

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 3 september 2025

Tijd: 9.00u tot 12.44u

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

Er is een uitnodiging ontvangen om aanwezig te zijn tijdens de openingsceremonie van de Open Monumentendag 2025. Dit wordt gehouden vrijdag 12 september vanaf 16.00 uur in de Appelse Molen.

3. Rondvraag

De opvolger van Lucas Reijmer is bekend. Het is Geert Jan Jonkhout. Hij komt 1 oktober mee naar de vergadering van de AOK. Jonkhout is vooral actief in Apeldoorn en heeft kennis van grote processen.

In het kader van de Open Monumentendag, dat in het teken staat van architectonisch erfgoed, organiseert de Stichting Historisch Hoeflake, in samenwerking met de bibliotheek, op donderdag 11 september 2025 een lezing. Architect Gerard Plug zal hierin vertellen over het oeuvre van Jan Verhoeven, naar wiens ontwerp in de zestiger en zeventiger jaren woningen zijn gebouwd aan de Kijftenbeltlaan en in latere jaren ook aan de Veenslagenweg en de Bijenvlucht. Voor zichzelf bouwde hij een woning op Park Weldam. Lotte Schuitemaker zal vertellen over de toekomstwaarde van structuralistische architectuur en het werk van Jan Verhoeven in het bijzonder.

Er zijn zoveel onderwerpen te behandelen dat wordt overwogen om in het voorjaar extra vergaderingen van de AOK in te lassen.

4. Omgevingsvisie 2.0 (raadspresentatie, analyses en bouwstenen)

Bezoekers: Wim Bomhof (gemeente Nijkerk)

De heer Bomhof geeft een presentatie van de analyse van de onderzoeksresultaten. Eerder heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om een tussenstap in te bouwen om daarmee ruimte te realiseren voor een gesprek en een discussie met de gemeenteraad. Het doel van de tussenstap was de raad te informeren over de uitkomsten en analyses om inzicht te krijgen in de totale vraag naar

ruimtebehoefte en een raadsbesluit voor te bereiden waarin de voorkeur wordt uitgesproken voor een variant als basis voor het Koersdocument. De inwoners zijn bij de keuze van voorkeursvariant betrokken middels diverse participatiebijekomsten, gesprekken met stakeholders en een toekomstmarkt. De analyse wordt thans gepresenteerd, alhoewel het meest actuele overzicht er nog niet is. Dat ligt bij CB5.

Bouwsteen woningbouw

Het aantal inwoners zal naar verwachting stijgen van 45.730 in 2025 naar 55.440 in het jaar 2045. Het aantal huishoudens stijgt dan naar 24.255. Dat betekent dat er een behoeftevraag is van plus 5.815 woningen erbij. Afgezet naast de huidige planning voor wat betreft woningbouw betekent dit 1.912 woningen extra erbij.

Bouwsteen Bedrijventerrein

Besluit economie bedrijventerreinen: 17 ha netto extra benodigd in de kern Nijkerk tot 2030. Twee mogelijke scenario's voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de gemeente Nijkerk tot 2040. Plus van 30 hectare bij een laag ontwikkelprofiel of een plus van 84 hectare bij een hoog ontwikkelprofiel.

Defensie

Nieuwe kazerne in Zeewolde met 7000 werknemers en een terrein van 650 hectare heeft invloed op de gemeente zelf. Komen er hierdoor meer huishoudens dan gepland? Zijn er meer voorzieningen nodig dan gepland? Er is flexibiliteit nodig om op deze onderwerpen te kunnen inspelen zodra de opgave duidelijker wordt. Dit geldt als extra en zit niet in de bouwstenen van de omgevingsvisie. Het is evenmin meegenomen in het demografisch onderzoek.

Bouwsteen Recreatie en vrije tijdseconomie

Er dient meer recreatieruimte te komen in de gemeente Nijkerk. De huidige grootte van de recreatieterreinen is 12,2 hectare en dient met 10% te groeien. Dit betekent dat 1,2 hectare extra nodig is.

