

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 10 december 2025

Tijd: 9.00u tot 12.41u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Hilbrand Rozema, Marc Nolden, Bert Beentjes, Arjan van der Laan, Jan-Geert 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 is een ingekomen stuk ontvangen van mevrouw Van Deuveren. Hierop volgt geen schriftelijke reactie. Wellicht kan ze nog wel worden uitgenodigd voor een inspraakreactie in de commissie. Het wordt opgepakt door de voorzitter en mevrouw De Ruiter die hiertoe contact opneemt met de teamleider. De brief gaat over het hiaat van het hebben van een natuurdeskundige binnen de AOK. Eerder is reeds besloten dat op ad hoc basis een deskundige op het gebied van natuur kan worden ingeschakeld op het moment dat dit nodig is.

Vanwege een andere samenstelling van de AOK wordt eerdaags een nieuwe groepsfoto gemaakt van de commissie.

3. Rondvraag

Het aanleveren van de plannen voor de openbare ruimte in de gemeente Nijkerk blijft een actiepunt.

De presentatie van de herinrichting van de dorpspleinen in de dorpskern van Hoevelaken is doorgezet naar de projectleider

De beantwoording van het ongevraagde AOK-advies inzake de Oude Rijn staat op het vizier.

Voor de eerste mandaatcommissie in 2026 wordt mogelijk een andere datum gezocht.

De heer Jonkhout is verhinderd op 4 maart 2026. Er wordt gekeken naar een vervanger.

Lotte Schuitemaker verwijst naar een specifieke uitzondering in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor woningen met een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m². Voor woningen groter dan 50 m² geldt de standaardregel dat ze een private buitenruimte moeten hebben

van minimaal 4 m² met een breedte van minimaal 1,5 meter. Voor woningen met een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m² (zoals studio's of kleine appartementen) staat het Bbl toe dat:

- De vereiste buitenruimte gemeenschappelijk mag zijn.
- De vereiste oppervlakte van die gemeenschappelijke buitenruimte slechts 1 m² per woning hoeft te bedragen.
- De totale gemeenschappelijke buitenruimte, zelfs als er minder dan vier woningen op zijn aangewezen, tenminste 4 m² moet zijn.

De 50 meter verwijst dus naar de maximale grootte van de woning (gebruiksoppervlakte) waarbij deze versoepelde eisen voor de buitenruimte van toepassing zijn. Lotte Schuitemaker vraagt wanneer een bouwobject een woning is en wanneer kamerbewoning. Hoe gaat de gemeente om met kleine woningen en de plicht tot het realiseren van buitenruimte?

4. Bunschoterweg 24 – bouw van vijf woningen

Bezoeker: Thijs van den Brink (gemeente Nijkerk), Liz van den Broek (gemeente Nijkerk), Kees Doppenberg (Oostdorp BV), Hilbert Ruiter (Erven van Nederland) en Sebastiaan van de Pol (Van Bokhorst Architecten)

Het is de bedoeling de gronden van Bunschoterweg 24 kadastraal te splitsen en op het zuidelijke gedeelte van het erf 5 bouwkavels (drie vrijstaande schuurwoningen en een tweekapper) te realiseren. Hiervoor wordt een bestaande schuur gesloopt en de paardenbak noordwaarts verplaatst. De ontsluiting van de woningen is via de Klaproos (wijk Boerderijakker). In de voorwaarden is opgenomen dat het geheel als een integrale samenhangende ontwikkeling moet worden ontworpen. De twee geplande inritten aan de zijde van de tweekapper worden samengevoegd tot één inrit en worden op eigen erf gesplitst. De inrit moet zo min mogelijk impact hebben op de bestaande wadi/groen. Ook moet de plek van de inritten worden afgestemd op de bestaande bomen waarbij voor één boom een herplantplicht geldt. Er is zoveel mogelijk langs de overige bomen aan de Klaproos en Boterbloem heen gewerkt. In de beeldkwaliteitscriteria wordt verwezen naar een agrarische typologie en schuurwoningen. Bij de tweekapper wordt een wolfseinde gehanteerd om het volume meer te laten landen. De vrijstaande woningen zijn uitgelijnd met de rooilijn van de woningen van de bestaande woonwijk.

Vragen:

Er is een strook van vijf meter die resteert achter de woningen. Wie pleegt hierbij het onderhoud?

