

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 1 oktober 2025

Tijd: 9.00u tot 12.43u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Hilbrand Rozema, Marc Nolden, Bert Beentjes, Arjan van der Laan, 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. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

De vergadering is bijgepraat over de openstaande vacature voor burgerlid.

3. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

4. Kantemarsweg 4 te Hoevelaken

Bezoekers: Anita van Bommel (gemeente Nijkerk), Marc du Pon (ontwikkelaar) en Tonko Leemhuis (architect)

Aanvankelijk is ingestemd met de bouw van zestien woningen op het perceel Kantemarsweg 4 te Hoevelaken. Tijdens de uitwerking van de plannen bleek de oude opzet financieel niet haalbaar. In overleg met de ontwikkelaar en Woningstichting Nijkerk is het woningbouwprogramma gewijzigd in een plan met 18 woningen. De wijziging betreft het veranderen van twee middeldure woningen in vier sociale woningen in het hofje. In het hofje is de stedenbouwkundige opzet niet gewijzigd. Nieuw tekenwerk wordt getoond, alsmede referenties van klassieke hofjes. Ook zijn de materialen en het kleurgebruik bemonsterd. Het meest oostelijke blok hofwoningen is 1,80 meter in westelijke richting opgeschoven. Het groen voor deze woningen wordt geen tuin, maar openbaar groen. Alle hofwoningen zijn thans georiënteerd op de hof. Voorts is de westelijke kop van de rijwoningen langs de Kantemarsweg verbijzonderd met een uitbouw die niet vanuit de nok maar van onder de kap is gesitueerd. In de rijwoningen is voorts door meer geleding en een uitbouw bij de keuken op de begane grond meer levendigheid tot stand gebracht. De hofwoningen hebben zoveel mogelijk dezelfde vlakwerking, metselwerkverbanden en detaillering gekregen als de rijwoningen.

Advies

De AOK heeft waardering voor de grote zorgvuldigheid waarmee het herziene plan is gepresenteerd. Evenwel wordt bij de uitwerking ervan gewaarschuwd voor een te monoliet beeld, dat niet past bij het dorpse karakter van Hoevelaken. Doordat er nauwelijks onderscheid is tussen het kleur- en materiaalgebruik van de kap en de gevels, krijgt de bebouwing een te zwaar en 'bonkige' uitstraling. Beter is het om meer houvast te zoeken aan een contrastrijkere uitstraling van het gevelbeeld dat

zich voegt tot de omgeving, zonder dat dit afbreuk doet aan het feit dat de hofwoningen en rijwoningen qua typologie familie van elkaar zijn. Dat betekent derhalve qua uitstraling meer onderscheid tussen kap en gevels. Een nieuwe bemonstering van materiaal en kleurgebruik wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Er is waardering voor de keuze voor een lagere uitbouw aan de westzijde van de rijwoningen. Dit brengt meer rust aan de kopse kant van het gebouw. Door meer geleiding in de gevels, de uitbouw op de begane grond en verspringing van de ramen in de gevels oogt de massa wat frivoler. Bij de hofwoningen zou aan de zijde van de Kantemarsweg de kopgevel iets levendiger kunnen worden gemaakt. Een optie is het realiseren van een extra raam op de etage. Er is tot slot grote waardering voor de poort in de hofwoningen richting de fietsenstalling.

Voor wat betreft het groen aan de oostkant van de hofwoningen is het raadzaam om het bestaande groen c.q. bomen zoveel mogelijk te handhaven en onderdeel te laten zijn van de ruimtelijke compositie. De tip wordt gegeven om ook een bankje te plaatsen bij de hofwoningen en de hagen achter de hofwoningen door te trekken, zodat houten schuttingen aan de achterzijde worden voorkomen.

Qua proces is er afgesproken dat het plan in de mandaatcommissie verder zou worden besproken. Afhankelijk van de opmerkingen in het mandaatoverleg wordt het plan wel of niet opnieuw in de AOK behandeld.

