

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 10 juli 2024

Tijd: 9.00u tot 12.15u

Locatie: Gemeentehuis (1.11)

Aanwezig: Hilbrand Rozema (voorzitter), Marlous Diederiks, Bert Beentjes, Arjan van der Laan, Marieke van Rooten, Marc Nolden, Lotte Schuitemaker (Gelders Genootschap), Giel Sengers (Gelders Genootschap) en Yvonne de Ruiter

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. Dit is de laatste vergadering in het oude gemeentehuis. Na het zomerreces vergadert de adviescommissie in het nieuwe gebouw aan de Van 't Hoffstraat. Staande de vergadering komt een medewerker van de ICT-afdeling langs om mensen te helpen die niet goed kunnen inloggen via Teams. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Na de vergadering volgt een datumprikker voor het gezamenlijke afscheid van Martin van Bleek, Lucas Reijmer en Marlous Diederiks.

De heer Sengers krijgt digitaal toegang tot de informatie van Lucas Reijmer.

4. Spoorstraat 1

Bezoekers: Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk, stedenbouwkundige), Anita van Bommel (gemeente Nijkerk, planoloog), Sebastiaan van de Pol (Van Bokhorst Architecten) Daan van Markus (Van Bokhorst Architecten), Wim van Bokhorst (initiatiefnemer) en Matthijs Witte (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed)

Het betreft een studie naar de herontwikkeling van het monumentale pand Spoorstraat 1, ook bekend als het Polderhuis of Huize Hoogstraten, waar drie appartementen zijn geprojecteerd, met daarnaast een galerieruimte, waar drie woningen worden gerealiseerd. Alvorens een definitief plan te presenteren – de gemeente heeft ook nog geen besluit genomen - heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de ontwikkelruimte op dit perceel. De kaders die hieruit voortkomen zijn bepalend voor de richting van wat het gebied kan verdragen.

Het plan is om het hoofdgebouw op te delen in drie appartementen, één op de begane grond en twee op de tweede etage. Via een gezamenlijke entree kunnen de drie woningen worden betreden.

Een andere indeling lijkt momenteel niet mogelijk vanwege te grote hoogteverschillen (maximaal 0,50 meter) van de onderlinge vloeren (split level). Voor wat betreft het tweede appartement op de etage is het de bedoeling om het balkon te vergroten en het derde appartement krijgt een extra trap naar boven om zoldertoegang te krijgen. Door de hoogteverschillen ontkomt men er niet aan om een monumentale wand te doorbreken. Het voorliggende plan is het minst ingrijpend voor het behoud van de monumentale waarden van het pand. Die hoogteverschillen waren er overigens de reden van dat een eerder plan voor de realisatie van zorgwoningen in het Polderhuis geen doorgang kon vinden. De vloeren verschillen teveel in hoogte, waardoor het onmogelijk is om het rolstoelvriendelijk te maken.

Ten aanzien van de locatie van de galerieruimte zijn eveneens drie woningen geprojecteerd (twee op de begane grond en een appartement in de kap). De voorgevels hiervan bevinden zich aan de zijde van de Meinsstraat, vrijwel parallel aan de gevelwand van de overige woningen van de Meinsstraat en haaks op het monumentale pand van Spoorstraat 1. Doordat het volume van deze bebouwing in oostelijke richting opschuift ten opzichte van de footprint van de huidige galerieruimte, krijgt de tuin van het monumentale pand meer ruimte. De drie bergingen die achter de woningen aan de Meinsstraat zijn geprojecteerd, vergen nog enige studie. Voorts zijn twaalf parkeerplaatsen ingetekend aan de noordoostkant van het perceel (hoek Spoorstraat/Meinsstraat). Deze worden met hagen aan het zicht onttrokken.

Vragen:

De commissie vraagt of is nagedacht over een pakket van duurzaamheidsmaatregelen voor het monumentale pand. De ontwerper antwoordt dat ze nog niet zover zijn. Uiteraard wordt gewerkt aan een hoge isolatiewaarde, maar vanwege het monumentale karakter van het pand, zal dit vrij complex zijn en is maatwerk gewenst. De commissie wijst op een toolkit die reeds wordt toegepast in de gemeenten Renkum en Arnhem.

De commissie vraagt of er een mogelijkheid is om technische installaties in de kelder te deponeren. De ontwerper antwoordt dat dit niet mogelijk is vanwege de beperkte omvang van de kelder.

De commissie vraagt of het mogelijk is om op de begane grond van het monumentale pand twee appartementen te realiseren. De ontwerper antwoordt dat dit vanwege de hoogteverschillen van de vloer niet mogelijk is. Bovendien wordt het woonoppervlak dan te krap en het is tevens de bedoeling dat het landhuisprincipe niet haar karakter verliest.

