

Adviescommissie Omgevingskwaliteit (Openbaar)

Datum: 8 juli 2026

Tijd: 9.00u tot 12.42u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Hilbrand Rozema, Marc Nolden, Bert Beentjes, 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 9.00 uur en heet iedereen welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Er heeft kennelijk een positieve beoordeling plaatsgevonden inzake de verbouwing van de Vredeskerk en omgeving. De wethouder wordt om opheldering gevraagd inzake het collegebesluit, zoals verwoord in de RIB.

Er is mailcontact geweest met de belangengroep voor Slichtenhorst. Er wordt terug geantwoord dat niet inhoudelijk wordt ingegaan op hun schrijven. De AOK is immers geen participatiegroep. Wel staat de AOK open voor een werkbezoek, kort na het zomerreces (30 september a.s.). Op het moment dat daadwerkelijk relevante plannen voorliggen die betrekking hebben op Slichtenhorst, dan staat de commissie open voor commentaar. Het is niet bekend hoe de gemeente erin staat. Mevrouw Hoitinga wordt gevraagd of zij op de hoogte is van de inbreng van de belangengroep.

Jan-Geert Schuszler zegt dank voor de beterschapskaart.

4. PaasbosHart

Bezoekers: Daniel Gundelach (De Bunte Ontwikkeling online), Willem-Alex Jansen (Fier Architecten), Tijl Hekking (IMOSS) en Lahiba Mehraban (gemeente Nijkerk)

Een petit comité van de AOK heeft bij een eerdere gelegenheid overleg gehad over de gebiedsvisie en daarin zijn relevante vraagstukken behandeld en de stand van zaken is gemeld sinds de gebiedsvisie is vastgesteld. Er waren vooral vragen over blokken D en E en de sporthal. Naar aanleiding hiervan zijn nieuwe massa-impressies gemaakt, vooral vanuit ooghoogteperspectief. Er is gekozen voor vrij rustige blokken waarbij overhoeks geen sprake meer is van dichte koppen. Deels zijn daar dan ook de bergingen in opgenomen. Hierdoor ontstaat een soort alzijdigheid met in het binnengebied het parkeren. Naar aanleiding van de gesprekken was er de keuze tussen twee opties: Er kon worden gekozen voor één blok D, opgebouwd uit twee onderdelen met een deel koop (27) en een deel voor de Woningstichting (41). Dit wordt een compact blok waarbij het parkeren niet meer tussen het blok zit en architectonisch wordt gekozen voor dezelfde uitstraling. Anderzijds kon worden gekozen voor optie 2: daarin komt de architect terug op zijn eigen overweging om er één integraal blok van te maken. Daarbij is het parkeren veel meer vanaf een andere zijde ontsloten en wordt dat parkeren intern in het blok opgelost, waarbij geen conflict ontstaat met het parkeren voor supermarktbezoekers. Er is voor gekozen om optie 2 te vertalen: het helder maken van het blok door aan te sluiten bij blok D1. Hierdoor wordt het straatje stedenbouwkundig gezien verlengd en krijgt het meer kwaliteit. Vervolgens is het de bedoeling om de koppen als bouwblok met elkaar te verbinden waardoor één doorgaande wand ontstaat. Voorts worden de gevels met veel groen aangekleed. Langs het winkelplein wordt een aantal goede looproutes ontwikkeld. Voorts zijn de plannen voor het park en de sporthal nader toegelicht met een brug die het park met de winkels verbindt, zitelementen en een trap omlaag, over het parkeren heen. In het beeldkwaliteitsplan worden voorwaarden opgenomen voor een integraal ontwerp van de sporthal met het park en de winkels/woningen. Ten aanzien van de reclame-uitingen wordt gekozen voor een kwalitatieve impuls waarbij op de penanten dezelfde hoogte wordt aangehouden. Eventuele zonneschermen wordt integraal in de nissen opgenomen.

Vragen:

Ten opzichte van de vorige tekening met de licht gedraaide blokken wordt de situatie rechtgetrokken. Ten koste van welke ruimte gaat dat? Antwoord: Ten opzichte van de openbare ruimte wordt de groene ruimte wat minder smal. De binnenruimte wordt overigens niet groter evenals de ruimte voor het parkeren.

Is de plattegrond van de hoekwoning in blok D2 veranderd? Antwoord: Nu nog niet. Daar wordt nog op gestudeerd, in elk geval geldt het niet voor de verdieping erboven.

De vorige keer zaten aan de zuidgevel woningen, als ware het een alzijdig blok. Wat thans wordt gedaan is het neerzetten van twee blokken met een kopgevel en een soort van afscherming ertussenin. Waarom zijn daar ook geen woningen gemaakt, zodat de alzijdigheid is gegarandeerd. Antwoord: Het was een puzzel om het parkeren in te passen. Met nog meer woningen komt het parkeren in het gedrang.

