

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 19 februari 2025

Tijd: 9.00u tot 12.30u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Hilbrand Rozema, Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes, Marieke van Rooten, 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. Na de vergadering wordt een foto gemaakt van de leden van de AOK. De agenda wordt vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Het reglement van orde is op haar juridische merites beoordeeld. Het reglement is op basis hiervan nog iets aangepast. Het college van B&W stelt het reglement van orde definitief vast.

Yvonne de Ruiter stuurt een datumprikker rond ten behoeve van de vergaderdata voor het najaar.

4. Het Polderhuis

Bezoekers: Daan van Markus (Van Bokhorst architecten), Wim van Bokhorst (initiatiefnemer), Sonja van Wieringen (Tuin- & landschapsontwerp Buro Son), Gerben Meussen (Delfgou), Anita van Bommel (gemeente Nijkerk) en diverse toekomstige bewoners.

Het plan voor de herontwikkeling van het perceel Spoorstraat 1 te Nijkerk is eerder beoordeeld in de AOK-vergadering d.d. 10 juli 2024. De voorliggende plannen richten zich thans met name op de invulling van het bijgebouw/galerie. Deze wordt gesloopt en op deze locatie wordt een nieuw gebouw met drie wooneenheden gerealiseerd. Tijdens de zitting van de AOK op 10 juli 2024 is gevraagd om het bijgebouw ondergeschikt te laten zijn aan het hoofdgebouw, het rijksmonumentale pand, en het meer onderdeel van het landgoed te maken en een doortrekking van de gevelwand van de Meinsstraat te voorkomen. Het betreffen nu drie tuinwoningen, die van de straatzijde van de Meinsstraat aan het zicht zijn onttrokken met een haag. De bebouwing wordt volgens de indiener een integraal onderdeel van de tuinontwerp, waartoe een tuinhistorisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Hiermee wordt de kwaliteit van de tuin versterkt: Waardevolle bomen blijven staan of worden toegevoegd en parkeren vindt plaats in de voor- en zijtuin. De tuinwoningen, die het galeriegebouw als referentie hebben, worden vergroot met moderne aanbouwen. Volgens de ontwerper zal het in haar opzet niet concurreren met het hoofdgebouw.

Vragen

Waarom is gekozen voor de realisatie van drie appartementen in het voormalige atelier/galerie?

Antwoord: De realisatie van drie appartementen in een vorm van Collectief Particulier

Opdrachtgeverschap (CPO) is de keuze van de opdrachtgever. De strook grond van circa 800m² langs de Meinsstraat is ooit verkocht met de toezegging dat het de bestemming Wonen kreeg. Bureau Boei heeft onderzocht wat de locatie kan verdragen en daaruit is het aantal van drie appartementen gekomen. In de nieuwe opzet is er door de haag geen relatie met de Meinsstraat meer. De laagbouw wordt niet ervaren vanaf de straatzijde, ook al bedraagt de gevelafstand vijf meter. Alleen de puntkap is straks waarneembaar. In dit ontwerp krijgt de historische tuin bovendien meer lucht.

De commissie heeft in het vorige beraad verzocht het volume meer de tuin in te brengen, zodat er minder sprake is van een verlies van kwaliteit aan de zijde van de Meinsstraat. Immers, de huidige opzet leidt niet tot een verbetering van de straat. Zijn meerdere modellen getoetst? Antwoord: Daar zit inderdaad een spanningsveld. Zodra je meer inzoomt op de historische tuin, dan wordt de monumentale landgoedtypologie verlaten. Stel dat de bebouwing van de drie tuinwoningen met tien meter opschuift de tuin in, dan betekent dat een sterkere concurrentie met het hoofdgebouw.

Hoe wordt de privacy gerespecteerd? Antwoord: De bebouwing met de drie tuinwoningen is introvert van opzet. Het is een naar binnen gekeerd plan.

Zijn er kansen om de hoofdentree van het bijgebouw te draaien, waardoor het privédeel komt te liggen langs de Meinsstraat? Er liggen mogelijk kansen om de massa wellicht uit te rekken.

