

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 12 november 2025

Tijd: 9.00u tot 12.30u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

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

Niet aanwezig: Lotte Schuitemaker (Gelders Genootschap)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom, in het bijzonder de nieuwe leden van de AOK. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Een mail van een verontruste burger is ontvangen over het weghalen van bestaande bomen op de Doornsteeg (straat). Wat de commissie bekend is, is dat de bestaande bomen in fases worden gekapt en er komen nieuwe voor terug. Dit heeft te maken met het ophogen van het weggedeelte. Arjan van der Laan zal een reactie schrijven op de mail. Overigens stelt de commissie het op prijs dat zij uit het perspectief van de Omgevingskwaliteit aan de voorkant wordt geïnformeerd.

3. Rondvraag

De vacature 'Natuur' wordt niet ingevuld. Dat ressorteert onder het takenpakket van de landschapsdeskundige (Marc Nolden). Wanneer het niet anders kan, wordt deskundigheid op dat gebied ad hoc ingevlogen. De voorzitter checkt nog met de wethouder of de functie 'duurzaamheid' als competentie moet worden toegevoegd.

Lucas Reijmer meldt dat het plan voor het Nieuwe Sint Jozef is geoptimaliseerd. Het grote volume op de bovenste verdieping is uit het plan geschrapt en gecompenseerd met het volume van de woningbouw in de onderste lagen.

De plannen voor het oude gemeentehuis lopen conform de tender. De Bunte Vastgoed is verantwoordelijk.

Er is nog geen update bekend van de door de AOK ingediende brief inzake Oude Rijn.

Gezien de ontwikkelingen van het nieuwe dorpshuis De Stuw in Hoevelaken wenst de commissie ook zicht te houden op het inrichtingsplan van de openbare ruimte. Zodra er een concreet plan bekend is van de Brink en de Wiekslag dient dit in de AOK te worden behandeld.

4. Korte update Omgevingsvisie 2.0

Bezoeker: Wim Bomhof (gemeente Nijkerk)

De Omgevingsvisie 2.0 kan thans niet worden afgerond vanwege het inlassen van een tussenstap door de gemeenteraad. Die wenst, conform een motie die in de begrotingsraad is aangenomen, een extra verdiepingsslag te maken om een definitieve afweging te kunnen maken. Daarna wordt op hoofdlijnen een koersdocument gemaakt. Overigens ligt er al een conceptdocument klaar en die kan nog op onderdelen verder worden verdiept. De AOK wordt hierbij betrokken in maart of april 2026. De verwachting is dat de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2.0 uiterlijk in 2027 zal vaststellen.

5. Schetsontwerp Eleos GGZ Centrum

Bezoekers: Abwin Luteijn (Eleos), Johan Verduijn (Arcom), Nina Vlasblom (Arcom), Arie Slingerland (ASB), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk) en Wim Bomhof (gemeente Nijkerk)

Eleos heeft een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling en realisering van een nieuw GGZ-centrum op de locatie Zuiderinslag 4 te Hoevelaken. Op deze locatie is thans een meubelbedrijf gevestigd. Er worden over drie lagen onder andere 15 behandelkamers en 24 studio's voor tijdelijke bewoning van cliënten gerealiseerd. In het gebouw komen ook enkele bewoners permanent en begeleid te wonen. Het is de bedoeling om het omgevingsgroen naar binnen te trekken en te zorgen voor een besloten binnentuin op het souterrain-niveau. De kopgevels die naar de snelweg zijn gekeerd, krijgen een gesloten karakter, mede als geluidswering. De binnentuin wordt gepositioneerd vanachter een talud.

Vragen:

Waarom is gekozen voor deze uitdagende plek? Antwoord: Eleos is er al gevestigd en ziet potentie in het nieuw toe te voegen volume. Het betreft een doelgroep die zij niet in de woonwijk willen zien gehuisvest. Het is de bedoeling om de locatie te transformeren tot een gepaste leefomgeving voor deze doelgroep.

Advies:

De commissie zegt dank voor de uitgebreide presentatie. Er wordt sterk getwijfeld aan een dergelijke functie op deze locatie; pal aan de A1, op een bedrijventerrein. De commissie mist een visie over hoe dit bouwplan zich verhoudt tot de te ontwikkelen woonwijk. Er is geen beeldkwaliteitsplan. De commissie constateert dat het lastig is om een kwalitatief goed advies neer te leggen op dit bouwplan, zolang niet helder is hoe dit gebied als geheel ontwikkeld gaat worden. Het is bekend dat de naastgelegen school (Van Lodenstein College) wenst te verhuizen en dat biedt kansen om het gebied verder te herontwikkelen. Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat de nieuwe wijkontsluitingsweg een kwaliteitsimpuls nodig heeft, en mogelijk breder en groener wordt, en het gebouw idealiter op ruime afstand van de weg moet staan. Dat is hier niet het geval. Afstemming met stedenbouw is vereist. Daarnaast dient het bouwplan, en het voorgestelde parkeerterrein beter te reageren op het slagenlandschap. Dat vergt een kwaliteitsimpuls. Ook is de commissie benieuwd naar het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwbouw en wenst het inzicht in de routing tussen de (extra) parkeervoorziening en de ingang van de nieuwbouw. Tot slot heeft de commissie vragen over de levensvatbaarheid van de beplanting in het af te graven deel van de tuin.

