

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

1 INLEIDING

Voor u ligt het participatieverslag met betrekking tot de planvorming voor de toekomstige woningbouwlocatie 'De Wulfshoeve' in de gemeente Nijkerk. Deze locatie wordt door De Bunte Vastgoed Oost ontwikkeld tot een nieuwe woonomgeving met een passend woningbouwprogramma.

In dit vroege stadium hechten wij groot belang aan de betrokkenheid van omwonenden, ondernemers en belangstellenden. Daarom hebben wij een omgevingsdialoog opgezet om de omgeving te informeren over de voortgang van onze plannen en om uw input te verzamelen. Dit verslag geeft een overzicht van de stappen die we tot nu toe hebben ondernomen om belanghebbenden bij dit proces te betrekken en de resultaten van deze participatie.

Op dinsdagavond 15 juli 2025 heeft De Bunte Vastgoed Oost een informatie- en participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de ideeën en schetsen voor de locatie gepresenteerd. Het projectteam was aanwezig om vragen te beantwoorden en toelichting te geven op de plannen.

Na afloop van de bijeenkomst kregen belanghebbenden de mogelijkheid hun mening en suggesties te delen via een reactieformulier op onze website. Dit formulier was beschikbaar tot dinsdag 5 augustus 2025, 17.00 uur.

Dit verslag omvat een samenvatting van de ingediende reacties, de antwoorden die wij hebben verstrekt en de manier waarop deze input wordt meegenomen in het verdere ontwikkelproces. De uitkomsten van deze participatie vormen een belangrijke bouwsteen voor de verdere planuitwerking van De Wulfshoeve.

2 PLANGEBIED

Tussen wijk en landschap aan de zuidoostkant van Nijkerk

Het plangebied bestaat uit een locatie gelegen aan de zuidoost zijde van Nijkerk. Het plangebied ligt tussen de Bremlaan, de Kievitslaan en de Moorselaar. Op dit moment bestaat de te ontwikkelen locatie grotendeels uit een maatschappelijke bestemming gecombineerd met de bestemming groen. De locatie bevindt zich aan de noordzijde van de wijk Paasbos.



Luchtfoto plangebied

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

3 INITIATIEPLAN

Tijdens de participatiebijeenkomsten is het conceptplan voor de herontwikkeling van de locatie Wulfshoeve in de wijk Paasbos gepresenteerd. Dit plan betreft een inbreidingslocatie met een voorstel voor de bouw van in totaal negen grondgebonden woningen, waaronder twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Het plan is daarbij opgezet om aan te sluiten bij de bestaande wijkstructuur en om in te spelen op verschillende woonbehoeften.

Een nadere toelichting op het ruimtelijk concept, de woningtypologieën en de inrichting van het plangebied is opgenomen in bijlage 2.

4 PARTICIPATIE

Als ontwikkelaar willen wij graag in een vroeg stadium de omgeving betrekken bij onze plannen. Daarom zijn wij al in vroeg stadium gaan nadenken over de vorm van participatie.

Wij denken dat de juiste vorm van participatie voor deze ontwikkeling is door middel van een digitaal informatieplatform in combinatie met een fysieke informatiebijeenkomst waar buurtbewoners persoonlijk te woord gestaan worden door alle betrokken partijen.

- Het digitale informatieplatform is te vinden op website: www.dewulfshoeve.nl.

Omwonenden en geïnteresseerden kunnen via deze website onze plannen inzien op verschillende themapagina's. Middels het reactieformulier kon men reageren op onderwerpen die voor hen van belang zijn.

Op 27 juni 2025 hebben wij de direct omwonenden van het plangebied, op onderstaande adressen per brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op dinsdagavond 15 juli 2025 tussen 17:00 en 18:45 uur in de Opstandingskerk, Hoefslag 132. Een kopie van de uitnodigingsbrief is te vinden in **Bijlage 1** van dit verslag.

Al de woningen die binnen het rode kader vallen hebben wij bericht en op de hoogte gesteld middels een brief in de brievenbus.



Afbeelding 1 Genodigden omgevingsdialoog

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

Tijdens de informatiebijeenkomst is dezelfde informatie gepresenteerd als op het informatieplatform te vinden was. Een overzicht van de presentatieborden staat in **Bijlage 2** van dit verslag. vier vertegenwoordigers uit de Projectgroep waren aanwezig om toelichting te geven en vragen van omwonenden te beantwoorden, namelijk:

- De Bunte Vastgoed Oost (1 aanwezigen)
- FIER Architecten (1 aanwezigen)
- Gemeente Nijkerk (2 aanwezigen)

Tijdens de bijeenkomst, die van 17:00 tot 18:45 uur duurde, kwamen 17 omwonende langs.

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn door de aanwezige omwonenden en belangstellenden verschillende thema's naar voren gebracht.

