

Adviescommissie Omgevingskwaliteit (Openbaar)

Datum: 21 januari 2026

Tijd: 9.00u tot 12.15u

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 Marlous Diederiks (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 zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

4. Actualisatie van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Bezoeker: Céline Borst (gemeente Nijkerk)

Céline Borst geeft een toelichting op de actualisatie van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het LOP diende volgens het college te worden verbeterd, zodat het beter inspeelde op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en het een praktische handreiking is voor inwoners. De laatste keer dat het LOP is geactualiseerd was in 2019. Het voorliggende plan vormt de basis voor het behouden en versterken van de lokale landschappen en speelt een kaderstellende rol bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast functioneert het LOP als een praktisch instrument, met ontwerprichtlijnen en voorbeelden van landschappelijke inpassing voor initiatiefnemers. Uit een beleidsevaluatie blijkt dat het landschapsontwikkelingsplan een stevige basis biedt voor landschapsinclusief handelen binnen de gemeente Nijkerk. Het plan speelt een belangrijke rol in het vergroten van de bewustwording over landschapsbehoud en landschapsontwikkeling. Vooral de uitvoerende projecten hebben bijgedragen aan de bewustwording van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, evenals behoud van biodiversiteit. Bovendien worden de ontwerprichtlijnen beschouwd als een waardevol en behulpzaam hulpmiddel, dat actief wordt toegepast in de praktijk. Tegelijkertijd wijst de evaluatie op de behoefte aan nieuwe beplantingsrichtlijnen en signaleert zij enkele concrete verbeterpunten

voor het landschapsontwikkelingsplan. Ook blijkt dat de borging van doestellingen rondom biodiversiteit nog aandacht verdient. Er zijn twee thema's die sterker naar voren kunnen komen in het landschapsontwikkelingsplan;

1. Meer aandacht voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Meer aandacht voor het thema natuurontwikkeling.

Naast het ambtelijke LOP volgt ook nog een publieksversie. Daarnaast wordt nog input verwacht van een informatiebijeenkomst met inwoners van de gemeente Nijkerk. Voor de zomer wordt de definitieve versie van het LOP ter inzage gelegd.

Advies:

De commissie zegt dank voor de actualisatie van het Landschapsontwikkelingsplan. De landschapsbeschrijvingen zijn helder: het LOP heeft niet echt een radicaal andere inhoud gekregen. Ten aanzien van de leesbaarheid ervan zou evenwel kunnen worden gestart met het tonen van de huidige situatie van het landschap op het grote(re) schaalniveau. Gevolgd door een analyse van de kwaliteiten, kansen en bedreigingen, mede in het licht van ontwikkelingen in de landbouw en klimaatverandering. Hieruit kan worden gedestilleerd hoe met deze veranderingen dient te worden omgegaan. En welke ontwikkelingen kunnen helpen om het landschap te versterken en het beoogde streefbeeld te bereiken. Andere aandachtspunten zijn de overgangen van de verschillende landschapstypen, welke kenmerken bezitten die het koesteren waard zijn. Hoe verhouden de plannen voor oostelijk Nijkerk zich bijvoorbeeld tot de 'parels' van het streefbeeld? De kwaliteit van die parels komt nog te weinig naar voren. Tot slot zou nog een aantal thema's (zoals energie, landbouw en wonen) kunnen worden benoemd die de lezer (burger, ondernemer, beheerder) op weg helpt met zijn of haar initiatief: koppel daar goede voorbeelden of inspiratieve ontwerptools aan.

