie, zoals het behoud van de winkelstraat, intact blijven. Ook de woningbouwsegmentering is door de raad vastgesteld. Hierdoor is er geen ruimte om

woningen toe te voegen of te schrappen. De ligging van de verschillende bouwblokken staat grotendeels vast, om de volgende redenen:

Blok A:

- Noord en oost: Bebouwing kan niet dicht op aanwezige leidingen
- Zuid : behoud van een zo groot mogelijk sport-/trapveld
- West : zo veel mogelijk afstand houden tot de Grieglaan en plek voor parkeren en groen.

Blok B:

- Noord: Hier ligt een parkeerplaats, die zo compact mogelijk wordt gehouden, zodat er aan de noordzijde (ten noorden van blok C), zo veel mogelijk ruimte voor het park overblijft.
- Oost en zuid: Bebouwing kan niet dicht op aanwezige leidingen.
- West : beperkte verschuiving mogelijk, maar behoud van groen is leidend.

Blok C:

- Noord: Behoud van zo veel mogelijk park
- Oost : Deze ruimte is nodig voor het laden/lossen van de supermarkt
- Zuid : maximale positionering naar het zuiden om ruimte voor het park te creëren, waarbij het uitgangspunt is de winkels recht tegenover elkaar te houden.
- West : verschuiving heeft gevolgen voor blok D en afstand tot bestaande woningen

Blok D:

- Noord: Behoud van zo veel mogelijk park
- Oost : behoud van een voldoende brede winkelstraat
- Zuid : behoud van de bestaande WSN-woningen tot 2030
- West : voldoende afstand behouden tot bestaande woningen

Blok E:

- Dit blok wordt gebouwd op de plek van de 12 bestaande woningen van de WSN.

Parkeren

De functies in het gebied (woningen, winkels en sporthal) brengen parkeereisen met zich mee. Tegelijkertijd is er een sterke ambitie om het gebied groen en aantrekkelijk te houden. Daarom is ingezet op efficiënt ruimtegebruik, onder andere door dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In dit plan wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. 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. Er zijn enkele wijzigingen ten opzichte van de gebiedsvisie:

- Haaksparkeerplaatsen langs de Grieglaan (bij blok A) zijn een parkeerplaats geworden om verkeersveiligheid te verbeteren en ruimte te maken voor groen langs de weg.
- Parkeerplaatsen bij blok D en E liggen nu aan de binnenzijde van de bebouwing
- Parkeren bij de sporthal is niet haaks op de doorgaande weg maar een parkeerplaats geworden om verkeersonveilige situaties te voorkomen.

In de visie lijkt het parkeren meer in balans te zijn met het groen.

Op twee plekken wordt onderzocht of gewerkt kan worden met het gefaseerd aanleggen van parkeerplaatsen. Een deel kan later aangelegd worden, als uit parkeerdrukmetingen blijkt dat deze parkeerplekken daadwerkelijk nodig zijn. Dit wordt onderzocht op de volgende locaties:

- Het rijtje parkeerplaatsen in de aanloop naar de winkelstraat op de parkeerplaats tussen blok B&C. Hierdoor proberen ze de aanloop naar de winkelstraat vrij te houden.
- Bij de sporthal, om te zorgen dat er meer groen behouden kan blijven. Er wordt bekeken of een deel van het parkeren bij de nieuwe sporthal overdekt kan zijn en dat het groene talud taps toeloopt richting de verdieping waar de sportkantine is gevestigd. Hier moet nog een ontwerp aan ten grondslag liggen.

Verkeer

In de gebiedsvisie was een 'zachte knip' in de Bachlaan voorzien, waarbij het autoverkeer naar de supermarkt over een nieuwe parkeerplaats van de Hoefslag naar de Grieglaan wordt geleid. Hierdoor zou doorgaand verkeer worden ontmoedigd, terwijl de route wel bereikbaar blijft. Op basis van nieuwe inzichten en analyses is dit heroverwogen. Verkeersveiligheid, met name voor voetgangers en fietsers, speelt hierbij een doorslaggevende rol. Daarom wordt nu voorgesteld om een 'harde knip' toe te passen.

Sporthal

De sporthal is als een icoon omschreven in de gebiedsvisie met een functionele plint langs een alzijdig gebouw. Om een betere (speelse) aansluiting te krijgen van de sporthal op het park is een massastudie verricht. Wanneer aan de plint van de sporthal functies zouden worden toegevoegd, zoals ruimte voor een huisartsenpraktijk, sportschool of fysiotherapie, blijft er van het park weinig over. Daarom is uitgegaan van de minimaal benodigde oppervlaktes voor een sporthal. Alles wordt eraan gedaan om de footprint zo klein mogelijk te houden met dien verstande dat die sporthal wel mee gaat doen met het speelse maaiveld. Omdat kleedruimten gelijkvloers moeten zijn aan de vloer van de sporthal, wordt er niet aan getornd om de kleedruimten op een andere verdieping te positioneren. De sporthal krijgt mogelijk aan de noordkant gevelopeningen. Voor de sporthal volgt nog een tender in relatie met het park en de openbare ruimte krijgt voldoende aandacht in het vervolgproces. Midden in het winkelstraat zit een verhoogd vak en dat kan problemen geven bij de afwatering. Hierop wordt nog geanticipeerd. De commissie heeft grote zorg over het feit dat de oorspronkelijke ambities en doelstellingen uit de eerdere gebiedsvisie voor het Paasbospark steeds verder onder druk komen te staan in de stedenbouwkundige uitwerking, of zelfs geheel verdwijnen. In de gebiedsvisie was de sporthal een iconisch gebouw midden in een park, omgeven door groen. De plint was transparant en bestond uit diverse maatschappelijke functies en horeca. Daarvan is weinig van over: een gesloten plint zonder aanvullende functies en een sporthal die deels omgeven wordt door parkeerplaatsen in plaats van groen. Verder heeft de commissie grote vraagtekens bij de hiërarchie en de positionering van de woonblokken. In afwijking van de gebiedsvisie worden bouwblokken in noordelijke richting opgeschoven, waardoor minder park en minder speelplekken overblijven. De parkeerplaatsen worden vergroot en uitgebreid ten opzichte van de visie. Ook wordt het westelijke bouwblok opgeknapt en wordt er gepoogd qua hoogte en situering een overgang te maken naar de omliggende woonwijken. Deze keuze komt gekunsteld over, terwijl de kracht het nieuwe centrum juist was dat de bebouwing in samenhang zou worden ontworpen, in afwijking van de omliggende woonwijken. In de gekozen opzet ligt het ten slotte ook veel meer voor de hand om winkels te plaatsen in blok E en niet in blok B.