Verkeersontsluiting

Een belangrijk aandachtspunt betrof de verkeersontsluiting. Meerdere bewoners gaven aan dat ontsluiting via de Moorselaar verkeersonveilig zou zijn vanwege de bochten en beperkte zichtbaarheid. Er werd nadrukkelijk gepleit om de hoofdonsluiting via de Kievitslaan te laten plaatsvinden, waarbij de Moorselaar uitsluitend toegankelijk zou zijn voor fietsers en voetgangers. Ook werd verzocht om bouwverkeer niet via de Moorselaar te laten rijden.

Parkeren en laadvoorzieningen

Bewoners spraken hun zorg uit dat het aantal parkeerplaatsen onvoldoende zou zijn ten opzichte van het aantal nieuwe woningen. Er werd gevraagd om extra parkeerplaatsen.

Groen en bomen

Het behoud en beheer van het bestaande groen en de bomen kwam herhaaldelijk terug. Een aantal bewoners wil juist behoud van de groenstroken vanwege privacy, natuurwaarde en leefkwaliteit, terwijl anderen vroegen om het verwijderen van bomen vanwege overlast. Ook werd gewezen op de noodzaak van een opwaardering van het groen met inheemse beplanting, klimaatadaptieve maatregelen (zoals wadi's en waterdoorlatende bestrating) en voldoende onderhoud.

Speelruimte en ontmoeting

Er werd zorg uitgesproken over het verdwijnen van een groot deel van de bestaande speelruimte. Verschillende bewoners pleitten voor behoud van voldoende speelmogelijkheden en vroegen om een nieuwe speelplek met speeltoestellen, natuurlijke elementen of een kleinschalige ontmoetingsplek. Ook het voetbalveld werd specifiek genoemd als belangrijk voor de buurtkinderen.

Papiercontainers en openbare ruimte

De aanwezigheid van papiercontainers op de parkeerplaatsen werd door meerdere bewoners als overlast gevend genoemd, zowel vanwege ruimtegebrek als zwerfafval. Er werd verzocht deze te verplaatsen naar een andere locatie. Ook is gevraagd om betere verlichting rond de parkeerplaatsen en paden voor sociale veiligheid.

Cultuurhistorie

Vanuit de buurt is geopperd om de geschiedenis van de Wulfshoeve zichtbaar te maken in het plan, bijvoorbeeld door middel van een gedenksteen, kunstwerk of straatnamen die aansluiten bij de historie.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

5 REACTIEFORMULIER

Het reactieformulier was vanaf dinsdag 15 juli tot dinsdag 5 augustus 17.00 uur beschikbaar. In deze periode en/of tijdens de informatiebijeenkomst konden mensen reageren op onze plannen door het reactieformulier in te vullen en naar ons opsturen.

Tijdens de omgevingsdialoog is het reactieformulier door 10 omwonenden ingevuld. De reacties op de plannen voor De Wulfshoeve zijn overwegend positief: bewoners waarderen de kleinschalige opzet, de laagbouw en het behoud van speel- en groenruimte.

De belangrijkste aandachtspunten zijn de ontsluiting (voorkeur voor toegang via de Kievitslaan in plaats van de Moorselaar), het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen inclusief laadpalen, en het behoud en toekomstbestendig inrichten van het groen. Ook werd het belang van voldoende speelruimte voor kinderen genoemd, evenals het verbeteren van de sociale veiligheid met verlichting.

Kortom: bewoners steunen de vernieuwing, mits bij de verdere uitwerking nadrukkelijk rekening wordt gehouden met een veilige ontsluiting, voldoende parkeergelegenheid en laadvoorzieningen, behoud en versterking van het groen en ruimte om te spelen.

De resultaten van de inzendingen zijn opgenomen in Bijlage 3 van dit verslag. Vragen van algemene aard zijn met beantwoording op de projectwebsite gepubliceerd en daarnaast per e-mail aan de inzenders teruggekoppeld.

6 INTERESSEFORMULIER

Op het informatieplatform is gedurende drie weken een interesseformulier beschikbaar gesteld om de woningvraag in kaart te brengen. Dit formulier is specifiek onder de direct omwonenden onder de aandacht gebracht. Na drie weken leverde dit al 8 ingevulde formulieren op.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

7 AANPASSING NAAR AANLEIDING PARTICIPATIE

Op basis van de ontvangen reacties uit de omgevingsdialoog zijn de plannen voor De Wulfshoeve op verschillende punten aangepast en aangescherpt. Hieronder volgt een overzicht in begrijpelijke taal van de belangrijkste wijzigingen:

- Er is één parkeerplaats gewijzigd/toegevoegd omdat deze in eerste instantie verviel door de woningbouw.
- De ontsluiting vanaf de Moorselaar is beperkt tot fiets- en voetgangersverkeer. Wel blijft het voor de brandweer mogelijk om via deze route het terrein te bereiken. Hiervoor is een extra rijstrook in graskeien opgenomen. De hoofdonsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Kievitslaan.
- Op het erf is de plantenbak gedraaid, waardoor meer ruimte ontstaat voor de manoeuvreerruimte van de brandweer.
- Bij blok 2 is tussen de tuinen een groenstrook van circa 75 cm toegevoegd aan de achterzijde. De bergingen staan voortaan binnen de tuinen. (Let op: de plattegrond van blok 2 krijgt nog een andere indeling en wordt later geüpdatet.)