5. Richtlijnen Verduurzaming Monumenten

Bezoekers: Ceciel Huitema (erfgoedadviseur gemeente Nijkerk)

De gemeente Nijkerk heeft in de Erfgoednota aangegeven richtlijnen te willen opstellen voor het verduurzamen van monumenten. Deze richtlijnen vormen het kader waarbinnen het belang van een goede monumentenzorg, het belang van de monumenteigenaar en het belang om de klimaatdoelstellingen te halen met elkaar worden afgewogen. Er worden vier vragen voorgelegd:

- 1. Kan de AOK zich vinden in het idee dat de richtlijnen zich niet moeten beperken tot verduurzamingsmaatregelen aan monumenten (na-isolatie, plaatsen van installaties en zonnepanelen) maar ook richtlijnen ten aanzien van restauratie en onderhoud van monumenten moeten bevatten?*

De AOK geeft de voorkeur aan het toepassen van uitgebreide richtlijnen en het verstrekken van zoveel mogelijk relevante informatie, want dat is verhelderend voor alle partijen. Dat is dus inclusief restauratie en onderhoud, maar ook aspecten als duurzaamheid. Het spreekt als vanzelf dat hierbij maatwerk kan en moet worden gehanteerd om te voorkomen dat het karakter van monumentale gebouwen wordt aangetast. Het is altijd goed om een monument in zijn context te bekijken en hoe het zich verhoudt tot zijn omgeving om ongewenste situaties te vermijden.

- 2. Kan de AOK zich vinden in het uitgangspunt dat de richtlijnen zo concreet als mogelijk opgesteld dienen te worden (met in acht neming van het gegeven dat restauratie of verduurzamen van een monument maatwerk is)? Een voorbeeld van concrete uitwerking is de Beleidsregel MOOI Ede (het gaat hier om de vraag naar de mate van detaillering en reikwijdte van de richtlijn, nog niet om de inhoud van de richtlijn).*

Antwoord: zie vraag 1

3. *Gemeenten gaan heel verschillend om met het leggen van zonnepanelen en zonnecollectoren op of bij monumenten. Van onder voorwaarden vergunningsvrij, naar altijd een vergunning nodig tot in geen geval zonnepanelen in het zicht. Wat is de advieslijn van de AOK hierin?*

De AOK wenst dit per geval en in zijn context te kunnen beoordelen. Dat het in het zicht zou kunnen staan, is niet perse een no-go, maar dient per geval te worden bekeken.

4. *Wat wil de AOK meegeven ten aanzien van de scope en uitwerking van de richtlijnen? Waar is vanuit jullie adviesrol behoefte aan?*

De AOK vindt het ten eerste belangrijk om duidelijkheid te scheppen over de richtlijnen, voor zowel aanvrager als de gemeente. Dit moet in begrijpelijke taal zijn geschreven. Een keuze moet tevens logisch kunnen worden onderbouwd. Het is verder fijn om te weten wat je wilt bereiken en welke kwaliteit je wilt behouden.

De AOK heeft opgemerkt dat de beoordeling van historische tuinen ontbreekt en verzoekt dit alsnog in de richtlijnen voor de erfgoednota te vermelden.

De aanbevelingen worden meegenomen. De uitwerking van de richtlijnen is in de eerste helft van volgend jaar.

6. Herinrichten buitenplaats huize Hoevelaken (Westerdorpsstraat 58)

Bezoekers: Patricia Debie (Debie & Verkuijl), Wendy Gerrits (Debie & Verkuijl) en Geurt Wolbers (ODDV)

Het plan betreft het herinrichten van het landgoed. Er is eerder positief advies gegeven over het bouwen van drie nieuwe objecten in de tuin van Huize Hoevelaken, te weten de tuinkas, het paviljoen en de garage. Een voorwaarde was dat er geen hoge haag aan de straatzijde komt, omdat daarmee het zicht op de parkweide en het landhuis ernstig belemmerd wordt. Ook is geen nieuwe clump van vier bomen tegen de haag in de parkweide mogelijk. Een solitaire boom is wel inpasbaar. Verder moeten maatregelen worden getroffen tegen een afdak bij de tuinmuur, die daar bovenuit steekt. De ontwerper heeft voorstellen ingediend ten aanzien van de beukenhaag, de bomenclump op de parkweide en het afdak tegen de ommuurde parkeerplaats. Het afdak zal in een apart traject worden opgepakt.

Advies

De AOK deelt de zorgpunten van de Rijksdienst. Het zicht op het huis en de weide ervoor dient in ere te worden hersteld. De haag past hier niet helemaal bij, alles in ogenschouw nemend, en is niet wenselijk. Het is een uit de hand gegroeide erfafscheiding, die enige jaren geleden is aangeplant, en meer bij de weginrichting is gaan horen dan bij het eens zo gestileerde en ontworpen 'front' en aangezicht van het landgoed, gezien vanaf de openbare weg. Openheid en vrij zicht op de bomenweide en het landhuis zijn voor ons belangrijke kernkwaliteiten, die overeind moeten (kunnen) blijven. De afstand vanaf de openbare weg tot het landhuis is groot, waardoor weinig vrees is voor inkijk. Het weghalen van de bomenclump op de weide is in die context iets minder noodzakelijk. De commissie heeft er geen uitgesproken mening over. De zichtlijnen en het tuinenensemble, zoals het oorspronkelijk is ontworpen door Wattez, worden door de clump niet al te zeer belemmerd. Het is voornamer dat eerst de beukenhaag wordt aangepast, waarmee de zichtbaarheid van het landgoed al heel wat meer wordt verbeterd. Voor wat betreft de overkapping: die steekt slechts een stukje boven de tuinmuur uit en vormt geen probleem, aldus de AOK. Hiervoor