Antwoord: Door de eigenaar van de boerderij.

Het slagenlandschap is erg noord-zuid gericht en nu ontstaat een nieuwe structuur waarvan het landschap zich meer oost-west oriënteert. Hoe wordt voldoende onderscheid gemaakt met de beplantingsstructuur, waardoor de noordzuid als belangrijkste landschapselement overeind blijft? Er moet ruimte zijn voor verfijning om het contrast zoveel mogelijk leesbaar te houden. Antwoord: Het is inderdaad moeilijk om erop voort te borduren. Er is getracht om vanaf de Bunschoterweg een afhechting van het erf te realiseren middels de erfbepanting. De noord-zuid verbinding blijft de hoofdmoot van de groenstructuur. In het beheer zou een voorstel kunnen worden gedaan om de oost-westverbinding te minimaliseren.

De schuurwoningen hebben een flinke kap. Hoe wordt die schuuruitstraling behouden binnen de contouren van het blok? Antwoord: Het lukt die agrarische sfeer te behouden door de goothoogte bewust lager te positioneren en het dakvlak bepalend te laten zijn.

Wat gebeurt met het noordelijke perceel? Antwoord: Er worden schuren gesloopt en de paardenbak wordt ander georiënteerd. Qua bestemming blijft alles hetzelfde. Er komt daarnaast groen bij.

Een aantal bomen aan de klaproos moet gegarandeerd blijven staan. Dat heeft gevolgen voor de inritten qua positie en aantallen. Aan de oostkant ziet de commissie dat het spannend wordt voor een aantal bomen in combinatie met de watergang. Antwoord: Het doel was clustering van de inritten en een doorbreking van de structuur zo min mogelijk te laten plaatsvinden. Dat was mede de uitslag van de participatie met de buurt. Dat betekent dat uiteindelijk één boom moet worden gekapt. Het blijft een aandachtspunt om het bestaande groen zoveel mogelijk te sparen.

De commissie vermoedt dat zeker drie bomen het niet gaan redden. Er moeten immers duikers komen bij de watergang en verharding. Antwoord gemeente: De plicht tot herplanting kan worden heroverwogen.

Advies:

De commissie zegt dank voor de presentatie. De aandachtspunten van de commissie richten zich met name op de groene afhechting van het perceel van de Bunschoterweg, dat zich kenmerkt met een noord-zuidelijke beplantingsstructuur. Met de nieuw te bouwen woningen komt er een oost-westelijke groenstructuur bij. Deze groenstructuur moet ondergeschikt zijn aan het slagenlandschap, met een noord-zuidelijke structuur. Vooral de oostzijde van bouwperceel van de tweekapper kan precair worden. Geadviseerd wordt de inritten aldaar te bundelen, hoewel dan enkele bomen (elzen) niet kunnen worden behouden. Ten aanzien van een herplantingsplicht om te komen tot een robuuste groenstructuur wordt een voorstel afgewacht. De bebouwing is akkoord. De afhandeling van het bouwproject kan geschieden in de mandaatcommissie.

5. Van Rensselaerstraat 44

Bezoekers: Thijs van den Brink (gemeente Nijkerk), Liz van den Broek (gemeente Nijkerk), Fleur de Meijer (gemeente Nijkerk) en Willem-Alex Jansen (Fier Architecten)

Het plan, dat al eerder is voorgesproken, omvat de sloop van het bestaande KPN-gebouw en de realisatie van een woongebouw met daarin 12 appartementen. In het verleden hebben vaker plannen de revue gepasseerd voor een passende bebouwing, maar vaak stuitte dat op bezwaren van de omgeving, bouwtechnische eisen en de parkeerproblematiek. Het nieuwe woongebouw wordt niet gerealiseerd op de footprint van de huidige bebouwing, maar wordt evenwijdig aan de Van Rensselaerstraat gepositioneerd. Zo wordt voldoende afstand bewaard tot de achterliggende woningen aan de Hoogstraat. Bovendien wordt het woongebouw met zes meter lager dan de huidige bebouwing en kan de houtwal aan de achterzijde behouden blijven. Het gebouw bestaat vervolgens uit 6 beneden- en 6 bovenwoningen. Er wordt op eigen terrein in voldoende parkeerbehoefte voorzien. Verder wordt een fietsenberging toegevoegd. Het naastgelegen speelveld blijft volledig intact. De ontsluiting van de woningen is uitsluitend aan de voorzijde; er is geen galerij aan de achterzijde. Eén van de trafohuisjes gaat verdwijnen, de ander moet blijven staan.