Bouwsteen Voorzieningen

Op basis van een bevolkingsgroei van 5.815 extra woningen dienen de voorzieningen mee te groeien. Dit betekent voor de sport plus 6 hectare, cultuur plus 0,8 hectare en onderwijs 3,2 hectare

Bouwsteen gezondheid en veiligheid

Norm: 1 huisarts per 2.095 inwoners. Voor 9.710 extra inwoners zijn ca. 4,6 extra huisartsen nodig. Huisvesting voor deze praktijken moet worden voorzien. Speel- en sportplekken: actieradius: 250 meter. Uitgangspunt: speelbuurtprincipe.

Bouwsteen Natuur

Groenblauwe dooradering van het landelijk gebied is cruciaal voor de biodiversiteit. Vastgesteld is dat 10% van het landelijk gebied groenblauwe dooradering moet hebben. Echter is het momenteel pas 5%. Hierdoor moet nog 22 hectare landelijk gebied getransformeerd worden naar groenblauwe dooradering. plus 10% van het landelijke gebied betekent 44 hectare erbij.

Bouwsteen Agrarisch gebied

De agrarische sector is in transitie. De groei van Nijkerk kost ruimte. Gaat dit ten koste van het agrarisch gebied? Er is voldoende planologische ruimte nodig voor agrariërs. De gemeente gaat regionale plannen doorvoeren in nieuw beleid. Het huidige gebruik is 4380 hectare en dat zou in de toekomst 8760 hectare moeten zijn. Thans is sprake van circa 600 bedrijven in de intensieve landbouw. Dat zou grondgebonden veehouderij moeten worden. Verder moet rekening worden gehouden met het aantal stoppers in de landbouw en de gevolgen voor het grondbeslag. Er is een kaart met de meest waardevolle grond beschikbaar, maar nog niet toonbaar.

Randvoorwaarde Bodem, water en hoogte

Dit is nog vaag, maar kan bijvoorbeeld een waterberging inhouden.

Randvoorwaarde Cultuurhistorie

Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling, vooral met als doel om landgoederen te ontwikkelen en te behouden.

Randvoorwaarde Mobiliteit en infrastructuur

Toekomstige ontwikkelingen voor dit thema kunnen met uitzondering van eventuele nieuwe ontsluitingswegen in Oostelijk Nijkerk en ten zuiden van de nieuwe wijk Klaarwater in Hoevelaken binnen de bestaande contouren ingevuld worden. Ruimte voor ontwikkeling blijft mogelijk, mits in samenhang met cultuurhistorische waarden. Vanuit de huidige visie op mobiliteit is de focus op leefbaarheid, verkeersveiligheid, duurzaam en bereikbaarheid. Sturend principe hierbij is STOMP. Er is niet vertaald in percentages en ruimtebeslag. STOMP-principe is leidend.

Randvoorwaarde Energie en circulariteit

Het is nog niet duidelijk hoeveel ruimte nodig is om energieneutraal te zijn. Er is 2.500 TJ nodig. Het meest realistische scenario moet in ogenschouw worden genomen dat de energiebehoefte nog altijd groeit.

Randvoorwaarde Lucht, geluid, veiligheid, kabels en leidingen

Er is 8.000 vierkante meter nodig voor 200 stuks middenspanningsstations

Randvoorwaarde Gezondheid en veiligheid

Er is een plus nodig van 1,4 hectare en een plus van 4,8 huisartsen.

Uit het dashboard van het grondgebruik blijkt dat ruim 180 hectare nodig is om al die ontwikkelingen te kunnen omzetten in beleid. Die grond is thans niet voorhanden. Er zijn vier varianten beschikbaar, maar in alle gevallen lijkt het vooral ten koste te gaan van de landbouw. Anderzijds kan ten aanzien van de woningbouw ook worden gekozen voor extra verdichting of meer de hoogte in. De komst van de defensie kan de variant nog beïnvloeden.

