

Adviescommissie Omgevingskwaliteit (Openbaar)

Datum: 13 mei 2026

Tijd: 9.00u tot 14.00u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Hilbrand Rozema, Marc Nolden, Bert Beentjes, Arjan van der Laan, JanGeert Schuszler, Geert-Jan Jonkhout (Gelders Genootschap), Lotte Schuitemaker (Gelders Genootschap) en Yvonne de Ruiter (gemeente Nijkerk)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter 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

Er is een mogelijkheid om de gerenoveerde monumentale boerderij Nordengoed (Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk) te bezoeken. Een afspraak wordt te zijner tijd gemaakt.

Van de renovatie van het stationsgebouw te Nijkerk zijn interieurfoto's gemaakt.

4. Uitbreiding Intratuin

Bezoekers: Marcel Moons (eigenaar en initiatiefnemer), Rob Hanken (adviseur), Peter Beerepoot (Breddels Architecten), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk) en Gjalte van der Sluis (gemeente Nijkerk).

Intratuin Nijkerk gelegen op Spaanse Leger 1 te Nijkerk heeft plannen om de winkel uit te breiden en het terrein opnieuw in te richten. Het plan bevindt zich in de principefase en er wordt toegewerkt naar een collegevoorstel. De winkel krijgt een grote uitbreiding aan de noordzijde. Twee gedateerde woningen (eigendom van Intratuin) worden hiervoor gesloopt. De nieuwbouw aan de noordkant bestaat uit twee lagen en is bedoeld voor realisatie van magazijnruimte en een restaurant. Een oude bestaande boom naast de twee woonhuizen wordt gehandhaafd. De rest van het groen is minder relevant. Aan de zuidkant van het plangebied krijgt de huidige open verkoopruimte een overkapping. Verder vinden binnen de bestaande contouren nog enkele bouwkundige wijzigingen plaats. De Jan

Tijmensteeg gaat de formele grens vormen tussen de functies 'wonen' (woonwijk) en 'werken' (winkel). De huidige parkeervakken aan de kant van de woonwijk verdwijnen. Hier wordt de bestaande groenstrook doorgetrokken voor een betere visuele en ruimtelijke scheiding. Alle parkeerkoffers verhuizen naar de noordzijde, parallel aan de Barneveldseweg. De uitrit naar de Barneveldseweg wordt afgesloten voor winkelbezoekers. Logistiek vrachtverkeer mag hier na oplevering van de woonwijk alleen nog uitrijden, wat zorgt voor een logische en veilige rijrichting.

Vragen:

De commissie vraagt of alternatieven zijn besproken voor de huidige toepassing van volume, vorm en positie van de nieuwbouwplannen aan de noordkant. Antwoord: De architect legt voor dat er niet veel alternatieven voorhanden zijn. Het is immers woekeren met de ruimte. Qua hoogte wordt aangesloten op de huidige omringende bebouwing van de Albert Heijn en het gemeentehuis.

Hoe verlopen straks de verkeersstromen en de herinrichting van de Jan Tijmensteeg? Antwoord: Het bestemmingsverkeer wordt geleid via de zuidkant van het plangebied en wordt links om de vestiging geleid en verlaat ook aan de zijkant weer het gebied. Toeleverend vrachtverkeer heeft toegang via de Barneveldseweg. De Jan Tijmensteeg wordt herbestraat en herinricht als fietsstraat.

Welke techniek wordt toegepast voor het klimgroen? Antwoord: Dat gebeurt aan de hand van grondgebonden groenwandsystemen welke zich voegen in de gevelindeling.