6. Van 't Hoffstraat 14-20 Nijkerk

Bezoekers: Maarten de Weerd (Schoonderbeek), Jojanneke Tap (OOK Architecten), Liz van den Broek (gemeente Nijkerk) en Thijs van den Brink (gemeente Nijkerk)

Het plan is eerder behandeld in de commissie van 23 april jl. Vanuit de AOK kwam de wens om meer inzicht te krijgen in een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het gebied en hoe deze zich zal verhouden tot het nu voorliggende plan. Daarbij heeft de AOK vooral de gemeente gevraagd mee te denken over het grotere geheel, dit is helaas onvoldoende tot uitdrukking gekomen in het voorliggende plan. Dit vanuit het wensbeeld dat ook de zuidelijke gelegen percelen tot ontwikkeling komen. De initiatiefnemer heeft daarop een situatietekening aangeleverd waarbij ook de zuidzijde van de straat is meegenomen. Verder is het bouwplan (11 grondgebonden woningen) naar aanleiding van het vorige advies van de AOK op onderdelen aangepast (onder meer is de rotonde vernauwd en is de geleiding en de beukmaat in de gevels aangepast. Hierdoor is meer afstand genomen tot de monumentale boerderij.

Advies:

Het aangepaste plan leidt volgens de commissie nog niet tot de gewenste versmelting van het woon- naar het kantoorgedeelte. Het bouwplan geeft nog altijd een propperige indruk mede door de geringe afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens. Het idee van een hof komt onvoldoende tot uiting en de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte - waaronder de rotonde met parkeren - blijft achter. Er is een integrale visie nodig op de ontwikkeling van het hele gebied / Van Het Hoffstraat, waarbinnen dit bouwplan een logische plek inneemt. Onderdeel van de vraag kan zijn of deze locatie zich wel leent voor grondgebonden woningen of dat gestapelde bouw wellicht een betere invulling is. Het plan wil een link leggen met omliggende woonbuurten maar van een verbinding daarmee is geen sprake. Actie vanuit stedenbouw is nodig. Als het gaat om de positionering van de oostelijke bouwvolumes, vindt de commissie dat de voorgestelde setback op de derde woonlaag een te beperkte winst oplevert voor het zicht op de achterliggende monumentale boerderij.

De AOK ziet graag dat er eerst goed gestudeerd wordt op de ontwikkelscenario's voor het hele gebied, alvorens in te gaan op de beoordeling van dit - nu nog losstaande - plan. Waarbij de vraag is of de huidige rotonde, en de ruimte die het in beslag neemt, niet op korte termijn - gelijk met dit bouwplan - aangepakt moet worden. Want het bouwplan baseren op de contouren van de huidige rotonde, lijkt de commissie geen goed vertrekpunt. De commissie ziet een nadere studie en een daarop reagerend bouwplan ter nadere goedkeuring met belangstelling tegemoet.

7. Voorlopig ontwerp en beeldkwaliteitsplan van tijdelijke asielopvang/starterswoningen Koolhaaspark Nijkerkerveen en Middelaarseweg Hoevelaken

Dit agendapunt is in beslotenheid behandeld.

8. Het renoveren van 34 woningen en het uitbouwen van 17 woningen Beatrixhof

Bezoekers: Willem-Alex Jansen (Fier Architecten) en Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk)

Het bouwplan is eerder in de commissie behandeld op 6 november 2024. Naar aanleiding van het oordeel van AOK is een aantal aanpassingen doorgevoerd.

Advies:

De AOK oordeelt positief over het voorstel. Er was een kleine opmerking over de overstekken met klossen van de nieuw te realiseren aanbouwen. Verder zijn de roedes teruggebracht en is geen sprong overwogen tussen de gevels van de bestaande bouw met de nieuwe aanbouwen. De kopgevels worden aangeheeld met de bestaande stenen. De AOK adviseert zorgvuldig om te gaan met de monumentale waarde van het ensemble. Voor wat betreft de zonwering wordt gekozen voor een uniforme kleur. Het inrichtingsplan van de openbare ruimte volgt later.

9. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de vergaderingen d.d. 1 oktober 2025 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

Overige actiepunten:

De totstandkoming van het jaarverslag wordt eerdaags afgerond. Bert Beentjes en Hilbrand Rozema maken een afspraak.

10. Mandaatoverleg

Een brug over de snelweg is op onderdelen aangepast. Er waren verder geen noemenswaardige onderwerpen.

11. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 10 december 2025. Onder voorbehoud staan op de agenda de Bunschoterweg 24, Van Rensselaerstraat 44, actualisatie archeologiebeleid en Het Nieuwe Sint Jozef. Daarnaast eventueel de Al Amanaschool of het onderstation Liander. Onder dankzegging wordt de vergadering gesloten om 12.30 uur.

12. Afscheid Lukas Reijmer

In informele kring is afscheid genomen van Lucas Reijmer.