Daarnaast zijn de volgende punten verwerkt naar aanleiding van de participatie:

- Spelen en ontmoeten: De bestaande speeltoestellen worden minimaal verplaatst indien de speeltoestellen nog van voldoende kwaliteit zijn. Wanneer de speeltoestellen aan vervanging toe zijn (dit kan ook een tijd na verplaatsing zijn), wordt er in een apart participatietraject met de buurt, een nieuwe inrichting van de speelvoorziening gerealiseerd.
- Papiercontainers: de opmerkingen over de overlast en ruimtebeslag zijn intern gemeld bij de gemeente Nijkerk. Zij onderzoeken een alternatieve locatie en nemen dit mee in de uitwerking.
- Sociale veiligheid: bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met verlichting conform de richtlijnen van de gemeente, om overzichtelijke en veilige routes te waarborgen.
- Bouwverkeer: met de toekomstige aannemer spreken wij af dat de Moorselaar zo min mogelijk wordt gebruikt voor bouwverkeer. Alleen als dit strikt noodzakelijk blijkt, kan hiervan worden afgeweken.

De aangepaste plannen zijn weergegeven in **Bijlage 4**, waar een nieuwe situatietekening is toegevoegd die de wijzigingen naar aanleiding van de participatie laat zien.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

8 VERVOLGPCROEDURE

De beoogde ontwikkeling wijkt af van het geldende omgevingsplan. Om de herontwikkeling van het De Wulfshoeve mogelijk te maken, zal daarom een planologische procedure worden doorlopen in de vorm van een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit).

Binnen deze procedure moeten wij als initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente, middels diverse onderzoeken aantonen dat woningbouw op deze locatie ruimtelijk, milieutechnisch en maatschappelijk verantwoord kan plaatsvinden. Hierbij wordt onder andere gekeken naar aspecten zoals verkeer en parkeren, geluid, waterhuishouding, groen en biodiversiteit.

Na voorbereiding en besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders wordt het ontwerpbesluit voor de BOPA gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden een formele zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het planvoornemen. Alle zienswijzen worden zorgvuldig beoordeeld en waar nodig wordt het plan daarop aangepast.

Wij zijn voornemens deze procedure in gang te zetten in Q4 2025 of Q1 2026, afhankelijk van de doorlooptijd van de onderzoeken en de verdere planuitwerking.

9 CONCLUSIE

De informatiebijeenkomst van 15 juli over De Wulfshoeve, aangevuld met de ingediende reacties via het reactieformulier, heeft waardevolle inzichten opgeleverd in de wensen en zorgen van omwonenden en bewoners van het plangebied. De bijeenkomst kende een goede opkomst en liet zien dat er brede betrokkenheid bestaat vanuit de directe omgeving bij deze ontwikkeling. De gedeelde informatie werd positief ontvangen en leidde tot constructieve gesprekken.

De participatie heeft enkele duidelijke aandachtspunten blootgelegd die in het vervolgtraject nadrukkelijk zijn meegenomen. Het meest besproken thema betrof de ontsluiting van het plangebied. Bewoners spraken hun zorgen uit over de verkeersveiligheid aan de Moorselaar, waardoor is besloten de hoofdontsluiting te verplaatsen naar de Kievitslaan, de Moorselaar zal uitsluitend open worden gehouden voor fietsers en hulpdiensten. Daarnaast werd veel aandacht gevraagd voor parkeren, parkeeronderzoek wijst uit dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Ook het thema groen en bomen kwam veelvuldig naar voren. Bewoners benadrukten enerzijds het belang van behoud van bestaande groenstroken en privacy en vroegen anderzijds om een kwaliteitsverbetering met nieuwe beplanting en klimaat adaptieve maatregelen. Daarnaast werd gewezen op de noodzaak van voldoende speel- en ontmoetingsruimte. De bestaande speeltoestellen zullen op zijn minst verplaatst worden. Wanneer de speeltoestellen aan vervanging toe zijn (dit kan ook een tijd na verplaatsing zijn), wordt er in een apart participatietraject met de buurt, een nieuwe inrichting van de speelvoorziening gerealiseerd.