5. Onderstation Nijkerk

Bezoekers: Lahiba Mehraban (gemeente Nijkerk), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk), Paul Godfroy (Urban Synergy) en Pascal Kramer (Liander)

De aanvraag is eerder behandeld in de commissie van 6 augustus 2025. Naar aanleiding van het advies van de AOK is daarop een aantal verbeteringen aangebracht, met name ten aanzien van der landschappelijke inpassing van het onderstation van Liander binnen het slagenlandschap (minus een gedeelte grond dat is gereserveerd ten behoeve van Rijkswaterstaat). Na een gesprek met Urban Synergy heeft dit geleid tot twee varianten. Het verschil tussen beide varianten zit in de toegangsweg en de toekomstige mogelijkheden om het bedrijventerrein De Flier in zuidelijke richting uit te breiden. Daarover moet nog een keuze worden gemaakt, alhoewel de voorkeur uitgaat naar variant 1, want daar worden minder problemen verwacht met het (toekomstig) ruimtebeslag. De weg die langs het perceel loopt is aldaar exclusief beschikbaar voor Liander. Daar komt bij dat het vanuit de functionaliteit niet mogelijk is om overal waar het is gewenst diepwortelende beplanting en bomen te kunnen plaatsen. De noodzakelijke ondergrondse kabel van en naar het onderstation zijn de reden daarvoor. Het zou niet gewenst zijn wanneer de weg weer dient te worden opengebroken of groen dient te worden verwijderd op het moment dat het kabeltracé wordt aangepast. Er is hierin meer bewegingsruimte nodig. De werkruimte binnen de hekken is voldoende, alleen brengt deze binnen variant 2 meer belemmeringen met zich mee. Verder zijn tijdens de presentatie het kleur- en materiaalgebruik en de ecologische maatregelen voorgelegd.

Vragen

Op de presentatiebeelden zijn bloeiende struiken te zien. Hoe ziet dat er in de winter uit? Antwoord: De struikbeplanting waaronder de liguster is half wintergroen. De breedte van de houtsingel is minimaal 8 meter. Zelfs wanneer het groen deels weg is tijdens de winterperiode hebben de vele takken een redelijk afschermende werking. Solitaire bomen staan vanwege de veiligheid op gepaste afstand van het transformatorstation, zodat deze niet op het station kunnen vallen. Er is geen verlichtingsplan, want de verlichting staat normaliter (buiten eventuele werkzaamheden om) uit.

Is er een mogelijkheid om het schuine hoekje van de linkerzoom dat is gereserveerd door Rijkswaterstaat te beplanten of een dubbele singel aan de oostkant te realiseren? Antwoord: Er is geen mogelijkheid voor een robuuste beplanting op die plek, omdat het terrein aldaar niet in eigendom is. De suggestie om de oostelijke kant robuuster te beplanten zal niet eenvoudig zijn, vanwege de draaicirkel van het transport dat af en toe op het perceel aanwezig dient te zijn.

Advies:

De commissie zegt dank voor de presentatie van het onderstation en het beplantingsplan. De aanpassingen naar aanleiding van de vorige presentatie zijn goed verwerkt. De AOK verzoekt de ontwerper om het landschappelijk kader zo breed en robuust mogelijk te beplanten. Voor wat betreft de oostelijke rand zou mogelijk kunnen worden gekozen voor een dubbele singel, waardoor dit gedeelte meer body krijgt. Voor wat betreft de bestaande boombeplanting aan de oostzijde zou nog gekeken moeten worden waar de begrenzing precies ligt en of deze beplanting ook meedoet in het plan of dat het er net buiten ligt. Voor het overige biedt het beplantingsplan een goed biodivers beeld. De beplanting en de optische bloei mag afwijken van de rest van het bedrijventerrein.

6. Woningbouwplan Holkerweg 66 Nijkerk

Bezoekers: Wim Bomhof (gemeente Nijkerk), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk), Henk van Dasselaar (Bouwbedrijf Van Dasselaar) en Alex Drost (Fier Architecten)

Het betreft de bouw van woningen op het achtererfgebied van het perceel Holkerweg 66. Dit cluster wordt aan de zuidkant van het perceel (via de Wikke) ontsloten. Het bouwplan bestaat uit 15 woningen geschikt voor senioren. In een kleinschalig appartementengebouw van twee bouwlagen met een kap worden 12 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Daarnaast is er één kavel voor een vrijstaande woning en één kavel waarop een twee-onder-een-kapwoning wordt gebouwd. Het erf wordt als een geheel ontworpen, waarbij in de architectuur verwijzingen zijn te vinden naar de van oudsher aanwezige agrarische architectuur. Van belang is verder te melden dat de boerderij (Zeldenrust) aan Holkerweg 66 samen met de bijbehorende bebouwing in 1988 is aangewezen als gemeentelijk monument. Het gebied tussen de nieuwbouw en de monumentale boerderij wordt begrensd door een aan te planten fruitboomgaard. Het parkeren geschiedt in de luwte van een groensetting naast de Wikke. Met de omwonenden heeft middels een informatieronde een gesprek plaatsgevonden.