Welke verbinding hebben de noordelijke plandelen van park en sporthal esthetisch met het zuidelijke deel? Wat is kortweg de wisselwerking tussen de gebouwde omgeving en de onbebouwde omgeving? Antwoord: Het park wordt eerdaags – nog voordat wordt overgegaan tot aanbesteding – ontworpen. Het vergt een flinke opgave om de ambities uit de gebiedsvisie de juiste kwalitatieve plek te geven. Hoe groter immers de sporthal wordt, des te kleiner het park wordt.

Advies:

De AOK zegt dank voor de presentatie van de getoonde opties. De voorkeur wordt uitgesproken voor optie 2 wat kan zorgdragen voor een enorme verbetering van het plan. De suggestie wordt gedaan om de hoogte van het meest noordelijke deel van het straatje symmetrisch te maken met de hoogte van het andere deel. Er zijn voorts nog zorgen over de begeleiding van de as en de zuidkop wat een behoorlijke ontwerpopgave vergt. Het is echter een grote verbetering dat het parkeren is opgelost. Bij het blok dat grenst aan de bestaande wijk is de commissie blij dat er geen sprake meer is van een kap. Het is mogelijk om een hiërarchisch onderscheid te blijven maken, wellicht via een setback, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat niet noodzakelijk. Er is overigens niet meer teruggekomen op de eerder gedane suggestie om winkels aan de westkant van het plein te realiseren in plaats van aan de zuidkant. Ten aanzien van de sporthal: In de gebiedsvisie wordt de realisatie van een sporthal vermeld met maatschappelijke voorzieningen in de plint en een wisselwerking met het park. Die wisselwerking verdwijnt in het nieuwe ontwerp helemaal terwijl het wel een voorwaarde was. De vraag rijst of de geprojecteerde plek voor een sporthal wel de juiste is omdat de interactie met het park ontbreekt. Het programmeren van de plinten, en een wisselwerking tussen gebouw en omgeving, is cruciaal om het idee van een PaasbosPark overeind te houden en het goede gebruik daarin te faciliteren. Het is immers geen sporthal meer in een park met open functies ernaar toe, maar een sporthal met een redelijk functioneel en ouderwets opzet. Wellicht kan het ruimteprobleem aan de zuidkant van de sporthal worden opgelost door meer haaks parkeren aan de noordzijde (Goudenregenlaan) toe te passen.

Eerdaags volgt de uitwerking van de blokken A, C en D. Dit wordt op specifieke onderdelen afgestemd met de mandaatcommissie. Het ontwerp voor de sporthal wordt nader behandeld in de AOK d.d. 2 september 2026.

5. Spoorstraat 1 (Polderhuis)

Bezoekers: Daniel Gundelach (De Bunte Vastgoed online), Gerben Meussen (Delfgou), Sonja van Wieringen (Buro Son), Wim van Bokhorst (ontwikkelaar), Sebastiaan van de Pol (Van Bokhorst Architecten), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk, Anita van Bommel (gemeente Nijkerk), Ceciel Huitema (gemeente Nijkerk) en Arjen Duits (gemeente Nijkerk)

Het plan is opgesplitst in een aanvraag voor het monumentale deel en de realisatie van een blok van drie woningen in de tuin van het Polderhuis, parallel aan de Meinsstraat. Tussendoor heeft afstemmingsoverleg plaatsgevonden met de mandaatcommissie.

Monumentale Polderhuis: Het monumentale pand wordt als één woning behouden (zonder eerder voorgestelde lift) en er is een verduurzamingsplan van toepassing om de villa weer in een goede bouwkundige staat terug te brengen. In de nieuwe toestand wordt ook de veranda gereconstrueerd. Veel oude voorzetwanden worden verwijderd en vervangen door nieuwe om te voorkomen dat het bestaande lijstwerk van de plafonds wordt doorsneden. De serre met borstwering krijgt conform de bestaande toestand openslaande deuren. In de kopgevel aan de achterzijde wordt een deurkozijn toegevoegd om daar extra daglicht binnen te halen. Aan de hand van blauwdrukken wordt het timmerwerk, het pleisterwerk en het koper op het dak ook weer in oorspronkelijke staat terug gebracht. Het dak wordt geïsoleerd. Het voorstel is om dat aan de binnenzijde te doen tussen de gordingen. Dat zal niet eenvoudig zijn in verband met de ingewikkelde en complexe aansluitingen van de verschillende dakvormen, steekappen en de kleinere dakkapellen. Er wordt nog gewerkt aan een installatieplan met leidingverlooptekeningen. De schoorstenen worden gereconstrueerd.

Drie nieuwbouwwoningen: Een toelichting volgt op de positie van de nieuwbouw. In de vergadering van 23 april 2025 is afgesproken dat de afstand tot de erfgrens op 6 meter wordt gehouden en het volume aan de voorzijde zo sober mogelijk wordt uitgevoerd. Er is bekeken om de massa te verkleinen en de voorgevel alsmede het dakvlak symmetrisch te versoberen, met twee kozijnen aan de onderzijde en een groot kozijn aan de bovenzijde. In het nieuwe ontwerp is de massa met zeker een meter teruggedrongen. De uitbreidingen aan het gebouw zijn losgekoppeld, met een andere materialisatie. De achtergevel is zo transparant mogelijk uitgevoerd met minder massa waardoor de kap wat prominenter oogt. Verder hebben op detailniveau kleine aanpassingen plaatsgevonden.