Verder kwamen onderwerpen als papiercontainers en sociale veiligheid naar voren. De signalen over de containers zijn gemeld bij de gemeente Nijkerk en verlichting wordt toegevoegd conform de richtlijnen, zodat een veilige en overzichtelijke openbare ruimte ontstaat. Tot slot is afgesproken dat bouwverkeer de Moorselaar zo min mogelijk zal gebruiken, om de leefbaarheid en verkeersveiligheid te waarborgen. Samenvattend laat de participatie zien dat de plannen voor De Wulfshoeve positief worden ontvangen, mits zorgvuldig wordt omgegaan met de thema's ontsluiting, parkeren, groen, speelruimte en leefbaarheid. De input van bewoners heeft geleid tot concrete aanpassingen en verbeteringen, waardoor het plan beter aansluit op de wensen van de omgeving. Met deze inbreng als stevige basis kan de verdere planuitwerking met vertrouwen worden voortgezet.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

10 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Uitnodigingsbrief omwonenden
- Bijlage 2: Presentatieborden informatiebijeenkomst
- Bijlage 3: Ontvangen reacties incl. beantwoording
- Bijlage 4: Nieuwe situatietekening

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

BIJLAGE 1: UITNODIGINGSBRIEF OMWONENDEN

Aan de bewoners van dit adres

Nijkerk, 27 juni 2025

Betreft: Ontwikkeling woningbouw Wulfshoeve – uitnodiging voor participatie

Geachte omwonende,

U ontvangt deze brief omdat u omwonende bent van de locatie Wulfshoeve, onderdeel van het projectgebied Paasbos in Nijkerk.

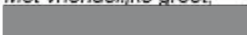
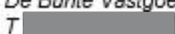

Wij, De Bunte Vastgoed Oost, zijn als ontwikkelaar verantwoordelijk voor de verdere uitwerking van twee deelplannen binnen Paasbos: de Wulfshoeve en de Bizetlaan. Als onafhankelijke ontwikkelaar met ruime ervaring in woningbouw en herontwikkeling in deze regio, realiseerden wij eerder onder andere projecten als 'Het Spaanse Leger' en 'Villa Colthof' in Nijkerk.

Voor beide locaties bereiden wij momenteel een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een ~~buitenplanse~~ buitenvanplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor. Voor de locatie Wulfshoeve is inmiddels een voorlopig stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is onlangs besproken met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK), die hierover positief heeft geadviseerd en ons enkele aandachtspunten heeft meegegeven voor verdere uitwerking.

Graag betrekken wij u als omwonende bij de verdere planvorming voor de ontwikkeling aan de Wulfshoeve. Wij nodigen u daarom van harte uit voor een inloopbijeenkomst op **15 juli, tussen 17:00 en 18:45 uur**, in de **Opstandingskerk**, Hoefslag 132, 3862 KD Nijkerk. Tijdens deze bijeenkomst kunt u het plan inzien, vragen stellen en eventuele opmerkingen met ons delen.

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen, dan kunt u contact met ons opnemen via onderstaande gegevens.

Met vriendelijke groet,


De Bunte Vastgoed Oost BV
T 
E @debunte.nl

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

BIJLAGE 2: PRESENTATIEBORDEN INFORMATIEBIJENKOMST

Een landelijke hoeve als rustpunt in de wijk Paasbos

Het ruimtelijk concept voor deze inbreiding in de bestaande wijk Paasbos is zorgvuldig ontworpen om aan te sluiten op de bestaande structuur van het gebied. Dit wordt bereikt door: een harmonieus ensemble van drie woonblokken: een karakteristieke boerderijwoning, geflankeerd door twee schuurachtige volumes die door sober materiaalgebruik onderschikt blijven aan het hoofdgebouw. Het doel van deze inbreidingslocatie is om een rustpunt te vormen binnen de dynamiek van de wijk, waarbij het landelijke karakter behouden blijft.

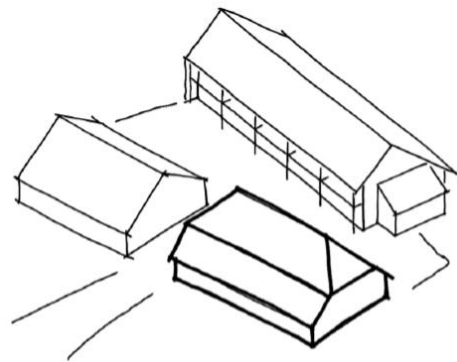
Dit nieuwbouwproject op dit specifieke plangebied is een echte inbreidingslocatie binnen de wijk Paasbos. Om deze reden hechten wij er ook zoveel waarde aan om met ons plan aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving en te kijken naar de huidige bebouwing op het plangebied.

Door het behouden van de parkeerplaatsen en het toevoegen van een aantal nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein, zullen de woonvelden worden voorzien in hun eigen parkeerbehoefte en wordt getracht dat de parkeerdruk op de bestaande omgeving zo min mogelijk toe zal nemen.