Vragen:

Is de nieuwbouw geïnspireerd op de omgeving? Antwoord: De nieuwbouw is losgetrokken van het monumentale erf alhoewel de hiërarchische opzet van de nieuwbouw passend is bij de monumentale boerderij. Evenwel is er qua architectuur meer relatie met de bebouwing van de wijk Corlaer. De ontsluiting geschiedt vanaf de Wikke. Daar zit een keerlus.

Op het kaartmateriaal zijn donkergroene vlakken te zien. Wat gebeurt daarmee? Antwoord: Het is de bedoeling dat hier beplanting komt. Een VvE zal zorgdragen voor het onderhoud.

Advies:

De commissie zegt dank voor de presentatie. De commissie was aanvankelijk best wel enthousiast over de beelden van het conceptplan. Thans is het bouwplan aangepast en is het de bedoeling om er meer appartementen te realiseren. De westelijke bebouwing en met name de gevelopbouw oogt hierdoor best fors. Ook staan deze appartementen dicht bij de perceelsgrens, de vraag is of voldoende privacy naar omliggende percelen is gewaarborgd. Geadviseerd wordt om de bebouwing wat compacter te maken en meer naar elkaar toe te schuiven. Eigenlijk is het woningbouwprogramma te zwaar voor deze locatie. Rug aan rugwoningen zijn veel makkelijker in te passen: Dit zorgt voor een minder druk woonprogramma (want er kan meer op de begane grond worden gewoond), de kap en goothoogte kunnen lager worden gesitueerd en tevens zou de druk op de buitenruimte en omgeving (privacy) minder worden. Omdat het woonprogramma knelt geeft de commissie in overweging om het zoekgebied te vergroten en een andere configuratie van bebouwing en parkeren te onderzoeken. Ondanks de brede groenranden die als houtwallen dienen en welke positief worden beoordeeld, is er nog best veel verharding aanwezig op het erf. Wellicht kan meer de relatie worden aangegaan met de toekomstige boomgaard. Daar zou eventueel ook een deel van het parkeren kunnen worden opgelost. Bij voorkeur wordt geen hek toegepast. Het is tot slot de vraag of de begrenzing met een boomgaard voldoende buffer geeft om contrast te geven aan de verschillende erven. Evenwel is er waardering voor de zichtbaarheid van het ensemble van de historische boerderij, al zou de visuele relatie vanaf de Wikke nog beter tot uiting kunnen worden gebracht. De commissie ziet een aangepast plan ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

7. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de vergaderingen (openbaar en besloten) d.d. 7 januari 2026 worden ongewijzigd vastgesteld, alsmede de actielijst.

8. Mandaatoverleg

Eerdaags worden bouwprojecten behandeld inzake het voormalige pand van een Chinees restaurant aan de Langestraat te Nijkerk. Dit vergt een bouwkundig onderzoek en een wijziging van de gevel. Aan de Kleterstraat wordt een keuken aangepast en op de Gasthuisstraat 15 krijgt een oud kerkgebouw een nieuwe bestemming. Voorts is er een nieuw plan voor het verloederde pand aan de Vetkamp.

Er zijn verder geen noemenswaardige bouwaanvragen behandeld.

9. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 4 februari 2026. Onder voorbehoud staan op de agenda Hof van Guliker (Nieuwe Kerkstraat 85-89 te Nijkerkerveen) en de Vredeskerk (Van Reenenpark 23 te Nijkerk). Onder dankzegging wordt de vergadering gesloten om 12.15 uur.