Advies:

De commissie spreekt van een helder ontwerp. Het lijkt logisch dat vanwege de beperkte beschikbare ruimte gekozen is voor een gestapeld nieuwbouwplan. In schaal, hoogte en volume concurreert de nieuwbouw echter behoorlijk met de bestaande bebouwing. De uitstraling van de huidige entree komt hiermee in het gedrang, waardoor het voor de bezoekers minder duidelijk wordt waar de entree ligt. De commissie pleit voor een meer representatieve uitstraling van de noordelijke uitbreiding, met name in de plint. Dit kan worden bereikt door meer transparantie (raampartijen) aan te brengen in de gevels van de nieuwbouw. Eventueel moet daarbij worden geschoven in de plattegrond (verwisseling van restaurant met magazijnruimte). Op meerdere plekken in de gevel kan meer inkijk en transparantie worden gerealiseerd, zoals bij de noordwestelijke hoekaansluiting van de nieuwbouw met de bestaande bouw. Dit vergt een nadere ontwerpslag. Voor wat betreft de gevelbeplating lijkt te worden gekozen voor verticale stroken maar in de huidige situatie zijn deze horizontaal geprofileerd. Er moet gekozen worden voor een uniform gevelbeeld. De overkapte buitenruimte aan de zuidkant is akkoord, omdat de visuele impact beperkt is. Die aanvraag wordt apart ingediend en staat los van de uitbreiding. De commissie waakt ervoor dat het verkeer niet uitsluitend gebruik maakt van de nieuwe ingang, maar in de woonwijk Het Spaanse Leger iets verderop de hoek omgaat en er dus sprake kan zijn van ongewenste verkeersstromen. Een aangepast ontwerp wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien.

5. PaasbosHart

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).

De gebiedsvisie Paasbos is reeds in de commissie besproken. Deze visie beschrijft de ontwikkeling van drie deelgebieden: Wulfshoeve, Bizetlaan en PaasbosHart. Voor de deelgebieden Bizetlaan en Wulfshoeve zijn de stedenbouwkundige plannen inmiddels afgerond en zijn de omgevingsvergunningen verleend. Daarnaast is gewerkt aan de verdere uitwerking van PaasbosHart tot een stedenbouwkundig plan, inclusief een beeldkwaliteitsplan (BKP). Dit heeft geleid tot een voorlopig stedenbouwkundig plan. Door de kaders uit de gebiedsvisie, geldende wet- en regelgeving (zoals parkeernormen en afstandseisen tot leidingen), eerder gemaakte keuzes en de ambitie om zoveel mogelijk 'groen en blauw' te realiseren, is de ruimte voor aanpassingen in dit plan beperkt. Een belangrijk verschil is de splitsing van blok D in blok D en E. Hierdoor kunnen 12 bestaande woningen van de WSN tot minimaal 2030 behouden blijven. Dit besluit is vastgesteld door de gemeenteraad. De positionering van blok D en 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. De ligging van de verschillende bouwblokken staat grotendeels vast, mede vanwege de kabels en leidingen. Uitleg volgt over de harde knip voor het autoverkeer bij de Grieglaan/Bachlaan en het ontmoedigen van doorgaand verkeer aldaar. Verkeerskundige berekeningen tonen aan dat alternatieve verkeersstromen kunnen worden gedragen door de overige straten in de wijk. Ten behoeve van de nieuwe sporthal is een programma van eisen opgesteld, waarbij de overgang van het terras naar het park geleidelijk moet verlopen. De bouwblokken worden getoond. Bij blok D is een extra parkeergarage toegevoegd en er is tussen de blokken C en D sprake van een gebruikszone met verhoogd maaiveld.

Vragen:

Het PaasbosHart kende een krachtige, duidelijke uitstraling met blokken die een onderlinge samenhang hadden. Ofschoon het logisch is dat soms zaken veranderen, lijkt het westelijke blok in de actuele uitwerking minder krachtig over te komen omdat gekozen is voor een meer geleidelijke overgang naar de bestaande omgeving. Antwoord: Dat was een eis van de gemeenteraad. Het westelijke blok gaat mee in de ritmiek van de woningen van de Bachlaan. Hierover zijn tevens gesprekken geweest met de WSN.