Waar mogelijk zullen wij tussen de parkeerplekken bomen en andere groenvoorzieningen plaatsen om een groene uitstraling waar te borgen. Wij trachten daarnaast om een aanzienlijk gedeelte van de zuid- en westzijde van het plangebied zijn groene uitstraling te laten behouden. Dit door de mogelijkheden tot spelen en het trapveldje zo veel mogelijk te behouden.

Ingrediënten van het ontwerp

In het hart van de bestaande woonwijk staat een boerderij met bijgebouw op een groen kavel, waar verleden en heden samenkomen. Wij willen dit omvormen naar een hoeve. Het ensemble bestaat uit drie gebouwen: een karakteristieke boerderijwoning, geflankeerd door twee schuurachtige volumes die door sober materiaalgebruik ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. De Wulfshoeve wordt zo veel mogelijk historiserend teruggebouwd om de link met het verleden te behouden.



De nieuwe opzet respecteert het bestaande groen, de bomen en de ruimtelijke opzet omarmen de hoeve, waardoor een natuurlijke buffer ontstaat tussen de bebouwing en haar omgeving. Zo vormt de hoeve een rustpunt binnen de dynamiek van de wijk, waar het landelijke karakter behouden blijft.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in de realisatie van in totaal negen grondgebonden woningen, passend binnen de schaal en opzet van de bestaande wijk. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van woningtypen, waarmee wordt ingespeeld op diverse woonbehoeften.

Het programma omvat:

- Twee-onder-één-kapwoningen op de locatie van de voormalige Wulfshoeve, passend ingepast in de bestaande omgeving en fungerend als overgang naar de nieuwe ontwikkeling.
- Levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, geschikt voor senioren of bewoners die gelijkvloers willen wonen.
- Vijf rijwoningen met een efficiënte plattegrond en voldoende buitenruimte, ideaal voor starters en jonge gezinnen.

De variatie in woningtypen draagt bij aan een gevarieerd straatbeeld en biedt woonruimte aan verschillende doelgroepen. Alle woningen worden zodanig ontworpen dat ze goed aansluiten op de bestaande structuur van de wijk, zowel qua maatvoering, oriëntatie als uitstraling.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

PAASBOS | WULFSHOEVE

1

VOGELVLUCHT



SITUATIE



PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

PAASBOS | WULFSHOEVE

2

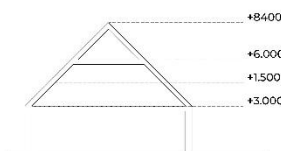
IMPRESSIE BOERDERIJ WULFSHOEVE



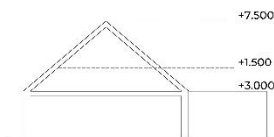
MATERIAAL EN SFEER



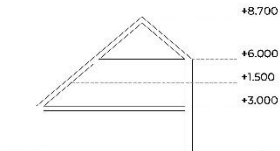
PRINCIPE DOORSNEDES



Principe doorsnede boerderij type A



Principe doorsnede type B



Principe doorsnede type C

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

PAASBOS | WULFSHOEVE

3

IMPRESSIE LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING



IMPRESSIE SCHUURWONINGEN



PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

BIJLAGE 3: ONTVANGEN REACTIES INCL. BEANTWOORDING

Inzending 1

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

Ziet er mooi uit, er lijkt nog genoeg speelruimte voor de buurtkinderen.

Wat vindt u goed aan het planvoorstel?

Er lijkt genoeg groen en speelruimte te zijn.

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten aan de plannen?

Ontsluiting niet aan de Moorselaar kant maken, fietspad kan wel. Beter aan de Kievitslaan kant, veel veiliger.

Vragen/opmerkingen? Geen.

Beantwoording

Dank voor uw betrokkenheid en het delen van uw opmerkingen. In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verplaatst naar de Kievitslaan. De Moorselaar blijft uitsluitend toegankelijk voor fietsers en hulpdiensten, omdat voor hulpdiensten een goede bereikbaarheid noodzakelijk is en de minimale bochtstralen hier voldoende ruimte bieden.

Inzending 2

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

Prima plan, ziet er keurig uit.

Wat vindt u goed aan het planvoorstel?

De laagbouw en kleinschaligheid.

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten aan de plannen?

Er zijn te weinig mogelijkheden voor opladen van elektrische auto's.

Vragen/opmerkingen?

Graag meer laadpalen en betere verlichting op de parkeerplaats.

Beantwoording

Dank voor uw betrokkenheid en het delen van uw opmerkingen. Uw suggestie voor extra laadpalen nemen wij serieus. Dit is besproken met de gemeente Nijkerk. Voor De Wulfshoeve geldt dat er vanuit het project geen laadpalen worden gerealiseerd, gezien de kleinschaligheid (9 woningen). Bewoners die behoefte hebben aan een laadpaal kunnen hiervoor zelf een aanvraag indienen via de website van de gemeente.

Inzending 3

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

Ziet er goed uit.

