

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 18 juni 2025

Tijd: 9.00u tot 12.30u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Hilbrand Rozema, Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes, Marieke van Rooten, Lucas Reijmer (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. Marieke van Rooten deelt mede dat ze de commissie vanwege andere prioriteiten gaat verlaten na de vergadering van 9 juli a.s. De agenda wordt vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Gevraagd wordt of de vergaderdata voor het najaar vastliggen. Hierop wordt bevestigend geantwoord.

Het rooster van aftreden komt eerdaags op de agenda te staan, gezien het aflopen van de zittingstermijn van enkele leden.

4. Omgevingsvisie

Bezoeker: Erik Praas (gemeente Nijkerk) en Wim Bomhof (gemeente Nijkerk)

Er volgt een presentatie door Wim Bomhof inzake de Omgevingsvisie 2.0 over hetgeen tot dusver is gedaan, hoe het participatie en communicatietraject verloopt en wat de rol van de commissie is in najaar. Het Plan van Aanpak Actualisering Omgevingsvisie is op 30 januari 2025 vastgesteld door de gemeenteraad met als toezegging dat een extra stap wordt ondernomen in het najaar inzake de participatie in de ontwikkelingsrichtingen, met raad en bevolking. Op hetzelfde moment vinden thans vier consultatiemomenten plaats in de gemeente Nijkerk. Die in Nijkerkerveen en Hoevelaken hebben reeds plaatsgevonden en op 23 en 24 juni volgen nog twee bijeenkomsten in het Hart van Holland voor het buitengebied en De Schakel voor de binnenstad van Nijkerk. De belangstellenden zijn aan de hand van stellingen meegenomen in het proces. Dit leidde tot kwalitatief goede gesprekken. Er zijn voorts stickers geplakt waarop de mensen hun prioriteiten met onderbouwing

konden vermelden. In het najaar volgen diverse beeldvormende vergaderingen met diverse organisaties en kan een eerste presentatie worden gegeven. Bureau CB5 gaat helpen met schrijven analyse. Bureau Beaumont ondersteunt in het participatie en communicatietraject. In Q4 volgt een analyse van de onderzoeken waarvan de resultaten worden gepresenteerd tijdens bijeenkomsten in september en oktober.

Gedurende het proces zijn twee nieuwe bottlenecks toegevoegd. Dat zijn de ontwikkelingen omtrent het Klaverblad Hoevelaken, met in het kielzog de ontsluiting van de nieuwe woonwijk Klaarwater, en de voorlopige keuze van het ministerie van Defensie om het landbouwgebied in de omgeving van de Nijkerkerbrug te bestemmen voor een militair terrein waarop circa 7.000 personeelsleden werkzaam zullen zijn. Vooral dit laatste kan veel impact hebben op Nijkerk voor wat betreft de woningmarkt, infrastructuur en het openbaar vervoer, maar het kan in economisch opzicht ook een toegevoegde waarde hebben. Hoe dan ook heeft dit gevolgen voor het formuleren van de Omgevingsvisie.

Een overzicht wordt getoond van alle thema's. In vier blokken worden thema's ingekaderd: kenmerkend gemeente Nijkerk, leefbaar gemeente Nijkerk, duurzaam gemeente Nijkerk en ondernemend gemeente Nijkerk. De eerste beeldvorming volgt op 11 september a.s. met een presentatie van de resultaten door CB5 en een informatiemarkt voor stakeholders. De tweede beeldvorming is op 2 oktober (en eventuele uitloop op 16 oktober) met een gespreksronde met inwoners en de gemeenteraad. De derde beeldvorming vindt plaats in november voor uitsluitend gemeenteraad met een presentatie van de ontwikkelingsrichting.

