

Adviescommissie Omgevingskwaliteit (Openbaar)

Datum: 30 september 2026

Tijd: 10.00u tot 12.30u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

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

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

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

De commissie wenst op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen omtrent de gebiedsinrichting van Huize Hoevelaken, in het bijzonder de haag.

Arjan van der Laan heeft een bezoek gebracht aan de zorgvilla op de Bagijnenstraat. Hij is naar eigen zeggen geschrokken van het vooraanzicht van de voormalige woning, waar de tuin nagenoeg is veranderd in een openbare parkeerplaats. Er volgt een check of er conform het collegebesluit is gehandeld om te zorgen voor een groene inkleding.

De aangescherpte verordening ligt klaar voor een terugkoppeling.

Middels een datumprikker worden suggesties voorgelegd voor vergaderdata in het voorjaar van 2027.

4. Parkeerdek Bieze, Riddererf

Bezoekers: Sebastiaan van de Pol (Van Bokhorst architecten), Gerco van Rijssen (Van Bokhorst architecten), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk) en Mark Kornet (directeur QSTA).

Het betreft de realisatie van een parkeerdek en hellingbaan aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen van Bieze op bedrijventerrein De Flier. Deze locatie ligt direct aan de Oude Rijn, een gemeentelijk archeologisch monument. Het doel is dat de personenauto's op het dek parkeren. Via het dek kunnen zij, zonder het vrachtverkeer te kruisen, naar de bedrijfs-/kantoorruimten. Het vrachtverkeer kan onder het dek manoeuvreren en stallen. De parkeeroplossing komt voort uit een

reëel bedrijfsprobleem: groeiende parkeerbehoefte en conflicten tussen vrachtverkeer, personenauto's, fietsers en voetgangers. Het beschikbare perceel is in de loop van de tijd benut voor bedrijfsuitbreidingen, waardoor de ruimte voor parkeren en logistieke bewegingen onder druk is komen te staan. Er is eerder onderzocht of een externe parkeerlocatie aan de overzijde van het bedrijventerrein mogelijk was. Deze optie is niet verder uitgewerkt, omdat de benodigde ruimtelijke en planologische uitgangspunten onvoldoende op elkaar aansloten. Daarom is gekozen voor een oplossing op het eigen terrein: een parkeerdek waarbij personenauto's op een hoger niveau parkeren en de manoeuvreerruimte voor vrachtwagens daaronder beschikbaar blijft. Het plan bestaat volgens de presentatie uit drie belangrijke onderdelen: een verhoogd parkeerdek voor personenauto's, een hellingbaan waarmee automobilisten het parkeerdek bereiken en een loopbrug waarmee personeel vanaf het parkeerdek naar het bedrijfsgebouw kan lopen, zonder opnieuw tussen de vrachtwagens terecht te komen. De hellingbaan is aan de zijde van de openbare ruimte een belangrijk zichtbaar onderdeel van het plan. Ook een hoek van het parkeerdek en de constructie nabij de perceelsgrens zijn tijdens de bespreking nadrukkelijk aan de orde gekomen. De initiatiefnemer heeft toegelicht dat een constructiedeel dat aanvankelijk buiten de erfgrans terechtkwam, is aangepast. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat de exacte positie ten opzichte van de erfgrans, de waterbestemming en het talud op de tekeningen beter inzichtelijk moet worden gemaakt. Een belangrijk discussiepunt betreft de uitstraling van de hellingbaan en het parkeerdek aan de openbare zijde. De initiatiefnemer heeft toegelicht dat het ontwerp bewust eenvoudig en functioneel is gehouden. De nadruk ligt op het bedrijfsgebouw en de representatieve voorzijde van het complex. Het parkeerdek ligt grotendeels aan de achterzijde van het terrein en is volgens de initiatiefnemer geen zelfstandig architectonisch hoofdobject. Voorts geldt de historische loop van de Oude Rijn als een gevoelig onderwerp, want het doorsnijdt het te bebouwen perceel.

Vragen:

Gevraagd wordt wie de gesprekken heeft gevoerd over alternatieve locaties. En of toen ook is vermeld dat langs de Fliersteeg de Oude Rijn ligt, en voor uitdagingen zorgt. Antwoord: De eigenaar van het bedrijf en de ambtenaar kavelverkoop van de gemeente Nijkerk. De Oude Rijn is niet aan bod gekomen.