Advies:

De commissie zegt dank voor de presentatie. Met de realisatie van het woongebouw wordt echt contrast gezocht met de rest van de wijk. Dat uit zich in sfeervol ton-sur-ton metselwerk, een opbouw met een zekere gelaagdheid en duidelijke dakrand. Het is simpel en industrieel. Er zijn derhalve complimenten voor de architectuur van het woongebouw. Er zijn evenwel bedenkingen bij de situering en het kantelen van de oorspronkelijke footprint van het KPN-gebouw. De woningen staan nu te dicht op het speelterrein en de beek. Geadviseerd wordt om het gebouw en de omliggende buitenruimte, inclusief het speelterrein, als een integraal pakket op te pakken. De commissie onderstreept daarbij het belang van de aanwezigheid van de Strielandse Beek. De kwaliteiten van deze historische waterstructuur worden nu onvoldoende benut. Tussen het gebouw en de beek staan parkeerplaatsen en een fietsenhok; de resterende buitenruimte is weinig aantrekkelijk. Voor wat betreft de parkeerplaatsen zou een oplossing kunnen worden gezocht door dit deels te faciliteren op een andere plek (in de openbare ruimte), waardoor de kwaliteit van het plan als geheel erop vooruit gaat. Afstemming met verkeer en stedenbouw is wenselijk. Voor het vervolg ziet de commissie graag een aangepast (integraal) inrichtingsplan tegemoet met een optimale balans tussen gebouw en omgeving.

6. Actualisatie archeologiebeleid (Erfgoednota)

Bezoekers: Marlous Diederiks (gemeente Nijkerk)

De huidige versie van het archeologiebeleid was veertien jaar oud en de gegevens waren zelfs nog ouder. Sindsdien zijn veel archeologisch onderzoeken verricht in Nijkerk, zoals recentelijk op het Kerkplein. De actualisatie van archeologiebeleid is thans nodig om verschillende redenen, voornamelijk door veranderingen in wet- en regelgeving, nieuwe inzichten en de behoefte aan een efficiënter beheer van cultureel erfgoed. Er was duidelijk de wens vanuit de gemeente om het beleid te versimpelen en terug te brengen van zestien naar acht artikelen. Wat is er gebeurd?

De oude dataset is gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd.

Nieuwe gegevens van archeologische onderzoeken zijn verwerkt.

Er zijn nieuwe landschappelijke en historisch geografische data verzameld, beoordeeld en toegevoegd.

Lokale experts zijn geraadpleegd en het aantal categorieën is minder.

Het beleid wordt vastgesteld door het college in januari 2026 en in februari 2026 wordt het behandeld in de gemeenteraad. Er zijn nog wel zorgen over de implementatie van het archeologiebeleid in het omgevingsplan, want dat is nog niet vastgesteld. De commissie wijst nog op de relatie met de archeologische verwachtingskaart en hoe dit zich verhoudt tot de landschappelijke structuren. Er is op dit moment alleen de beschikking over een historische waardenkaart. De commissie wenst daarnaast openbaarheid en toegankelijkheid van de kaarten met alle historische ondergronden. Tot slot zou aangesloten kunnen worden bij de erfgoedregistratie. Dit wordt nagevraagd bij de daartoe bestemde instanties, waaronder de regioarcheoloog.

7. Het nieuwe Sint Jozef

Bezoekers: Hendrik Visser (gemeente Nijkerk), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk), Jeroen Geurst (Geurst & Schulze), Christiane Wirth (Geurst & Schulze), Martijn Ketelaar (WSN) en Arnold Meijer (stedenbouwkundige)