Vragen:

De ontwikkeling van Oostelijk Nijkerk wordt anders aangepakt en zit niet bij de plannen van de Omgevingsvisie. Het lijkt een ander traject te ondergaan. Is dat een bewuste keuze? Het is een zorg van de commissie om de kwaliteit blijvend in het oog te houden. Stedenbouwkundige ontwikkelingen zoals Oostelijk Nijkerk, gaan vaak ten koste van leefbaarheid, cultuurhistorisch erfgoed of groen. Antwoord: Oostelijk Nijkerk betreft inderdaad een apart traject dat een nadere uitwerking in het najaar krijgt. Aanvankelijk was de gedachte om met Oostelijk Nijkerk gelijk op te gaan, maar dat is uit elkaar getrokken omdat gevreesd wordt dat beide projecten anders in de tijd teveel uiteen gaan lopen. De diverse participatietrajecten zijn daardoor ook wat minder verwarrend. Een kaart wordt getoond waarbinnen het gebied van Oostelijk Nijkerk zich stedenbouwkundig kan ontwikkelen. Hoe dan ook moet plek worden gevonden voor de bouw van 2.000 woningen, zestien sportvelden en 6 extra sportvelden. Een vaststaand criterium dat door de gemeenteraad is vastgelegd is dat er 250 woningen per jaar worden opgeleverd, eventueel met een uitloop naar 350 woningen per jaar. De gemeente kan ook niet anders, want zij is gebonden aan de regiodeal. De wijze waarop dit tot stand komt is ook afhankelijk van de wijze waarop moet worden gebouwd. Diverse sprekers hebben al aangegeven niet onwelwillend te staan tegenover meer hoogbouw. De wijze waarop dit in bijvoorbeeld Vathorst is gebeurd, willen ze niet, maar hier en daar een landmark met hoogbouw wordt niet op voorhand afgewezen. Tezamen met het bepalen van de hoeveelheid woningen per hectare worden drie scenario's ontwikkeld waarvan de uitkomsten in het najaar worden besproken. De kwaliteitsimpuls die ervan moet gaan, wordt echt in de gaten gehouden. Gezien de ruimteclaim kan evenwel niet worden voorkomen dat soms ook impopulaire maatregelen moeten worden genomen.

Er wordt gesproken over drie ontwikkelrichtingen maar hebben de inwoners en gemeenteraad echt iets te kiezen? Antwoord: Ja. Er is niet voor niets bewust gekozen voor een stedenbouwkundig bureau van buiten. Op basis van alle inventarisaties komen ze tot drie scenario's.

Advies:

De commissie wil bij het bepalen van de drie scenario's graag een kwalitatieve meetlat kunnen hanteren op basis waarvan de keuzes zijn gemaakt. Daarbij is duidelijkheid over de beoordelingscriteria van belang.

Verder wordt bij het bepalen van de toekomstige scenario's vooral gebruik gemaakt van de participatieopbrengst van bestaande inwoners, maar toekomstige inwoners worden er niet in gekend. Het is derhalve een uitdaging om een ontwikkelproces vorm te geven waarmee ook tegemoet wordt gekomen aan de behoeften van een toekomstige generatie, een generatie die nog volkomen onbekend is. Dit betekent dat moet worden nagedacht over een lange termijnagenda, waarin wonen, werken, leefbaarheid, voorzieningen en mobiliteit centraal staan. Wellicht kan een beoordelingsmatrix hierin van dienst zijn. De commissie zou graag in september ruim de tijd krijgen om de diverse scenario's te kunnen beoordelen. De manier waarop wordt door Wim Bomhof teruggelegd bij bureau CB5 (AOK als sparingpartner of als formeel adviseur). De commissie zou graag op voorhand de impact inzichtelijk willen hebben tussen de Omgevingsvisie 1.0 en 2.0 en wil graag – zoals eerder is genoemd – op het kwaliteitsaspect kunnen toetsen. Mogelijk kan dat aan de hand van een matrix of structuurkaart. Door de commissie wordt als tip meegegeven om kennis te nemen van de Omgevingsvisie van Amersfoort, waarbij geen ambtelijk jargon is gebruikt maar uitsluitend ruimtelijk kaartmateriaal met levenslijnen.