De commissie adviseert om juist niet de relatie aan te gaan met de omgeving en de nieuwbouw niet in samenhang met de bestaande bebouwing te realiseren, anders wordt de uitstraling vlees noch vis en komen de ambities voor het PaasbosHart niet uit de verf. Er moet worden gekozen voor krachtige blokken die een onderlinge samenhang met elkaar hebben en onderling ook iets te betekenen hebben. De commissie wenst aan de hand van een maquette inzicht te hebben in de trapsgewijze opbouw van de nieuwbouwblokken en de rooilijnen met de bestaande omgeving. Voor wat betreft de sporthal verbaast de commissie zich over de positionering van de horeca en het buitenterras dat in de nieuwe situatie minder een maatschappelijke functie krijgt. De horeca op de plint is bij uitstek een manier om transparantie te bewerkstelligen in een alzijdige doos met normaal gesproken blinde gevelwanden.

Is overwogen om de parkeerkelders onder de verschillende blokken onderling efficiënt met elkaar te verbinden? Antwoord: Nee.

Waarom is de uitstraling van de gebouwen met zoveel verschillende kleuren? Antwoord: Er is voor gekozen om de uitstraling van de gebouwen in warme tinten uit te voeren als een warme hart met een groene rand. Dit mag soms contrasteren met de omgeving.

De discussie over het stedenbouwkundig plan wordt in de volgende vergadering van de AOK

voortgezet. Indien er nog verdere vragen zijn, dan kunnen die per mail worden doorgestuurd naar het secretariaat.

6. Oostelijk Nijkerk

Bezoekers: Annemiek Hoitinga (gemeente Nijkerk)

Mevrouw Hoitinga geeft een toelichting. Het afgelopen jaar stond in het teken van ontmoeten, meedenken en meebouwen. In een intensief participatietraject hebben inwoners, grondeigenaren en betrokkenen actief meegedacht over de gebiedsuitwerking van Oostelijk Nijkerk. Samen is gezocht naar de beste scenario's voor de toekomst van dit gebied. Het proces trapte op 8 april 2025 af met een grote, algemene informatiebijeenkomst. Met circa 500 aanwezigen was de betrokkenheid direct enorm. Het doel van deze avond was om iedereen op hetzelfde informatieniveau te brengen. Daarnaast kregen de aanwezigen uitgebreid de ruimte om hun eerste zorgen, scherpe aandachtspunten en kansen met de gemeente te delen. Na deze brede start volgde de verdieping. In juni 2025 gingen ongeveer 200 deelnemers tijdens intensieve werksessies concreet aan de slag. Zij verkenden samen de fysieke mogelijkheden in het gebied. Dit creatieve proces leverde maar liefst 40 verschillende participatiescenario's op. Om hiermee effectief verder te kunnen, heeft de gemeente deze 40 plannen zorgvuldig samengebracht tot 4 logische basisscenario's. In oktober 2025 kwam dezelfde groep deelnemers weer bijeen om deze 4 aangescherpte scenario's grondig te bespreken en te toetsen. Op 26 november 2025 was het woord weer aan de hele stad. Tijdens een drukbezochte informatiebijeenkomst kregen zo'n 150 belangstellenden uit heel Nijkerk de presentatie van de 4 scenario's te zien. Bezoekers konden direct via een QR-code digitaal hun reactie, voorkeuren en feedback achterlaten. Het participatieproces heeft een schat aan informatie opgeleverd. Dit vormt het fundament voor de volgende stappen in het komende half jaar. De gemeente gaat nu een aantal verdiepende onderzoeken uitvoeren en om de tafel met professionele partners — zoals de provincie en het waterschap — en georganiseerde stakeholders, waaronder buurt- en sportverenigingen. Al deze puzzelstukjes — de meningen uit de stad, de onderzoeksresultaten en de input van de professionals — voegen we samen. Dit leidt tot één concept-toekomstscenario. Zodra dit concept klaar is, organiseert de gemeente opnieuw een participatiebijeenkomst om het resultaat te presenteren en te bespreken.

Vragen en opmerkingen:

Is rekening gehouden met een schaa sprong ten behoeve van de sportvoorzieningen? Antwoord: Dit is wel voorgesteld maar de suggestie is niet meegenomen. Over het algemeen nemen sportvoorzieningen veel ruimte in beslag.