Vragen naar aanleiding van de drie nieuwbouwwoningen:

Het entreeportaal is verkleind, maar het suggereert nog altijd een entree aan de Meinsstraat. Dat is het niet. Is het portaal echt nodig? Antwoord: Dat is nodig vanwege de binnenkant. De kap sluit relatief laag aan waardoor er ruimtelijke problemen gaan ontstaan met de lift. De beoogde hoogte en breedte zijn nodig om het liftelement mogelijk te maken.

Er wordt gesproken van het nastreven van een symmetrisch beeld, maar de achtergevel van de grote uitbouw is helemaal niet symmetrisch. Dat wat uitsteekt kan ook in een ander materiaal worden uitgevoerd. Er is sowieso een onbalans vanwege de kap. Antwoord: De tip wordt meegenomen.

Er zit in de dakramen van de kap een onderverdeling. Is die nodig? Antwoord: Daar zitten verblijfsruimtes achter en de onderverdeling is nodig vanwege de valbeveiliging. Wellicht kan het nog worden versimpeld. Eigenlijk is het mooier als het één glazen gevelopening is.

De tuin: Bij elkaar betreft het een perceel van zo'n 4000 vierkante meter. De kwaliteit van de tuin is dat deze het monument veel sfeer geeft. Alle bomen zijn geïnventariseerd, waaronder negen monumentale bomen. Er wordt circa tien verwijderd. Dit betreft opschot en betreft slechte kwaliteit. Welgeteld negentien bomen keren in een nieuwe laag terug. Er volgt nog een beplantingsplan. De terrassen sluiten logischerwijs aan bij de nieuwbouwwoningen. Iedere woning krijgt nog een berging op een wat verscholen plek in de tuin. Naast de parkeerplekken aan de voorzijde van het monumentale Polderhuis, wordt ook nog een informeler parkgedeelte aan de achterzijde gerealiseerd waar auto's en fietsen kunnen worden geparkeerd. Hiertoe wordt vanuit de Coltoflaan een extra entree gemaakt en een bijgebouw.

Advies

De commissie heeft grote waardering voor de renovatieplannen ten behoeve van het monumentale Polderhuis. Wel wordt nog gevraagd een kleurenplan ter nadere beoordeling voor te leggen.

Drie nieuwbouwwoningen: De voorkeur is nog altijd om van het blok met drie woningen een compacte doos te maken zonder uitbouwen. Wanneer evenwel toch uitbouwen nodig zijn, dan dienen deze eenvormig en bescheiden te worden uitgevoerd met de toepassing van zo min mogelijk verschillende materialen. Ten aanzien van die uitbouwen wordt de voorkeur uitgesproken voor hout in een donker dekkende kleur en losgetrokken van het hoofdvolume, waarmee meer rust ontstaat in het beeld. Voorts wordt aanbevolen om een sober en eenvoudig entreevolume te realiseren bij de voordeur, klein en bescheiden zonder bovenlichten.

Tuin: De commissie wil een doorsnede zien van de verschillende onderdelen van de tuin en hoe de ruimtelijke structuur van de tuin eruit gaat zien. De commissie ziet ook graag overzicht van

bloeiperioden van planten en heesters door de seizoenen heen. Er is voorts sprake van een groot onderscheid tussen de beplanting van de buitenrand en het parkachtige middengebied. Dit kan meer in samenhang met elkaar worden gebracht. Verder zou de historische situatie van de tuin meer als uitgangspunt moeten worden genomen, ook al hoort de strook langs de Meinsstraat van oorsprong eigenlijk niet bij het landgoed. De extra inrit aan de zijde van de Coltoflaan alsmede het nieuwe bijgebouw vindt de commissie een stevige ingreep in de ruimtelijke en functionele opzet van de tuin. Het hoofdgebouw is altijd georiënteerd op, en ontsloten geweest via de Spoorstraat en dit principe wordt nu verlaten. Afgevraagd wordt of de tuin de bebouwing en de extra inrit kan verdragen. Het behoud van de monumentale bomen, hun wortelpakket en kroon inclus, verdient grote aandacht. De oevers van de vijver moeten worden gestabiliseerd.

De afhandeling van het plan geschiedt in de mandaatcommissie, met uitzondering van het tuinontwerp.

6. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de openbare vergadering d.d. 10 juni 2026 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

7. Mandaatoverleg

Er zijn geen noemenswaardige bouwaanvragen behandeld.

8. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 2 september 2026. Onder voorbehoud staan op de agenda Laakweg 22, Laakweg 34, het vervolg van Paasbos en Het Nieuwe Sint Jozef. Onder dankzegging wordt de vergadering gesloten om 12.42 uur.