Wat vindt u goed aan het planvoorstel?

Past bij het sfeerbeeld dat de huidige Wulfshoeve oproept.

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten aan de plannen?

De toegang via de Moorselaar is geen verstandige oplossing; beter ontsluiten via de Kievitslaan. De flauwe bocht in de weg zorgt nu al voor problemen.

Vragen/opmerkingen? Geen.

Beantwoording

Dank voor uw betrokkenheid en het delen van uw opmerkingen. In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verplaatst naar de Kievitslaan. De Moorselaar blijft uitsluitend toegankelijk voor fietsers en hulpdiensten, omdat voor hulpdiensten een goede bereikbaarheid noodzakelijk is en de minimale bochtstralen hier voldoende ruimte bieden.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

Inzending 4

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

Netjes.

Wat vindt u goed aan het planvoorstel?

Er blijft ruimte over voor kinderen om te spelen. De woningen staan mooi op hun plek.

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten aan de plannen?

De bestaande parkeerplaatsen moeten wel onder handen genomen worden.

De 2 papier containers die er nu staan moeten weg want ze nemen parkeerplaats in en veel overlast van zwerfvuil omdat er vanalles in gegooid wordt en naast gezet wordt. bij de aldi kan er papier inleveren en bij verschillende scholen in de buurt dus de 2 papier containers zijn overbodig en tot veel overlast.

De ingang bij de moorselaar zou alleen met voet of fiets toegankelijk zijn om de bocht al een hele gevaarlijke bocht is. De ingang bij de kievitslaan lijkt het beste als het maar veilig blijft.

En zou fijn zijn dat er in het verlengde van de parkeerplaatsen dat daar een paar extra bij komen.

De groen voorzieningen rond om de bomen moet aangepast worden en ook de groenstrook op de kievitslaan naar de moorselaar moet eigenlijk lager want is er erg onoverzichtelijk en het is een kwestie van tijd dat er een ergens ongeval plaats vindt.

Vragen/opmerkingen?

Beantwoording

Dank voor uw betrokkenheid en het delen van uw opmerkingen. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Kievitslaan. De Moorselaar blijft uitsluitend toegankelijk voor fietsers en hulpdiensten, zodat de bereikbaarheid voor hulpdiensten gewaarborgd blijft.

Ten aanzien van de parkeerplaatsen: er worden extra parkeerplekken toegevoegd met het gebruik van grasbetontegels, zodat dit op een groene en duurzame manier gebeurt.

De signalen over de papiercontainers zijn doorgegeven aan de gemeente Nijkerk; zij pakken dit verder op. Wat betreft de groenvoorzieningen en de groenstrook: wij stemmen dit zorgvuldig af met de gemeente en vragen hen hier in de toekomst extra aandacht aan te geven in verband met de verkeersveiligheid.

Inzending 5

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

We vinden het er mooi uitzien.

Wat vindt u goed aan het planvoorstel?

Dat we niet direct naast ons huizen krijgen.

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten aan de plannen?

Verwijder bomen in de groenstrook naast onze woning; zorgen voor veel overlast.

Vragen/opmerkingen? Geen.

Beantwoording

Dank voor uw betrokkenheid en het delen van uw opmerkingen. Het behoud en beheer van bomen en groenstroken is belangrijk. We stemmen dit zorgvuldig af met de gemeente. Alleen waar echt nodig worden aanpassingen gedaan, met oog voor de omgeving.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

Inzending 6

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

redelijk goed kleinschalig plan, ondanks dat er wel heel veel speelruimte (zeker 2/3 van de huidige oppervlakte) verdwijnt

Wat vindt u goed aan het planvoorstel?

woning hebben mooie bouwhoogte, overeenkomstig de huidige oude Wulfshoeve.
karakter oude wulfshoeve blijft bestaan en wordt in een nieuw jasje gegoten

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten aan de plannen?

Wat ik NIET goed vind aan het plan zijn de volgende dingen:

1. Ontsluiting via C aan de Moorselaar, zie initiatiefplan, is gevaarlijk door de 2 bochten in de Moorselaar --> verbeterpunt --> gemotoriseerde ontsluiting uitsluitend via B, de Kievitslaan ,laten verlopen. De gemotoriseerde ontsluiting vanaf het parkeerterrein over het groen achter de levensbestendige woningen doortrekken. De ontsluiting bij C afknippen naar een voetgangersontsluiting.
 2. Te weinig parkeerplaatsen. Er worden 9 woningen in dit gebied toegevoegd en ten opzichten van de huidige situatie worden er maar 4 parkeerplaatsen toegevoegd --> verbeterpunt --> Door de ontsluiting uitsluitend via B te laten verlopen en de weg door te trekken, kunnen er op het groen achter de levensbestendige woningen (zie initiatief plan) extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarbij aandacht voor duurzame parkeerplekken.
 3. Papiercontainers op de parkeerplaats is niet wenselijk. Nu al vaak te weinig parkeerplaatsen --> verbeterpunt --> papiercontainers elders plaatsen
 4. Er is geen opwaardering van het groen in het initiatief plan opgenomen --> verbeterpunt --> groenstroken met hogere beplanting inrichten
- Aandachtspunt: geen bouwverkeer via de Moorselaar

Vragen/opmerkingen? Graag terugkoppeling op bezwaren en verbeterpunten.