Voorgesteld wordt om te onderzoeken of het parkeerdek verder in zuidelijke richting kan worden verschoven. Antwoord: Dit is waarschijnlijk niet mogelijk. De beschikbare manoeuvreerruimte voor vrachtwagens is zeer beperkt en de voorgestelde positionering is het resultaat van een uitgebreide technische studie.

Advies:

De commissie zegt dank voor de presentatie. Ondanks de bewering dat de hellingbaan aan het zicht wordt onttrokken, is deze volgens de commissie wel degelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte (en de Oude Rijn). Er is sprake van een voorgevelsituatie aan liefst drie zijden. Afgezien van het feit dat het de vraag is of er zo dicht op het archeologisch monument geboord of geheid mag worden, vraagt de situatie om een representatieve behandeling van gevels die aan meerdere kanten grenzen aan openbare ruimte zoals het Beeldkwaliteitsplan voor De Flier ook vereist. Er wordt daarnaast gepleit voor een hoogwaardige vormgeving en materialisatie van het parkeerdek en de hellingbaan. Dat kan bijvoorbeeld worden bereikt door een zorgvuldig ontworpen ritme van kolommen en liggers, een heldere en rustige vormgeving van hekwerken en randen, een samenhangende materiaal- en kleurkeuze, en een goede verhouding tussen openheid, constructie en groen. Onderzocht moet worden waar beplanting, groene randen en aanvullende bomen kunnen worden toegepast zonder de verkeersveiligheid, manoeuvreerruimte of constructieve eisen te belemmeren. Behandel groen niet als restinvulling, maar als een wezenlijk onderdeel van het ontwerp. Er zijn verder gereede twijfels

over de precieze positie van het parkeerdek en de hellingbaan ten opzichte van de erfgrans, de bestemming water en het talud van de watergang. De initiatiefnemer heeft toegelicht dat de actuele situatie afwijkt van de indruk die bepaalde plankaarten kunnen wekken. Het parkeerdek op het betreffende punt zou circa 1,70 meter binnen de erfgrans liggen en ook zou de hellingbaan verder van de watergang worden teruggelegd, waardoor een deel van het huidige straatwerk kan verdwijnen en ruimte ontstaat voor extra groen. De commissie heeft aangegeven dat dit met de beschikbare tekeningen niet voldoende kan worden gecontroleerd. Er is sowieso behoefte aan actueel en eenduidig tekenwerk waarop de feitelijke ligging van de watergang, het talud, de erfgrans en de constructie goed zichtbaar zijn. Er is gevraagd het parkeerdek in zuidelijke richting te verschuiven. Hoewel de ontwerper aangeeft dat dit inpassingsproblemen geeft, is het nog altijd redelijk om te verlangen dat de ontwerper de onderzochte mogelijkheden en beperkingen inzichtelijk maakt. Er is gesproken over de planologische mogelijkheid om een constructiedeel boven een andere bestemming te laten uitsteken. Dat is een juridische en planologische kwestie die afzonderlijk nog door de gemeente moet worden beoordeeld. Tot slot is meermaals aangegeven dat het jammer is dat een samenhangende gemeentelijke visie op de Oude Rijn ontbreekt of nog onvoldoende is uitgewerkt. Een dergelijke visie zou duidelijk moeten maken waar de historische structuur zichtbaar en beleefbaar moet worden gemaakt en waar groen en landschappelijke inrichting de historische lijn kunnen ondersteunen. Voor het parkeerdek betekent dit evenwel dat de locatie niet uitsluitend als een gewone bedrijfskavel kan worden beoordeeld. De historische context vraagt om een ontwerp dat rekening houdt met de betekenis van de Oude Rijn, ook wanneer ter plaatse geen duidelijk zichtbaar relict aanwezig is. Zonder een dergelijke visie dreigt overigens de beoordeling per afzonderlijk bouwplan plaats te vinden. Daardoor kan een reeks op zichzelf verdedigbare ingrepen uiteindelijk leiden tot een versnipperd beeld, waarbij de samenhang van de historische structuur verloren gaat. Derhalve, gericht op de gemeente Nijkerk: beschouw deze ontwikkeling mede als aanleiding om de gemeentelijke visie op de Oude Rijn verder uit te werken. De vergunning- of planbeoordeling van het huidige project kan daarop niet zonder meer wachten, maar het is wel van belang dat het ontwerp de toekomstige mogelijkheden voor herstel en herkenbaarheid niet onnodig beperkt. Derhalve: Maak de relatie met de Oude Rijn expliciet. Laat in de ontwerpvisie zien hoe het plan rekening houdt met de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis van de structuur.