Antwoord: Dat wordt als suggestie meegenomen.

Wat is de hoogte van de huidige galerie? Goothoogte 3,3 meter en nokhoogte 7.30 meter. De kaphelling blijft hetzelfde.

Advies

De commissie zegt dank voor de presentatie. Zij is evenwel geschrokken van de nieuwe footprint en de positionering van het nieuwe volume van de drie tuinwoningen, dicht op een nieuw op te trekken haag. Het karakter en de contouren van de huidige galerie worden teveel geweld aangedaan en is niet meer te rijmen met het oorspronkelijke landgoed. De uitwerking van het programma is te zwaar voor deze locatie en concurreert met het monumentale hoofdgebouw. Mogelijk kan er worden geschoven met volumes en massa, zodat de bebouwing toch redelijk ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw. De bebouwingsstructuur van de nieuwbouwwoningen moet echt terug liggen ten opzichte van de Meinsstraat, en de groene erfafscheiding dient geen haag te zijn maar een bredere (semi-besloten) groenzone; als onderdeel van de omzoming van het landgoed. Die groenzone kan overgaan in het privé-deel van de woningen. Het huidige atelier is een vanzelfsprekende heldere vorm en het is zaak deze contour ook zoveel mogelijk te volgen, als een eenheid met een samenhangende uitstraling (één gebouw, één vormtaal). Dat vergt een nadere ontwerpuitwerking. De suggestie wordt gedaan om het gebouw desnoods wat in de lengte uit te rekken, maar niet te verbreden. Verder lijkt het logisch om de entree van de tuinwoningen aan de westzijde te realiseren. Daarnaast adviseren we een studie te doen naar het verplaatsen van de entree van de woningen naar de tuinzijde. Voor het overige kan worden ingestemd met de lichte wijzigingen voor het hoofdgebouw en de parkeervoorziening. Een gewijzigd plan wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien en wordt voorgelegd in de mandaatcommissie.

5. Hoevelakense Bos

Bezoekers: Patricia Debie (Debie & Verkuijl landschapsbureau), Gerard Jonkers (regiohoofd Geldersch Landschap & Kasteelen), Charlotte Tellegen (projectleider Geldersch Landschap & Kasteelen), Gerwin Duine (gemeente Nijkerk) en Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk). In het kader van het uitbreidingsplan voor het Hoevelakense Bos wordt thans specifiek de stedenbouwkundige opzet behandeld van de erfontwikkeling van Weldammerlaan 16. De uitwerking van het plan met zeven kavels voor woningen is onlosmakelijk onderdeel van het groene uitbreidingsplan. Deze kavels worden straks ingebed in het uit te breiden bosgebied. Ten aanzien van de nieuwbouwwoningen (waaronder een bestaande woning en schuur) is gekozen voor twee typologiën: de hofsteewoning en de schuurkapwoning. Die staan verspreid over drie erven waarbij de grootschalige korrel als een belangrijke voorwaarde gold. Er is derhalve niet gekozen voor de oude footprint maar voor een luchtige combinatie, omsloten door een boskavel en ingekaderde erven. Het landschap zelf zal hoogteverschillen kennen en een keerwand. Veel gebruikte materiaalsoorten zijn hout, riet en een robuust boerenpad met natuurlijke verharding.

Vragen

Hoe ziet het nieuwe bosgebied eruit? Antwoord: Er worden bomen aangeplant zoals elzen en beuken en in het gebied ten noordoosten van het perceel wordt de bodem op advies van waterspecialisten op bepaalde plekken uitgediept, waardoor water kan worden vastgehouden. Er wordt een watergang gegraven en een ruitpad op een verhoogde 'dijk' gerealiseerd. Verder worden natuurakkers aangelegd.

Staat het bos garant voor voldoende scheiding van openbaar en privé? Hoe voorkom je dat de bewoners tegen een erfafscheiding gaan aankijken. Antwoord: de maatregelen worden genoemd. Onder meer kent het dijkje een natuurlijke begeleiding en er komen hekwerken. De drukte van ruiters zal overigens naar verwachting relatief zijn.