Er wordt te weinig uitgegaan van de bestaande kwaliteiten in het voorliggende gebied. Dat geluid wordt gemist. En wie moeten er wonen? Die mensen zijn er nog niet. Er wordt thans een dialoog gevoerd op basis van de huidige omstandigheden. Die volgorde is niet juist gekozen. Antwoord: Vandaar ook dat een verdiepend vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Hiertoe is bureau Stec ingeschakeld. Onder meer wordt onderzocht: het clusteren van sportvoorzieningen, inpassing van het omliggend landschap, voor wie wordt er gebouwd, de gevolgen voor de mobiliteit en verkeersontsluiting, gevolgen van netcongestie, de financiële consequenties, milieucontouren en (op verzoek) de gevolgen van de komst van de nieuwe kazerne voor defensie in Zuidelijk Flevoland. In het najaar kan meer worden verteld over het concept toekomstscenario en een globaal masterplan.

7. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de openbare en besloten vergaderingen d.d. 15 april 2026 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

8. Mandaatoverleg

Er zijn geen noemenswaardige bouwaanvragen behandeld.

9. VO Dorpshuis Hoevelaken

Bezoekers: Gerard Plug (Maas Kristinsson Architecten), Wim van Veelen (gemeente Nijkerk), Michel Giesen (gemeente Nijkerk), Suayip Yurt (gemeente Nijkerk) en Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk)

De Stuw, het dorpshart van Hoevelaken, maakt zich op voor een duurzame metamorfose. Het karakteristieke dorpshuis aan De Brink 10, de centrale ontmoetingsplek van het dorp, krijgt een ingrijpende vernieuwbouw. Op 1 april 2026 presenteerde de projectleider van de centrumontwikkeling de plannen al aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). Het plan kiest bewust voor een circulaire aanpak: in plaats van volledige sloop, vormt het bestaande gebouw letterlijk de fundering voor de toekomst. De (atoom)kelder, de begane grondvloer en ongeveer de helft van de huidige bovenbouw blijven behouden dan wel worden beter bereikbaar gemaakt. Vanaf die basis wordt het dorpshuis uitgebreid met een gedeeltelijke nieuwbouw. Hoewel de voetafdruk en de positionering op het terrein groter worden, verandert er in de hoogte niets; de vertrouwde goot- en nokhoogte blijven exact gelijk aan wat nu is toegestaan. Om van het oude en nieuwe deel één modern geheel te maken, krijgt de volledige bovenbouw een frisse, nieuwe gevelbekleding met een zoveel mogelijk alzijdig transparante plint. Het resultaat is een modern, toekomstbestendig dorpshuis dat naadloos aansluit bij de ambitie om van Hoevelaken een levendig en functioneel dorpshart te maken. Alle stakeholders krijgen er een plek.

Vragen:

Welke onderdelen van het bestaande gebouw worden hergebruikt? Antwoord: de fundering blijft grotendeels intact en de twee huidige entrees worden gehandhaafd. Er komen aldaar vier uitsparingen in de vloer waar licht doorheen valt.

Hoe is de kruisbestuiving van de zuidelijke gevel met de herinrichting van de Brink? Antwoord: De veranda-achtige buitenruimte volgt de looplijnen naar buiten toe. Een ontwerp voor de herinrichting van de Brink sluit hier in de toekomst op aan, maar is momenteel bewust nog even losgelaten.

Advies:

De commissie heeft grote waardering voor het ontwerp en spreekt dank uit voor de presentatie. De massa-opbouw, vooral aan de westzijde, is akkoord. De commissie mist eigenlijk nog een stap: het geplooid dak, dat als een soort tentdoek over het pand wordt gedrapeerd, is straks de blikvanger van het hernieuwde gebouw. Er dient nog duidelijk te worden gemaakt wat wordt behouden qua structuur van het gebouw in combinatie met het dak dat er overheen wordt gevouwen. Verder vindt de commissie de noordgevel nog best gesloten en zwaar overkomen. Omdat het dorpshuis een alzijdig gebouw is dienen de gevels consequent dezelfde verticale verdeling te krijgen. De commissie

is voorts gecharmeerd van de oplossing van het dak(volume), waarmee het gebouw een 'eigen smoel' krijgt. Alleen komt het dak aan de pleinzijde nog wel een beetje onrustig over qua verschijningsvorm en bij het overstek. De begeleiding van de dakrand c.q. daklijn dient bij voorkeur aan alle zijden consistent mee te lopen. De detaillering omtrent de overgang van het schuine dak met de gevelwand verdient aandacht. Tot slot wordt de tip gegeven om het bestaande gebouw goed te documenteren. Er zitten ook veel goede elementen in het huidige gebouw. In het vervolgproces wordt de toetsing van het plan afgedaan in de mandaatcommissie.