Een aangepast ontwerp wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien.

5. Vetkamp 14-16

Bezoekers: Sebastiaan van de Pol (Van Bokhorst architecten), Daan van Markus (Van Bokhorst architecten), Gerco van Rijssen (Van Bokhorst architecten), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk), Elzo Baas (gemeente Nijkerk).

Het plan betreft het restaureren en ontwikkelen van 4 appartementen in het monumentale pand en het toevoegen van 8 kleine woningen in een intieme hofopstelling op het achterterrein. Tussen beide “woongroepen” wordt een verbindende route gemaakt die vanuit het Vetkamp de toegang tot het terrein vormt. Op de situatietekening staat tussen beide gebouwen een boom, een beeldbepalende okkernoot (notenboom). De plek van de boom is het rustpunt, maar ook koppelpunt tussen de monumentale bebouwing en de nieuwbouw. Het vormt een verbindend element samen met de voetgangers verbinding. Er is tevens een mogelijkheid om deze woningen te bereiken vanaf de westelijke zijde van de parkeerplaats “Gele Weiland” waar een toegangspoort de entree vormt. De vormgeving van de nieuwbouwwoningen zorgt voor een besloten karakter, vergelijkbaar met het karakter van een begijnhof. In de bespreking wordt ook Vetkamp 12 genoemd, omdat de ontwikkeling betrekking heeft op een groter geheel dan uitsluitend de voorgevel van het

monumentale pand. In de presentatie van het monumentale pand wordt uitgegaan van twee woningen op de begane grond en twee op de verdieping. De initiatiefnemer wil het monumentale voorste gedeelte zo veel mogelijk behouden en de noodzakelijke nieuwe voorzieningen zo beperkt mogelijk in het historische gebouw integreren. Daarbij wordt onderzocht hoe de woningen toegankelijk kunnen worden gemaakt zonder de monumentale voorgevel onnodig aan te passen. Voor de bovenwoningen is voorgesteld gebruik te maken van een bestaande deur aan de zijde van de steeg. Daarmee kan de ontsluiting deels aan de zijkant plaatsvinden en blijft de ingreep aan de voorzijde beperkt. Het plan omvat daarnaast sloop van bepaalde achterbouwen en aanpassingen op het achterterrein.

Vragen:

Hoe is het parkeren geregeld? Antwoord: Dat is afgekocht door gebruik te maken van de parkeergarage van winkelcentrum Oosterpoort.

Gevraagd wordt waarom de achterbouwen van de monumenten moeten worden gesloopt en of een andere woningindeling mogelijk is. Antwoord: De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de achterliggende bouwdelen bouwkundig in slechte staat verkeren en dat de gekozen woningindeling moeilijk in het bestaande achtergedeelte kan worden gerealiseerd. Daarbij is toegelicht dat de historische woningen aan de voorzijde in principe behouden kunnen blijven, maar dat voor het realiseren van vier woningen een bepaalde indeling en ontsluiting nodig is.

Advies:

De commissie zegt dank voor de uitgebreide presentatie. Dit heeft de nodige vragen opgeroepen inzake de cultuurhistorische waarden en de onderbouwing van de gekozen ingrepen. De bestaande bebouwing heeft een historische gelaagdheid. Tijdens de presentatie is toegelicht dat het voorste gedeelte een belangrijke monumentale waarde heeft en dat achter het pand verschillende aanbouwen en bijgebouwen aanwezig zijn. De initiatiefnemer maakt onderscheid tussen het monumentale hoofdgebouw en een achterliggende schuur die volgens de gehanteerde bouwhistorische beoordeling later is toegevoegd en niet dezelfde monumentale betekenis heeft. Op basis van deze interpretatie is voorgesteld bepaalde achterbouwen te slopen om ruimte te maken voor de herontwikkeling. Tijdens de bespreking is echter duidelijk geworden dat de grens tussen waardevolle historische bouwdelen en minder waardevolle latere toevoegingen niet zonder meer vaststaat. Ook onderdelen aan de achterzijde kunnen historische betekenis hebben. Het door de architect gebruikte bouwhistorisch onderzoek, met waarderingen per bouwdeel, is niet volledig en voldoet niet aan de eisen. De bouwgeschiedenis moet daarom als geheel worden onderzocht voordat definitieve sloopbesluiten worden genomen. In dat kader wordt het betreurd dat onvoldoende of zelfs foutieve informatie over de monumentale waardestelling en gebruiksgeschiedenis van Vetkamp 14 en 16 is voorgelegd. Dit dient nader te worden aangevuld middels aanvullend vervolgonderzoek door een gecertificeerd bouwhistoricus. Benodigd is een voldoende uitgewerkte waarderingsplattegrond, een duidelijke fasering van de bouwgeschiedenis, een volledige aanduiding van waardevolle historische onderdelen, een voldoende gedetailleerde beschrijving van onderdelen zoals vloeren, plafonds, trappen en historische verbindingen en een consistente koppeling tussen de waardering, de tekeningen en de voorgenomen ingrepen. Ten aanzien van de okkernoot (notenboom) merkt de commissie op dat de boom door sloop van de achterbouwen mogelijk onherstelbaar beschadigd kan raken. Middels een Boom Effect Analyse (BEA) kan de conditie, vitaliteit en verwachte levensduur van de boom worden beoordeeld. En kan er worden vastgesteld of de boom de gevolgen van sloop, grondwerk, funderingen, verharding en

eventuele wijzigingen in de waterhuishouding kan hebben. En welke omstandigheden nodig zijn om de boom goed te integreren binnen de bouwplannen.

Ten aanzien van de bebouwing van acht woningen op het achterterrein wordt gevraagd een relatie te leggen met het historische ensemble. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe de nieuwe woningen zich verhouden tot het monument, de historische bebouwing en de groene kwaliteit van het perceel. De asymmetrische daken zijn in elk geval een wezensvreemd element. De westelijke gevels van de nieuwbouwwoningen aan de zijde van het Gele Weiland dienen eveneens een representatieve uitstraling te krijgen en wellicht iets terug te liggen ten opzichte van de parkeerplaats.

Overigens worden grote zorgen uitgesproken over de staat van het monumentale pand. Gedurende lange tijd was er sprake van een groot gat in het dak, waardoor de weersinvloeden vrij spel hebben gekregen. Op last van de gemeente zijn deze gaten inmiddels gedicht en staat de voorgevel van het monumentale gedeelte inmiddels in de steigers.

Een aangepast ontwerp wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien.

De afspraak wordt gemaakt om in klein comité van initiatiefnemer gemeente en AOK door te spreken over de consequenties van het feit dat het bouwhistorisch onderzoek niet volledig is en daardoor niet helemaal aan de eisen voldoet.

Update: Het gesprek in klein comité heeft plaatsgevonden op donderdag 22 oktober 2026. Hierin is nader besproken op welke wijze het rapport aangevuld moet worden. Dit wordt door de ontwikkelaar meegenomen. In dit gesprek is ook besproken op welke wijze de voortgang in dit project gefaciliteerd kan worden. Een mogelijkheid daartoe is dat van de zijde van de gemeente is aangegeven dat zij overweegt om de ontwikkeling van het monumentale gedeelte aan het Molenplein en de nieuwe ontwikkeling aan het Gele weiland eventueel los te koppelen.

7. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de openbare en besloten vergadering d.d. 2 september 2026 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

8. Mandaatoverleg

In het mandaatoverleg is het DO van de bebouwing op de Gulikerhof akkoord gegeven. Verder is een woningbouwplan in Deelplan 3 te Nijkerkerveen behandeld. Voor de rest waren er geen noemenswaardige projecten.

9. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 28 oktober 2026. Onder voorbehoud staan op de agenda de Bunker op het Spaanse Leger, Spoorstraat 1, het Nieuwe Sint Jozef en mogelijk het parkeerdek van Bieze (met eventuele uitloop van de vergadering). Onder dankzegging wordt de vergadering gesloten om 12.30 uur. Na de vergadering volgt een bezoek aan de buurtschap Slichtenhorst.