Het plan voor het Nieuwe Sint Jozef kent ten opzichte van de planpresentatie in september 2024, een verder uitgewerkte en deels aangepaste opzet. Geurst en Schulze heeft zich verder verdiept in

de kwaliteiten van de binnenstad en dit met inachtneming van het stedenbouwkundig kaderdocument, programmatische verschuivingen en de opgave om te komen tot een financieel haalbaar plan laten uitkristalliseren in voorliggende planopzet. De bouwmassa is compacter gemaakt, waardoor er minder bouwlagen nodig zijn. Daardoor is het grote (problematische) bouwblok op de zesde verdieping komen te vervallen. In plaats daarvan is een aantal woningen aan de zijde van de kerk toegevoegd. De installaties op de bovenste verdieping zijn verwerkt achter een schijncap op het dak. Richting de hoek van de Groenestraat en de Huserstraat loopt het volume geknikt af. Er volgt nog een buitenruimteplan maar thans is al duidelijk dat de hoofdingang langs de Torenstraat een zichtas heeft op de RK-kerk. Het hofje achter het Zusterhuis krijgt een verbinding met de openbare ruimte in noordzuidelijke richting en het schoolplein. Via de Groenestraat is er een poort naar de binnenhof. Met erkers en dwarselementen wordt de langsegevel bij de RK-kerk doorbroken. Het gebruik van hagen zorgt voor een groot deel voor de erfafscheiding.

Vragen:

Botsen de daklijsten van het gebouw aan de Torenstraat met die van het volume erachter?

Antwoord: Nee.

De binnenruimtes die via poorten aan elkaar zijn verbonden, zijn openbaar toegankelijk of betreft het een privéhof? Is het schoolplein te combineren met de openbare ruimte? Antwoord: De binnenruimtes en ook het schoolplein zijn openbaar toegankelijk.

Bij de noordoostkant van het restaurant langs de Torenstraat is er niet voor gekozen om de plint in één lijn door te zetten en te benadrukken. Antwoord: Dat klopt. Er zijn afwijkingen in de plint aangebracht. Er lag een duidelijke ontwerpogave om iets te doen met de individuele pandenstructuur. Dat maakt het verwantschap met de overige historische panden in de binnenstad van Nijkerk en ook de aansluiting op het naastgelegen plan 'Wonen bij de Toren' sterker.

Advies:

De commissie heeft eerder gevraagd om het plan te optimaliseren en daar is het ontwerpbureau duidelijk in geslaagd. Er zijn dan ook grote complimenten voor het nieuwe bouwplan. Met name de zuidelijke entreepartij aan de Groenestraat is een duidelijke verbetering. Dat was eerst een open driehoek en door een verbeterde lijnvoering komt dit deel beter tot zijn recht. Ook is de commissie blij dat het volumineuze accent in de top van het complex is geschrapt. De uitwerking van het inrichtingsplan voor met name de hofjes en het schoolplein wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien. Het zal een flinke inspanning vergen om daar de meest optimale verblijfs sfeer te bewerkstelligen, voor verschillende groepen gebruikers. Hoe dan ook moeten de hofjes dienstbaar zijn aan de gevels van de binnenruimte. Voor wat betreft de kleurstelling en materialisatie wordt gevraagd om één vormtaal voor de gevels en in het bijzonder wordt gevraagd om leesbare toegankelijke entrees. Ook de plint moet goed afleesbaar zijn. De toegepaste geleiding en parcellering van de panden is erg sterk. Er is duidelijk vastgehouden aan een planopzet om de gebouwen te laten landen op de grond en een sterke verwantschap te hebben met de historische binnenstad.

8. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de vergaderingen d.d. 12 november 2025 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

Overige actiepunten:

De totstandkoming van het jaarverslag met daarin opgenomen de jaren 2024 en 2025 wordt eerdaags afgerond. Bert Beentjes en Hilbrand Rozema maken een afspraak.

Er ligt een uitnodiging om verbeteringen aan te brengen ten aanzien van asielwoningen. Dit wordt behandeld in de mandaatcommissie

Voor wat betreft de herontwikkeling van de westkant van de Van t Hoffstraat moet duidelijk worden gemaakt hoe dit gebied zich als geheel gaat ontwikkelen. Een uitnodiging voor een gesprek op ambtelijk niveau wordt overwogen.

Het plan voor de basisschool Al Amana wordt in februari geagendeerd. Het plan voor 't Blokhuus is voor de AOK van januari van de agenda gehaald.

De vacature Duurzaamheid wordt gecheckt bij de wethouder.

In een volgende vergadering is ruimte voor een zelfevaluatie van de AOK.

In januari wordt besloten of de extra vergadering in februari nodig is.

9. Mandaatoverleg

Er waren geen noemenswaardige bouw aanvragen behandeld.

10. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 7 januari 2026. Onder voorbehoud staan op de agenda . Onder dankzegging wordt de vergadering gesloten om 12.41 uur.