geldt een apart handhavingstraject. De AOK ziet een alternatief voor de haag ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet. Het nieuwe ontwerp wordt per mail gecommuniceerd met de heer Nolden en via de Mandaatcommissie. Integraal dient dan ook met een nieuwe situatietekening inzicht te worden gegeven van alle elementen die aan het landgoed worden toegevoegd.

De overige herinrichtingsplannen (een aantal bijgebouwen en een vijverpartij) zijn reeds akkoord. De bruggen worden in staal uitgevoerd, conform de compositie van de bestaande bruggen.

Advies over de achteraf aanvullend gestuurde stukken:

Voor wat betreft de bruggen is de commissie akkoord: basic, slank en aansluitend op wat er al is.

Het tweede hek op de oprijlaan is in deze vorm (een industrieel schuifpoort) niet passend binnen de stijl van het landgoed. Bovendien vindt de commissie: twee hekken achter elkaar op deze laan is er één te veel. Geadviseerd wordt om het tweede hek te laten vervallen, dan wel weg te halen, en een alternatief te zoeken voor het geleiden van bezoekers naar de naastgelegen parkeerplaats;

De poort naar de parkeerplaats zou niet dicht en zwart moeten zijn, maar open en transparant, zodat doorzichten van en naar de laan mogelijk blijven, zoals dat in het verleden ook het geval was

7. Bagijnhof Nijkerk

Bezoekers: Edwin Kuipers (Cuparius Vastgoed) en Willem-Alex Jansen (Fier Architecten)

Het betreft het transformeren van de monumentale stadsvilla Bagijnhof tot een woonzorgfunctie. Een groot aantal schuren van het oude Kalkhok wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt in hetzelfde volume een gekapt bijgebouw geplaatst dat plaats biedt aan zeven zorgwoningen voor demente ouderen. Het wordt met keramische pannen, betonnen plint en houten verticale delen. Middels een transparante corridor wordt dit bijgebouw verbonden met de stadsvilla. Op het eigen terrein rondom de villa is rekening gehouden met zeven tot negen parkeerplaatsen. Bomen en groen wordt ingepast en de rondom het perceel gelegen haag wordt sterk verlaagd. Verder is er sprake van een nieuwe ingang vanaf de Bagijnenstraat.

Advies

De AOK heeft waardering voor het ontwerp. Ten opzichte van de beoordeling in de mandaatcommissie is er meer ritmiek aangebracht bij de belijning van de kozijnen van het bijgebouw. Om te voorkomen dat mensen tegen een glasplaat aanlopen zou voor wat betreft de corridor wellicht nog kunnen worden gekozen voor een optie om een vlak, bijvoorbeeld de onderste plint, dicht te zetten. Toepassing van Solatube draagt zorg voor een maximale lichtinval. Gezien de grote impact van het parkeren op de bestaande groene kwalitatieve tuin rondom het pand is een presentatie van een nieuwe ontwerp nodig in een volgende vergadering van de AOK. Wellicht kan door een andere indeling, het verplaatsen van een bijgebouw of minder parkeerplaatsen worden voorkomen dat van de groenbeleving van de tuin weinig overblijft, omdat het wordt getransformeerd tot parkeerplaatsen. Een ander alternatief is het toepassen van graskeien op de plek van de parkeerplaatsen. Het omlaag brengen van de haag tot circa 0,90 m wordt toegejuicht.

8. Evaluatie AOK

Dit agendapunt is niet behandeld.

9. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de vergaderingen d.d. 3 september worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

Overige actiepunten:

De totstandkoming van het jaarverslag wordt eerdaags afgerond.

Nog drie personen dienen te reageren op de datumprikker die is uitgegaan voor het vergaderschema van het eerste half jaar van 2026.

10. Mandaatoverleg

Er waren geen noemenswaardige onderwerpen.

11. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 12 november 2025. Onder voorbehoud staan op de agenda de Omgevingsvisie, bebouwing Van t Hoffstraat, de actualisatie van het landschapsontwikkelingsplan en de Beatrixhof. Ook wordt afscheid genomen van Lucas Reijmer. Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 12.43 uur.