Advies:

De commissie spreekt haar dank uit voor de uitgebreide presentatie en hoopt dat goed in kaart wordt gebracht waar de kwaliteit ligt van het monumentale pand, waardoor het tastbare verleden van het pand kan worden geconserveerd. Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk, maar dat vergt een goede ontwerpopgave. Ten aanzien van het ensemble (Spoorstraat 1 en nieuwbouw langs de Meinsstraat) voorziet de commissie een botsing van volumes en er is te weinig samenhang. De vraag moet worden gesteld wat deze locatie kan verdragen. De nieuwbouw op de plek van het paviljoen heeft thans te weinig relatie met het monumentale hoofdgebouw, in zoverre dat het volume van de nieuwbouw langs de Meinsstraat teveel op zichzelf staat en in versoberde vorm meer ondergeschikt zou moeten zijn aan het hoofdgebouw. Dit nieuwe volume moet derhalve niet concurreren met het hoofdgebouw. Door het verschuiven van de footprint van het paviljoen richting

de Meinsstraat krijgt de tuin van het monumentale pand weliswaar een upgrade, maar dat lost het probleem niet op dat er geen eenheid van beide volumes wordt nagestreefd. Het vergt een nadere vervolgstudie ten aanzien van de massa. Om de juiste verhoudingen van de nieuwbouw in beeld te krijgen, is het nodig dat de stedenbouwkundige toepassingen en gevelaanzichten middels een 3D-tekening worden gepresenteerd. Het is niet ondenkbeeldig dat gekozen wordt voor een scenario, waarbij in mindere mate een afgeschaalde bebouwing in de tuin (derhalve in ondergeschikte vorm) wel tot de mogelijkheden behoort, waardoor de eenheid in volumes beter tot zijn recht komt. De positie van de tuinkamers en bergingen achter de nieuwbouw aan de Meinsstraat kan hierbij een cruciale rol spelen. Met nadruk wordt gesteld dat de percelen (zowel het monumentale landhuis als de nieuw te bouwen woningen grenzend aan de Meinsstraat) niet scheidbaar zijn. De nieuw te bouwen woningen zijn geen aanvulling op de Meinsstraat, maar moeten qua positionering onderdeel zijn van het monumentale landhuis.

Voor wat betreft het monumentale pand, kan de commissie zich voorstellen dat het balkon iets wordt vergroot met een eigentijds ontwerp. Het tast de monumentale waarde van het pand niet aan. Gevraagd wordt de detaillering van het balkonontwerp aan te leveren. Het balkonontwerp moet wel zodanig zijn vormgegeven dat het balkon eenvoudig kan worden gereconstrueerd mocht het Polderhuis weer één pand worden. Tot slot vraagt de commissie zich af wat de meerwaarde is van een groot parkeerterrein op het noordoostelijke deel van het perceel. Dit kan de intrinsieke belevingswaarde van de groene enclave van het Polderhuis teniet doen. De ontwerper wordt gevraagd de impact van het zicht op de parkeerplaats in kaart te brengen en andere varianten van een groene omzoming voor te leggen, eventueel met parkeerplaatsen verspreid over het gehele perceel. De commissie ziet een nieuw ontwerp ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

5. Concept Jaarverslag

Er ligt thans nog geen concept jaarverslag. Dit dient wel op korte termijn te worden aangeleverd. Gevraagd wordt of ieder commissielid een kleine bijdrage zou willen schrijven aan de hand van thema's en ieders deskundigheid. Voor eind augustus moet het definitieve jaarverslag worden vastgesteld. Tot de vergadering van 28 augustus kunnen de commissieleden hun bijdragen of opmerkingen aanleveren. Aangezien dit het eerste jaarverslag is van de AOK, zouden ook de verschillen met de CRK kunnen worden benadrukt. In die context zou de nieuwe werkwijze kunnen worden gerelateerd aan relevante ontwikkelingen die aan de hand van voorbeelden kunnen worden geïllustreerd. De verantwoording van een verslag van de mandaatcommissie met kaal cijfermateriaal ligt bij Lucas Reijmer.

6. Notulen vorige vergadering

Met inachtneming van enkele tekstuele wijzigingen worden de notulen d.d. 19 juni 2024 vastgesteld. Het verslag staat gearchiveerd in Teams. Dat kan ter plekke worden bekeken en worden aangepast. Aan de actielijst wordt een kolom met einddatum toegevoegd.

7. Mandaatoverleg

Er zijn geen aandachtspunten.

8. Data vergaderingen na de zomer

De vergaderdata voor de tweede helft van het jaar 2024 zijn vastgesteld.

9. Sluiting

De volgende vergadering wordt gehouden op 28 augustus 2024. Onder dankzegging sluit de voorzitter de openbare vergadering om 12.15 uur.

Actiepuntenlijst

Datum	Actie	Door	Afgerond op
19-6-2024	Jaarverslag afronden	Voorzitter/De Ruiters	
19-6-2024	Dossiers in digitale mapjes doen	De Ruiters	
19-6-2024	Afscheid regelen Reijmer en Van Bleek	De Ruiters	