Als het gaat om participatie is het de vraag in hoeverre je bewoners kunt betrekken bij het maken van dergelijke complexe (abstracte) strategische langere termijn keuzen. Kiezen uit drie scenario's gaat niet werken. Dat betekent goed verwachtingsmanagement aan de voorkant. Wellicht dat de gesprekken met bewoners een andersoortige opzet zouden moeten krijgen dan nu gepresenteerd. Dus niet zo zeer over woningaantallen en locaties, maar veel meer over de onderliggende waarden. Denk bijvoorbeeld aan andere vormen van stedelijkheid en mobiliteit die een realiteit zijn en die Nijkerk zullen veranderen. Waarbij de vraag is: hoe zijn deze ontwikkelingen te verenigen met de Nijkerkse schaal en DNA. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden die niet perse één op één voortkomen uit de gesprekken met inwoners, of uit de keuze voor een scenario, maar op basis van een veel bredere afweging. De commissie onderstreept het belang van een realistisch proces waarin weliswaar iedereen wordt gehoord, maar waarin ook ruimte is voor vernieuwing en verandering.

5. Woningbouwplannen Bizetlaan en Wulfshoeve

Bezoekers: Liz van den Broek (gemeente Nijkerk), Lahiba Mehraban (gemeente Nijkerk), Daniel Gundelach (ontwikkelaar De Bunte), Willem-Alex Janssen (Fier Architecten) en Antoine Bowers (Fier Architecten).

Wulfshoeve

Er is een aangepast bouwplan ingediend voor boerderij De Wulfshoeve, dat deel uitmaakt van de herstructureringsplannen voor de woonwijk Paasbos in Nijkerk. Na een bouwkundige inspectie is gebleken dat de oorspronkelijke boerderij van onvoldoende kwaliteit is om in haar huidige omvang te laten staan. Na overleg is besloten dat de boerderij annex buurthuis in dezelfde karakteristiek wordt herbouwd op dezelfde locatie en wordt opgedeeld in twee wooneenheden. Alle posities van de ramen, staldeuren en zelfs de sprong in het dak blijven behouden. Van de tegenover gelegen varkensschuur worden eveneens twee woningen gemaakt. Het krijgt evenwel ook een dakdoorbreking, interne bergingen en is op de plint transparanter. De vraag is nog op welke positie de slaapkamer wordt gevestigd (achterzijde of erfzijde). Naast de boerderij en de varkensschuur worden vijf woningen in de vorm van een kapschuur gerealiseerd, met een asymmetrische

goothoogte en met aan de kopse zijden twee uitbouwen. Aan de westzijde zijn bergingen voorzien. Het groen alsmede de parkeercoffer blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. In principe zijn met een kleine uitzondering voor boodschappen geen auto's op het erf welkom. Als referentiematerialen gelden een rode pan en baksteen zoals bij de bestaande boerderij. Op de andere volumes worden onder meer hout en een donker gedekte pan voorgesteld.

Vragen:

Het is positief dat de karakteristiek van de oorspronkelijke boerderij wordt behouden. Worden de oorspronkelijke materialen hergebruikt? Antwoord: Nee, er vindt geen hergebruik plaats van de huidige materialen, want die blijken te slecht van kwaliteit. Wellicht kan nog wel de baksteen worden hergebruikt.

Is er een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Antwoord: Dit betreft alleen nog een conceptplan voor de huidige boerderij. Er is nog geen inrichtingsplan. Waar nieuw groen en de speeltoestellen komen te staan wordt nader uitgewerkt.

Wat is de afstand tussen de kapschuurwoningen en de boerderij? Antwoord: Circa zes meter

Advies:

De commissie heeft waardering voor het herziene plan voor de locatie Wulfshoeve, vooral de herbouw van de boerderij in haar oorspronkelijke karakteristiek en het feit dat de configuratie met de oorspronkelijke bebouwing is gewaarborgd. Als aandachtspunt is de zorg rondom het grote volume van de kapschuurwoningen. Overvleugelt dit niet de boerderijwoning? Er moet voor worden gewaakt dat niet allerlei hekken worden gebruikt als erfafscheiding. Voor wat betreft landschappelijke inpassing moet worden gekozen voor een gezamenlijke taal, waardoor de sfeer van een erf overeind blijft. (regulering voor erfafscheidingen). Voor wat betreft de bergingen is gekozen voor een prima oplossing. Er is advies gevraagd over de positionering van de slaapkamer van de varkensschuur: de voorkeur gaat uit naar de achterzijde, waardoor de zijde aan het erf (leefruimte) transparant blijft. De commissie kan derhalve instemmen met het plan en ziet een erfinrichtingsplan ter nadere beoordeling nog met belangstelling tegemoet.