Beantwoording:

Dank voor uw betrokkenheid en het delen van uw opmerkingen. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt gerealiseerd via de Kievitslaan. De Moorselaar blijft uitsluitend toegankelijk voor fietsers en hulpdiensten, zodat de bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

Wat betreft de parkeerplaatsen: er worden extra plekken toegevoegd, uitgevoerd met grasbetontegels zodat dit op een duurzame manier gebeurt.

De opmerkingen over de papiercontainers zijn doorgegeven aan de gemeente Nijkerk, die dit verder oppakt.

Ten aanzien van het groen streven wij ernaar om dit te behouden en waar mogelijk te versterken met extra beplanting. Ook stemmen wij dit zorgvuldig af met de gemeente.

Tot slot zullen wij in overleg met de toekomstige aannemer meegeven dat bouwverkeer de Moorselaar zo min mogelijk gebruikt. Alleen als het echt niet anders kan, kan hiervan worden afgeweken, al is dat op dit moment niet de verwachting.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

Inzending 7

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

Ziet er goed en mooi uit, maar ik ben geschrokken omdat de huidige groenstrook tussen de Bremlaan en de Wulfshoeve niet op de plantekeningen staat.

Wat vindt u goed aan het planvoorstel?

De boerderij stijl vind ik mooi, het idee van het woonplein en het feit dat er genoeg groen en speelruimte overblijft.

Ik woon op [redacted] direct achter de Wulfshoeve. Het plan zorgt ervoor dat ik niet direct tegen tuinen van de nieuwe woningen aan kom te wonen, waardoor de geluidsoverlast naar verwachting minimaal zal zijn.

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten aan de plannen?

Voor ons is het belangrijk dat we onze vrijheid en privacy zoveel mogelijk behouden. We willen daarom dat de huidige groenstrook tussen de bremlaan en de Wulfshoeve in de huidige omvang en samenstelling blijft bestaan. Zoals hierboven beschreven staat deze groenstrook niet (volledig) op de plantekeningen. Tijdens de inloop is ons verteld dat het plan is dat de huidige groenstrook blijft bestaan in z'n huidige omvang en samenstelling.

Vragen/opmerkingen?

Bevestiging dat groenstrook behouden blijft.

Beantwoording

Dank voor uw betrokkenheid en het delen van uw opmerkingen. De groenstrook tussen de Bremlaan en de Wulfshoeve blijft behouden in de huidige omvang en samenstelling, zodat de privacy en groene kwaliteit gewaarborgd blijven.

Inzending 8

Wat is uw eerste indruk van de plannen? -

Wat vindt u goed aan het planvoorstel? -

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten aan de plannen? -

Vragen/opmerkingen?

Het pleintje/hofje met woningen Bremlaan 18 t/m 30 ("uitkijk" op Wulfshoeve) is, in overeenstemming met het bestemmingsplan, middels een hoog hek afgesloten voor alle verkeer. Vanaf Bremlaan gezien, achter het hek, bevinden zich veel struiken en hoge bomen met daarachter de Wulfshoeve.

Vraag:

in hoeverre blijft deze bestaande situatie in uw planning intact?

Belangrijk dat op betreffende pleintje/hofje het bestaande hek intact blijft.

Het verdwijnen van de hoge bomen en hoge struiken zou wenselijk zijn, of misschien dat ze eventueel flink zouden kunnen worden gesnoeid of ingekort. Bij voorkeur op de betreffende plek een brede strook met maximaal circa twee meter hoge struiken/beplanting zou wenselijk zijn.

In afwachting op uw antwoord.

[redacted]

Beantwoording

Dank voor uw betrokkenheid en het delen van uw opmerkingen. Het behoud en beheer van groen stemmen we zorgvuldig af met de gemeente. In principe hebben we de bestaande situatie overgenomen in de nieuwe situatie en blijft dit ongewijzigd. Het hof en hek blijven dan ook.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

Inzending 9

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

Het plan oogt als een redelijk goed en kleinschalig initiatief. De bouwhoogte is passend en sluit aan bij de uitstraling van de oorspronkelijke Wulfshoeve. Wel valt op dat er een aanzienlijk deel van de huidige speelruimte verdwijnt (ongeveer 2/3 van het bestaande oppervlak), wat gemis oplevert voor kinderen en ontmoeting in de buurt.

Wat vindt u goed aan het planvoorstel?