Advies

De commissie zegt dank voor de presentatie. De analyse toont aan welke ruimteclaims nodig zijn om invulling te geven aan de behoeftevragen. De aanbeveling wordt gedaan om de graphics die aantallen weergeven niet te gebruiken. Dit leidt alleen maar tot meer onduidelijkheid. Verder zou in de presentatie meer referentiebeelden kunnen worden opgenomen en consequent de vertaling naar het aantal hectares per opgave dat nodig is. De aanbeveling is om ook kansen voor dubbel ruimtegebruik te onderzoeken en zichtbaar te maken (bijvoorbeeld voorzieningen in combinatie met woningbouw). Ten aanzien van recreatie zou naast het tonen van oppervlaktes (m²) ook 'streckende meters', in de vorm van routes, inzichtelijk moeten worden gemaakt. Verder is inzicht noodzakelijk in

de kosten, en hoeveel (en welke) infrastructuur nodig is bij bijvoorbeeld de bouw van circa 5.000 woningen. Tot slot zou de commissie bij de woningbouwopgave drie varianten willen zien, die ingaan op verschillende (voor Nijkerk voorstelbare) woonmilieus en -dichtheden, en de ruimtelijke gevolgen hiervan.

5. Nieuwbouw Blokhuus Hoevelaken

Bezoekers: Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk) en Christian Janssen (BDG Architecten)

Het betreft nieuwbouw van de school naast het huidige schoolgebouw aan de Frans Tromplaan volgens het principe van modulaire bouw. Oorspronkelijk zou de school verhuizen naar het nieuwbouwproject Klarwater, maar door de staat van het oude gebouw kan niet langer worden gewacht op nieuwbouw. Een voorzieningenplek blijft evenwel gereserveerd voor de nieuwbouwwijk. De nieuwe school wordt gerealiseerd door The Box Systems. In fases wordt een deel van het oude gebouw gesloopt en na realisatie van de nieuwbouw wordt de overige bebouwing van de school afgebroken. Hierdoor ontstaat ook een nieuwe zichtlijn van de Zonnebloemlaan naar de Beatrixlaan. De nieuwbouw krijgt een bouwhoogte van acht meter in twee lagen. Het wordt uitgevoerd in natuurlijke kleuren en vezelbeton en krijgt zo min mogelijk de uitstraling van modulaire bouw. Het perceel wordt voorts groen ingebed. Verder krijgt het perceel een groene zoom en op gedeeltes (in verband met peuteropvang) een omheining.

Vragen

Hoe is de aansluiting geregeld van de hoekelementen? Voorkomen moet worden dat een rare naad ontstaat. Antwoord: Daar zijn hulpmiddelen voor. De insteek is om de naad om de hoek heen te zetten. De afwerking vergt een hoge mate van detaillering. Voor wat betreft het materiaal is er de ervaring dat dit een mooie uitstraling blijft houden. In Rosmalen is een gymzaal bekleed met hetzelfde materiaal en dat ziet er nog steeds netjes uit.

Is de zonwering meegenomen in het ontwerp? Antwoord: Ja. Dit worden screens en die zijn weggewerkt in de betonwand.

Het lijkt een rare volgorde om een deel van het gebouw te slopen en alvast te beginnen met de nieuwbouw, terwijl in een ander deel van de oorspronkelijke school nog les wordt gegeven.

Antwoord: Dat heeft te maken met de bouwvolgorde en is niet anders te regelen.

Is gekeken naar de stedenbouwkundige positionering? Waarom is het gebouw niet wat meer in noordwaartse richting gepositioneerd? Antwoord: Het was vanaf het begin de opzet om een extra zichtlijn te realiseren tussen de Zonnebloemlaan en de Beatrixlaan. Dit geeft een toegevoegde waarde aan de beleving van het groen. Ten behoeve van het inrichtingsplan is landschapsarchitect Jeroen Marseille ingeschakeld.

Advies

De commissie spreekt haar waardering uit voor de presentatie van het ontwerp. De nieuwe school krijgt een alzijdig volume en dat vergt een adequate afwerking en detaillering van alle gevelaanzichten van het gebouw. De entree is zeer subtiel vormgegeven, wellicht wel iets té subtiel:

door het wat minder uitgesproken te maken kan het de blokkerigheid van het hoofdgebouw doorbreken. De grootste kwaliteit zit 'm in de groenstructuur en een verwevenheid met de directe leef- en woonomgeving. Bij voorkeur wordt de school iets verder weg van de bestaande bomen gesitueerd, want dat knelt nu wel. Verder is de voorgestelde hoogte en de groene zoom akkoord. Het definitieve ontwerp wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien.