Bizetlaan:

Op de plek van de basisschool wordt ruimte geboden aan de bouw van 21 levensloopbestendige woningen, in de opzet van vier bouwblokken die logisch passen in het stedelijk weefsel van de wijk. De woningen vormen een soort eiland in het bestaande groen. Er is een speelsheid en ritme gevonden door te variëren met goothoogten en verschillende metselvormen. Het groen en parkeerstroken worden zoveel mogelijk behouden. Aan het groen worden hagen en pergola's toegevoegd. Voor wat betreft materiaalgebruik is gekozen voor een lichte steen met donker gedekt hout en een donkere pan.

Vragen:

Van welk materiaal is de pergola gemaakt? Antwoord: Aluminium, staal en hout. De exacte materialisering is nog een kwestie van uitwerking.

De woningen zijn vooral geschikt voor senioren, maar de ontsluiting van de blokken richting de parkeerhavens vergt nog een behoorlijke wandeling. Wellicht kunnen de parkeervoorzieningen op een andere plek worden gesitueerd. Er zitten daarnaast blinde hoeken in de achterpaadjes en daardoor kan het onveilig overkomen. Antwoord ontwerper: Er zijn geen blinde hoeken. Voor wat betreft de parkeervoorzieningen willen ze liever niet de groenstructuur doorbreken of mogelijk een achterpad afsluiten.

Hoe wordt voorkomen dat dakkapellen worden gerealiseerd bij de geveloptrekking? Antwoord: Het betreffen levensloopbestendige woningen. Gezien het feit dat er veel senioren gaan wonen is er waarschijnlijk minder behoefte aan een dakkapel. Er zal worden nagevraagd of een geveloptrekking reeds moet worden gezien als een dakkapel of dakopbouw.

De ruimtelijke opzet met geschakelde woningen is duidelijk. Zijn er in ruimtelijk opzicht veranderingen doorgevoerd? Antwoord: De positionering van de blokken is hetzelfde gebleven. Bij één blok is sprake van een meer extraverte uitstraling.

Is het mogelijk om in de toekomst een hofje te realiseren op de plek waar nu middendoor een weg is geprojecteerd met parkeerplekken of een blokje door te trekken? De verblijfskwaliteit aldaar is thans wat minder. Antwoord: Die ruimte is er thans niet. Er blijven overigens voldoende ontspanningsmogelijkheden op een groen eiland ten westen van de vier blokken. Bij voorkeur komt er niet nog een hotspot extra bij. Er wordt nog wel gekeken naar de inrichting van de speeltuin.

Advies

De commissie oordeelt positief over het bouwplan voor de Bizetlaan. Het advies van de vorige vergadering is goed vertaald naar de nieuwe situatie. Wanneer er nog ideeën zijn voor de inrichting van de binnenruimte, dan zien de commissie dit graag ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

6. Poort naar Hoevelaken

Bezoekers: Janet van Oostveen (gemeente Nijkerk), Maarten de Weerd (Schoonderbeek BV), Sebastiaan van de Pol (Van Bokhorst Architecten) en Daan van Markus (Van Bokhorst Architecten).

Staannde de vergadering is een nieuwe massastudie gepresenteerd voor de herontwikkeling van de westelijke entree van Hoevelaken, gelegen op de hoek Westerdorpsstraat/Koninginneweg, beter bekend als het project 'Poort naar Hoevelaken'. Twee jaar geleden werd met positief advies het VO voorgelegd van het plan dat voorzag in de bouw van een appartementencomplex en een aantal eengezinswoningen, met een centraal parkeerterrein binnen het plangebied (totaal 47 woningen). Doordat beroep is ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan, is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Er wordt met het voorleggen van het bezwaar aan de RvS een stilstand voorzien van vier jaar. De ontwikkelaar wil daar niet op wachten en presenteert een nieuw plan. Dit is lager qua hoogte, maar vormt nog altijd een stedelijk, robuust gebaar. In de nieuwe verschijningsvorm bestaat het hoofdmassa uit drie delen, waarbij voor iedere massa is gekozen voor een andere parcelering. Er kunnen in de nieuwe situatie twee woningen minder worden gebouwd, de appartementen zijn minder volumineus en de hoogte is significant lager (20 meter wordt maximaal 15 meter). Twee inpandige bergingen worden omgevormd tot appartementen en op het parkeerterrein wordt een gezamenlijke berging gerealiseerd, waardoor enkele parkeervelden komen te vervallen. De parkeerbalans is nog steeds positief. De footprint van het bouwproject verandert niet. Het nieuwe ontwerp moet nog op detail worden uitgewerkt, maar belooft net zo bijzonder te worden als het oorspronkelijke statige ontwerp. Deze massastudie moet worden gezien als een tussenstap en is overigens ook al gepresenteerd in het mandaatoverleg.