10. Brug over de Arkervaart

Bezoekers: Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk), Emiel Boerma (RWS), Joan Almekinders (RWS) en Jeroen Eulderink (Arcadis Architecten)

Het plan is om het viaduct over de Arkervaart in Nijkerk volledig te vervangen. Hoewel het grotere project 'Knooppunt Hoevelaken' stilligt, kan de vernieuwing van deze brug niet langer wachten omdat de technische levensduur ten einde loopt. De fundering voldoet niet meer. Eind 2030 moet de brug zijn vervangen, anders volgt een gewichtsbeporing. Rijkswaterstaat wil standaardisering van de aanleg van nieuwe bruggen. Daarmee verlopen ontwerpprocessen efficiënter en kan er ook sneller worden gebouwd. De belangrijkste punten uit het plan zijn:

- Snelwegniveau: De nieuwe brug wordt direct breed genoeg gebouwd voor 2 x 3 rijstroken in de toekomst (nu zijn dat er nog 2 x 2). De overspanning wordt groter. Qua hoogte wordt de huidige situatie aangehouden. Qua liggers is er vanwege esthetische redenen sprake van verschillende hoogtes
- Maaiveldniveau: De verbreding wordt zo ontworpen dat er onder de brug, langs de Arkervaart, genoeg ruimte blijft voor de lokale wegen en fietspaden.
- Herbruikbare onderdelen: De zichtbare randen van de brug krijgen een slim design. Ze kunnen later eenvoudig worden losgemaakt en opnieuw worden gebruikt als de snelweg definitief wordt verbreed. Ook het overige materiaalgebruik is circulair.
- Twee gezichten: De brug past zich aan de omgeving aan. Aan de noordwestkant blijft het uitzicht open over het polderlandschap. Aan de zuidoostkant sluit het ontwerp aan bij de moderne stijl van het bedrijventerrein. In beide gevallen geldt een beplantingsplan.

Vragen:

Hoe wordt in de ontwerpogave omgegaan met de meters tussen de waterkant en de kolommen?

Antwoord: Voordien werden er hekken geplaatst. Die hekken keren niet terug, want de zichtlijnen worden anders. Bij de steunpunten moet er voldoende ruimte zijn, want anders volgen er verzakkingen. De doorgangshoogte is niet leidend voor andere kunstwerken

De brug vormt een harde grens tussen de noordelijke (polder)zijde en de zuidelijke stedelijke ruimte. Waarom komt dat niet terug in het brugontwerp? Antwoord: Er is gekozen voor een neutraal brugontwerp waarmee de kwaliteiten van het landschap op een eigen manier tot hun recht komen. Onder meer wordt de beplanting symmetrisch ingezet en er is vrij zicht op beide entiteiten. Er moet voorts sprake zijn van een eenduidig, rustig en continue (weg)beeld.

Advies:

De commissie zegt dank voor de presentatie en heeft waardering voor het ontwerp. De commissie waardeert het inzetten op beperking van het materiaalgebruik. Dat maakt wel dat het ontwerp van het brugdek nu echt uit drie delen bestaat. De commissie prefereert het als er meer sprake kan zijn van een doorgaande lijn. De commissie gaat uit van een goede groene en landschappelijke inpassing. In het vervolgproces wordt de afhandeling van het ontwerp in handen gegeven van de mandaatcommissie. De landschappelijke inpassing ziet de commissie graag nog voorbij komen.

11. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 10 juni 2026. Onder voorbehoud staan op de agenda de Vredeskerk en het vervolg van Paasbos. Onder dankzegging wordt de vergadering gesloten om 14.00 uur.