De commissie wenst een vergroeningsontwerp ten behoeve van de beeldtaal van het winkelstraatje (verhoogde plek met zitranden) en er moet gezorgd worden voor een functionele hemelwaterafvoer. Om dit beheersbaar te houden is wellicht een technische oplossing te overwegen in combinatie met de parkeerkelder(s) via speciale betonelementen. Er zijn wellicht andere oplossingen te vinden om er een gezellig winkelsteegje van te maken.

5. Vaststelling verslag van de evaluatie AOK, mandaatcommissie en vooruitblik naar volgende vergadering

Het verslag van de evaluatie van de AOK wordt op een ander moment vastgesteld.

Mandaatcommissie: Er is overleg over Spoorstraat 1 te Nijkerk. Het monumentale gebouw wordt niet meer opgeknapt. De nieuwbouwplannen langs de Meinsstraat worden gehandhaafd. Deze moeten duidelijk ondergeschikt worden gemaakt. Er is door Lucas Reijmer eerder een compromisping gedaan, maar dit heeft weinig soelaas geboden. Er zijn inmiddels suggesties gedaan om de frontale gerichtheid van de nieuwbouwwoningen op de Meinsstraat programmatisch te voorkomen. Ze moeten onderdeel blijven van het landgoed. Eerder nog heeft de commissie er vrede mee wanneer het nieuwbouwblok wordt verlengd dan wordt verbreed.

Op de agenda van de commissie d.d. 8 juli staat onder meer Spoorstraat 1 en het vervolg op de gebiedsontwikkeling Paasbos

6. Vredeskerk

Dit onderwerp is behandeld in een besloten vergadering.

7. Locatiebezoek Kamersteeg 12a en 14

Bezoekers: Wouter Keijzer (BKpunt architectuur), Peter Rommers (Hoofd gebouwendienst), Jurre Jansens van Gellicum (Schoutenhuis), Wim Bomhof (gemeente Nijkerk), Marlous Diederiks (gemeente Nijkerk) e.a.

Een rondleiding heeft plaatsgevonden op de Kamersteeg 12a en 14 (Boerderij De Poort, deel uitmakend van landgoed Appel). Het plan is om zowel de boerderij (exclusief de deel) met het bakhuis aan Kamersteeg 14 als de boerderij aan Kamersteeg 12a als wooneenheid te verhuren. De varkensstal zal getransformeerd worden tot B&B. Op de plek van een oude kippenschuur op het perceel Kamersteeg 12a wil het landgoed een nieuwe B&B te realiseren. Als dat mogelijk is, vervalt het plan om van de paardenstal een B&B te maken. Er ligt nu een gewijzigd plan ter beoordeling voor waarin rekening is gehouden met de opmerkingen en aandachtspunten uit de commissievergadering van 4 maart jl. Het aanvullend onderzoek is verricht door Jojanneke Clarijs.

De commissie is onder de indruk van het verbouwingsplan. Ze is blij te horen dat de tweede ontsluitingsweg uit de plannen zijn gehaald. Een grote kwaliteit is de centrale toegangsroute, waarvan de mozaïekbestrating een kwaliteitsimpuls kan vertegenwoordigen. Graag zou de commissie hiervan nog sfeerbeelden willen zien. Ook vergt het zuidelijke deel van het landgoed, dat niet bij het ensemble hoort, nog een ontwerpogave qua beeldtaal. Waarschijnlijk wordt daar de haag doorgetrokken en de buxus en meidoorn geplant. De hoogte van de haag mag niet meer dan 150 centimeter bedragen. In de noordzuidas zorgen bestaande fruitbomen voor een natuurlijke afscheiding met de B&B, maar wellicht kan dit nog wat luchtiger wordt ingeplant om te voorkomen dat het kippenschuurtje zich teveel isoleert van het erf. Er heersen nog twijfels over het parkeren aan de westkant van het landgoed. Bij voorkeur wordt het karrespoor en het laantje langs de wal intact gelaten en vindt het parkeren plaats ten westen van de moestuin van de monumentale boerderij. De hoeveelheid verharding dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot de huidige situatie. De inpassing

moet zo landschappelijk mogelijk. Ten aanzien van de monumentale boerderij lijkt het toepassen van twee deuren aan de voorzijde van de boerderij te overdadig. Eén deur is voldoende en deze dient niet te worden voorzien van allerlei roetjes.

8. Sluiting

Onder dankzegging wordt de vergadering gesloten.