Vragen:

De ontwerpers maken er een driedeling van, waar een andere architectuur van toepassing is en waarbij elk volume een eigen taal spreekt. Waarom is dit gesplitst in drie delen? Antwoord: Er is

nadrukkelijk gekozen voor een driedeling zodat het gebouw niet verwordt tot één grote 'klont', wat te massaal kan overkomen. Er ontstaat meer rust in het gevelbeeld en tevens straalt het een klassiek beeld uit. De hoekverdraaiing landt nu ook veel beter.

Hoeveel middelen zijn nodig om het middelste blok zodanig te nuanceren dat het meer oogt als het primaire hoofdvolume en waar pas je de ene familie toe en de ander niet? Waarom straalt het midden volume niet meer statigheid uit? Antwoord: Ten behoeve van de diverse volumes volgt nog een architectonische uitwerking. Dit geldt tevens voor de hoekverdraaiing en het dakenlandschap.

Advies:

De commissie zegt dank voor het inzicht dat is verkregen via de massastudie. Hoewel het bouwplan nog niet in detail is uitgewerkt, heeft de commissie al een aardig beeld van het beoogde resultaat. In haar uitwerking zal het voor de ontwerper een zoektocht worden om de diverse volumes niet met elkaar te laten concurreren. Het vertrouwen wordt uitgesproken dat hiertoe wordt gekozen voor een adequate architectonische oplossing. Positieve punten zijn de hoekverdraaiing waardoor de zijde van de Westerdorpsstraat ook veel beter tot zijn recht komt. Dat voelt minder als een zijgevel.

Geadviseerd wordt om de tweekappers in dezelfde architectonische taal uit te voeren als het hoofdgebouw, waardoor het familie van elkaar wordt. De diverse accenten in het dakenlandschap spreken net als de verspringende gevels een eigen taal, maar het dakenlandschap van de kop aan de Westerdorpsstraat zou iets anders uitgevoerd kunnen worden, meer afwijkend van de rest. De deuren die toegang geven tot de bergingen in de plint moeten meer als entree worden ontworpen. Reeds in het vorige advies is gevraagd zorg te dragen voor een representatieve plint. Voor wat betreft het inrichtingsplan dient het gebouw te worden omkleed met referenties naar het groen aan de overzijde (huize Hoevelaken). Hiertoe dient overleg plaats te vinden met een landschapsarchitect. Het definitieve ontwerp wordt ter beoordeling met belangstelling tegemoet gezien.

7. Mandaatoverleg

Betreffende het bouwen van een bedrijfspand in de omgeving van de cultuurhistorische Oude Rijn. Het advies van de mandaatcommissie is om de zijkant niet als zijkant te zien, maar als tweede of zelf derde voorgevel. Er is een voorstel gedaan om het onderwerp in de AOK voor te leggen vanwege de ligging bij de Oude Rijn. Dit is echter in overleg met de aanwezige stedenbouwkundige niet gedaan vanwege de procesgang van het bedrijventerrein. De hoofdentree van dit pand ligt aan de kant van de Oude Rijn, het betreft een langwerpig volume. Informele bezoekers komen langs de Oude Rijn binnen. De gemeente heeft gevraagd om een streng parkeerregime toe te leggen. Dit is een opgave voor ontwikkelende partij. De mandaatcommissie voorziet geen spannende ontwikkelingen hierin.

Er waren verder geen noemenswaardige onderwerpen.

8. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de vergadering d.d. 21 mei 2025 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

9. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 9 juli 2025. Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 12.30 uur.