6. Wallerstraat 88

Bezoekers: Geurt Wolbers (ODDV) en Diana Lautenbag (Lautenbag Architectuur)

Op 8 augustus 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een kapschuur op de beschermde buitenplaats Salentein. Ten behoeve van de terreininrichting tussen deze kapschuur en de voormalige boerderij is separaat een omgevingsvergunning aangevraagd. Het plan is planologisch akkoord, maar het ontwerp bleek nog niet passend genoeg voor het landgoed. Dat had onder meer te maken met het gebruik van teveel soorten verhardingsmaterialen (drie formaten bakstenen klinkers, grijze betontegels/stenen om de kapschuur en granietkeitjes om bloemperk). Verder leek het gebruik van schelpenasfalt niet logisch rondom een boerderij. Inmiddels is een agrarische schuur gesloopt en een kapschuur is omgebouwd tot familieoffice. De paardenbak is gesloopt en de betonklinkerbestrating rond de kapschuur is weggehaald. Dat is nu een zandpad met klinkergoot. De rest is open asfalt. Om het gebouw heen zijn geen tegels maar hergebruikte granietkeitjes toegepast. Rondom de wadi ligt geen bestrating. Er zijn verder geen bomen bij geplant.

Vragen

De commissie vraagt specifiek naar het materiaalgebruik. Mevrouw Lautenbag antwoordt dat het schelpenasfalt is ingeruild voor eenduidiger verhardingsmateriaal. Verder zijn veel grijs en roodtinten van toepassing en is het plan versoberd.

Advies

De commissie heeft de vorige keer aangegeven dat de samenhang en consistentie met de omgeving ontbreken. Eigenlijk ziet de commissie hetzelfde plan terug en weet het nog steeds niet hoe het zich verhoudt tot de rest van het landgoed. In zichzelf is het plan niet verkeerd, maar het moet logischer in elkaar zijn verweven met een onderbouwing van de keuzes en de toepassing van referentievoorbeelden. Op zijn minst vereist dat een stalenkaart en referenties van het landgoed in zijn geheel, zodat de samenhang op het landgoed als het gaat om ontwerp oplossingen, kleuren en materialen zichtbaar wordt. Wanneer een goot langs het pad elders ook is toegepast dan is het op de deze locatie ook toegestaan, maar wanneer het nieuw is, dan heeft de commissie er moeite mee. Er worden daarnaast blijvende vraagtekens gezet bij het voorgestelde bloemenperk. Dat past niet bij een agrarisch erf. In een vorige opzet werd nog gesproken van een poel, dat reageerde op andere poelen in de omgeving en ruimte bood aan oeverplanten en -dieren. De onderbouwing van de gemaakte keuzes worden ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien. Bij voorkeur wordt de volgende keer ook de landschapsarchitect uitgenodigd.

7. Nieuwbouw Islamitische basisschool Al Amana

Bezoekers: Nourdin Alou (TVA architecten), Lahiba Mehraban (gemeente Nijkerk) en Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk)

De Islamitische basisschool Al Amana heeft voor de bouw van een nieuw schoolgebouw perceel 6 in Spoorkamp 1 toegewezen. Indien planologisch noodzakelijk, wordt ook perceel 5 in 'Spoorkamp 1' daaraan toegevoegd. De school bestaat straks uit twee lagen en wordt volgens het principe van modulair bouwen gerealiseerd. De beoogde school volgt 'bloksgewijs' de ronding van het perceel. Binnen het stramien van de blokken is gezocht naar een speelse opbouw, waarbij ervoor is gezorgd dat elk lokaal te openen delen heeft. Er zijn verschillende modulaire elementen ontworpen die elkaar in het gevelbeeld afwisselen. Het plein zit aan de binnenzijde. Het schoolgebouw kan daardoor als het ware fungeren als een geluidswal tussen het schoolplein en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Er zijn mogelijkheden om eventueel twee lokalen toe te voegen aan de noordoostzijde, mocht blijken dat school uitbreiding behoeft. Dit gaat niet ten koste van de parkeervoorziening die eveneens aan die zijde is gesitueerd.