De bouwhoogte en schaal zijn in lijn met de bestaande omgeving.

De nieuwe woningen doen qua uitstraling denken aan de oude Wulfshoeve. Het karakter van deze plek blijft daardoor in zekere zin behouden.

De compacte opzet zorgt voor beperkte verstening ten opzichte van grootschaliger projecten.

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten aan de plannen?

1. Verkeersontsluiting:

De ontsluiting via locatie C aan de Moorselaar is verkeersonveilig vanwege de twee bochten in de weg en het beperkte zicht.

→ Verbeterpunt: Laat gemotoriseerd verkeer uitsluitend via locatie B (Kievitslaan) verlopen. De route over het groen achter de levensloopbestendige woningen kan worden doorgetrokken. Locatie C zou alleen toegankelijk moeten zijn voor voetgangers en fietsers.

2. Parkeren:

Er worden 9 woningen toegevoegd, maar slechts 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd.

→ Verbeterpunt: Voeg meer parkeerruimte toe op het terrein achter de woningen, eventueel met gebruik van duurzame of halfverharde bestrating. Overweeg ook ruimte voor deelmobiliteit (bijv. deelauto of fietsdelen).

3. Papiercontainers:

De papiercontainers op de parkeerplaats nemen schaarse ruimte in beslag.

→ Verbeterpunt: Plaats deze op een alternatieve locatie buiten het woongebied.

4. Groen en klimaatadaptatie:

Het ontwerp bevat geen opwaardering van het bestaande groen.

→ Verbeterpunt: Voeg groenstroken toe met hogere, inheemse beplanting. Denk ook aan wadi's of andere vormen van wateropvang. Maak gebruik van hittebestendige en waterdoorlatende bestrating; hiervoor zijn gemeentelijke of provinciale subsidies beschikbaar.

5. Herinnering aan de Wulfshoeve:

De cultuurhistorie van de Wulfshoeve verdient een plek in het plan.

→ Suggestie: Plaats een bescheiden gedenksteen of kunstwerk met toelichting op de geschiedenis. Ook straatnamen kunnen hierop aansluiten.

6. Speelruimte en ontmoeting:

De bestaande speelruimte verdwijnt grotendeels.

→ Verbeterpunt: Voorzie in een nieuwe kleinschalige speelplek of ontmoetingsplek voor de buurt, bijvoorbeeld met zitgelegenheid, groen en natuurlijke speelelementen.

7. Sociale veiligheid:

Let op voldoende verlichting en overzichtelijke paden, zeker rondom het achtergebied en de parkeerplaatsen.

8. Bouwverkeer:

→ Aandachtspunt: Laat bouwverkeer niet via de Moorselaar rijden vanwege veiligheid en overlast voor omwonenden.

Vragen / opmerkingen: Zoals op de informatieavond is toegezegd, ontvang ik graag een terugkoppeling op deze ingediende punten. Ik denk graag mee in een vervolgfase over de inrichting van het groen, de speelplek of de herinnering aan de oude Wulfshoeve.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

Vragen/opmerkingen?

Graag terugkoppeling. Bereid om mee te denken over inrichting groen/speelplek.

Beantwoording

Dank voor uw betrokkenheid en het delen van uw opmerkingen. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Kievitslaan. De Moorselaar blijft uitsluitend toegankelijk voor fietsers en hulpdiensten, zodat de bereikbaarheid en verkeersveiligheid gewaarborgd blijven.

Ten aanzien van de parkeerplaatsen: er worden extra plekken toegevoegd, waarbij we duurzame oplossingen zoals grasbetontegels toepassen.

De opmerkingen over de papiercontainers zijn doorgegeven aan de gemeente Nijkerk; zij nemen dit punt verder mee.

Het groen blijft een belangrijk uitgangspunt. Waar mogelijk versterken we dit met extra beplanting en klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterdoorlatende bestrating.

De cultuurhistorische waarde van de Wulfshoeve staat centraal in de uitwerking. De stijl van de oude boerderij komt terug in het nieuwe plan, aangevuld met eigentijdse bouwkwaliteit.

Wat betreft de speel- en ontmoetingsruimte: dit wordt door de gemeente opgepakt in een apart traject met de buurt. Wij ondersteunen dit proces, zodat er voldoende speelruimte behouden blijft. Hier hebben we minstens 1000 m² voor gereserveerd, conform nieuw speelbeleid van de Gemeente Nijkerk.

Tot slot wordt de openbare ruimte voorzien van passende verlichting conform de richtlijnen, om de sociale veiligheid te waarborgen. Met de aannemer spreken wij af dat bouwverkeer de Moorselaar zo min mogelijk gebruikt, alleen als het echt niet anders kan – wat niet de verwachting is.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'De Wulfshoeve' te Nijkerk
Datum: 01-10-2025

BIJLAGE 4: NIEUWE SITUATIETEKENING