Vragen

Hoe wordt bewerkstelligd dat de gevels hun eigen signatuur krijgen en hoe wordt de aansluiting van de hoekelementen opgelost? De heer Alou antwoordt dat de aansluiting van de hoekelementen goed is te organiseren. Er is gekozen voor een inwendige hoekoplossing. Alles hangt samen met een goede detaillering. Hij treedt hierover in overleg met The Box Systems. Voor wat betreft de gevels is gekozen voor diverse patronen met een zandkleurige print op aluminium. Dit wordt gecoat. Verder is het gebouw straks onderhoudsvrij

De verwachting is dat veel leerlingen per auto worden afgezet. Wordt het niet moeilijk voor het autoverkeer om het terrein te bereiken tijdens piekmomenten. De heer Van de Kemp meldt dat de toegang verloopt via de westlob. Daar kan het inderdaad druk worden tijdens de haal- en brengmomenten, maar daar is bij het ontwerp rekening mee gehouden. De toegangsweg vormt niet het probleem, hooguit de lob zelf waar files kunnen ontstaan.

Hoe is de zonwering in het gebouw verwerkt? Antwoord: dat is geïntegreerd.

Advies

De commissie zegt dank voor de presentatie van het schoolgebouw. Ondanks de modulaire blokkerige bouw is het gelukt om de gevelaanzichten een eigen signatuur te geven met diverse patronen. De commissie zou de materiaal- en kleurkeuze graag bemonsterd willen zien. Het mag nog wat speelser en kleurrijker vorm gegeven worden, want het gebouw ziet er nog vrij steriel en kantoorachtig uit. Voorts zijn er twijfels of het materiaal (aluminium) over pakweg vijftien jaar er ook nog zo mooi uitziet. Het wordt overigens een kunst om de entree met luifel goed vorm te geven. Dit vergt maatwerk. Voor wat betreft toekomstige uitbreidingen zou een extra (derde) laag ook niet ondenkbaar zijn, zeker met het oog op het ruimtebeslag. Ook bij de K&R-plek worden problemen voorzien voor wat betreft de breng- en haalmomenten. Een veiligheidsmogelijkheid kan zijn om een extra fietspad of een andere fietsingang naar de locatie toe te geleiden. Dit moet worden opgepakt met de verkeersdeskundige. Bij een volgende behandeling ziet de commissie het kleur- en materiaalgebruik tegemoet alsmede referentievoorbeelden en impressies van soortgelijke bebouwing.

8. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de vergaderingen d.d. 9 juli 2025 en 6 augustus 2025 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

Overige actiepunten:

De totstandkoming van het jaarverslag wordt eerdaags afgerond.

Het afscheid van Lucas Reijmer is per november. Er is gekozen om voor het afscheid een afscheidslunch te organiseren voorafgaande aan de vergadering van het kwaliteitsteam op 12 november a.s. (12.30 – 13.30) Het tijdstip van de vergadering van het kwaliteitsteam zou moet verschuiven naar 13.30 uur.

Yvonne de Ruiter is bezig met de vergaderdata voor het voorjaar: Er volgt een datumprikket.

Op verzoek van de wethouder moet worden nagedacht over een gefaseerd rooster van aftreden voor de leden van de AOK. Wanneer teveel mensen tegelijk aftreden kan dat leiden tot veel kennisverlies. Dat betekent dat gewerkt moet worden aan een gefaseerde in- en uitstroom. Dit wordt besproken in de vergadering van november a.s..

De wethouder is voorts zeer tevreden over het werk van de AOK. Die levert volgens de wethouder goed werk.

Er is een mail ontvangen van bouwbedrijf Heijmans. Die wil in de derde fase van Doornsteeg beginnen met de bouw van 21 woningen. Er wordt informatie ingewonnen bij Peter van de Kemp of dit project moet worden ingebracht in de AOK.

9. Mandaatoverleg

Er waren geen noemenswaardige onderwerpen.

10. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 1 oktober 2025. Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 12.46 uur.