Hoe is het parkeren geregeld op de drie erven? Antwoord: Het mooiste is een inpandige oplossing voor de bewoners en parkeren voor bezoekers op de verharde pleintjes. Er wordt voor de bestrating gekozen voor een halve verharding danwel grasstenen. Voor wat betreft de opstelplekken voor het parkeren worden geen strepen gezet.

Waarom is gekozen voor afwijkende hoeveelheden woningen per erf? Op het ene erf staan drie woningen en in het andere cluster slechts ééntje. En mogelijk kan de meest zuidelijke woning een slag worden gedraaid. Antwoord: Esthetisch gezien is dit het beste ensemble-ontwerp voor de erfindeling. Een ongelijk aantal woningen per cluster oogt beter.

Is er een visie op het samenleven op de erven? Antwoord: Er is sprake van een gemeenschappelijke inrit en voor wat betreft de erfinrichting is gekozen voor een bepaalde allure en dat past hier.

Op het voor- en achtererf zou eventueel nog plek kunnen zijn voor een schuur erbij. Is hiervoor ruimte? Antwoord: Hiertoe is een suggestie gedaan in het kavelpaspoort, maar bij voorkeur zien de ontwerpers dit liever niet. Dit moet voor de hofstee en schuurkapwoningen zoveel mogelijk inpandig worden opgelost.

Advies

De commissie zegt dank voor het plan voor de erfontwikkeling van Weldammerlaan 16. Op dit moment is nog moeilijk een voorstelling te maken van de ontwikkelingen op die plek, aangezien het gebied nog niet is ingericht als bosgebied. Het plan voor zeven woningen in een boskamer oogt introvert en lijkt in zichzelf gekeerd. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing kan de commissie zich voorstellen dat hier en daar openingen en zichtlijnen denkbaar zijn richting het omliggende (open) landschap. Verder wordt voorgesteld om in de verdere ontwerptekeningen het beoogde bos aan te geven, aangezien het nu gissen is, hoe de toekomstige situatie zal zijn. Niettemin zijn voor wat betreft de bebouwingsobjecten mooie referenties aangeleverd, van hoge kwaliteit. Het advies is wel om het boerderijtype met uitstekende kap achterwege te laten. Bij de hofsteewoningen zou nog kunnen worden gekeken naar een afwijkende plint (trasraam). Het plan wordt niet meer verder behandeld in de grote commissie.

6. Presentatie Oostelijk Nijkerk

Bezoekers: Annemiek Hoitinga (gemeente Nijkerk) en Jordy van Slooten (gemeente Nijkerk)

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie 2040 en Mobiliteitsvisie 2040 heeft de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld om voor de gebieden stationsomgeving/Luxool en Slichtenhorst een gebiedsverkenning en -uitwerking te maken. Daarbij is ook aangegeven dat er onderzoek moet worden uitgevoerd naar de mogelijkheden van de oostelijke ontsluiting van de kern Nijkerk. Het is daarbij van belang om de verschillende gebiedsuitwerkingen in samenhang te verkennen, uit te werken en vervolgens keuzes te maken. Er is ook aangegeven dat het gebied Bronswerk hierbij toegevoegd wordt. Deze ontwikkeling heet "Oostelijk Nijkerk". Het college heeft de toezegging gedaan om hiervoor een aanpak uit te werken dat zowel een procesmatige aanpak bevat en een inhoudelijke kaderstelling en afbakening van de opgave. Het Plan van Aanpak betreft het proces om te komen tot een keuze van een voorkeursscenario van de gebiedsuitwerking van Oostelijk Nijkerk. Nadat er een bestuurlijke keuze is gemaakt voor een voorkeursscenario zal er een vervolgaanpak worden uitgewerkt voor de volgende stappen om uiteindelijk tot realisatie van de gebiedsuitwerking te komen. Het studiegebied van Oostelijk Nijkerk neemt een groter gebied in ogenschouw, zodat er samenhang ontstaat in de afwegingen tussen stedelijk weefsel, infrastructuur en het aansluiten op het omliggende landschap. Het studiegebied is bepaald op basis van:

- de bestaande hoofdinfrastructuur waarop aangesloten wordt;
- de uitloopegebieden naar het omringende landschap;
- de connectie met het historische centrum van Nijkerk;
- de langzaam verkeersverbindingen van en naar de ontwikkellocaties en het station Nijkerk.

Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

- Luxool: De zone ten oosten van het station Nijkerk waar op dit moment de sportvelden zijn gesitueerd. Deze zijde van Nijkerk heeft een geleidelijke overgang naar het kleinschalige kampenlandschap.
- Bronswerk: Deze bedrijfslocatie is een potentiële inbreidingslocatie tussen spoor en bestaand woongebied. De locatie ligt tegen station Nijkerk en op korte afstand van het centrum.
- Slichtenhorst: Tussen de nieuwe verkeersontsluiting Slichtenhorst en het spoor ligt het deelgebied Slichtenhorst. Daarnaast is er nog het thema 'verkeersontsluiting en station' dat gaat over het

stationsgebied en de zoekgebieden voor nieuwe ontsluitingswegen bij Slichtenhorst, Luxool en de opwaardering van de (oude) Barneveldseweg.

Belangrijke actuele ontwikkelingen zijn ook nog de mogelijk komst van een toekomstige kazerneterrein op het grondgebied van de gemeente Zeewolde, maar mogelijk met een ingrijpend effect op de ontsluiting op het wegennet van Nijkerk. Ook kan door deze ontwikkelingen, waar straks zeventuizend werknemers actief zijn, de vraag naar woningen in de gemeente Nijkerk fors toenemen en de druk op het wegennet versterken. Inmiddels zijn door de gemeenteraad de kaders vastgesteld van een procesmatige Plan van Aanpak en is een inhoudelijke analyse gemaakt. Van februari 2025 tot en met februari 2026 worden de mogelijke scenario's uitgewerkt in een interactief proces. Hierbij is een externe bureau ingeschakeld (CB5) die in samenspraak met de provincie is geselecteerd. De verkenning is op kosten van de provincie uitgevoerd. CB5 heeft het studiegebied begrensd en een beschrijving gegeven van de diverse bouwstenen die een plek moeten krijgen in het gebied. Ter inspiratie zijn bijlagen beschikbaar met een visie voor Slichtenhorst en de studie met Spoorse zaken. Door CB5 wordt een participatieproces uitgewerkt. Op deelgebieden worden ook andere experts ingeschakeld. Uiteindelijk moet dit leiden tot een integraal scenario.

Taak CB5: afbakening plangebied, beschrijving van trends ontwikkelingen en ambities, kaders ten aanzien van de bouwstenen, inventarisatie van kansen en aandachtspunten van speelvelden en bouwstenen.

Het studiegebied wordt geprojecteerd. Hierin zijn vier deelgebieden te onderscheiden: Luxool, Bronswerk, Slichtenhorst en Station/infrastructuur. Er is in beeld gebracht wat de kansen en de zorgen zijn. De bouwstenen zijn: wonen, buitensport, groenblauw, landschap, werk, NS-Station Nijkerk, een verkeersontsluiting en voorzieningen. In het gehele oostelijke Nijkerk moeten 2.000 woningen worden gerealiseerd. Dit is een hard kader. Variabel is of dit op een landschappelijke manier wordt gedaan of hoog intensief. Veel mensen die inmiddels zijn gesproken, zeggen het te waarderen dat de stedenbouwkundige uitbreiding plaatsvinden, beredeneerd vanuit het huidige landschap en daarna vanuit een stedelijke optiek. Derhalve: Wat vindt je belangrijk qua landschap en daarna doorredeneren naar de stadsranden en de dorpen. Verdraagt het landschap die ontwikkelingen op deze schaal? Dat wordt de grote uitdaging. Die overlap wordt middels visies in beeld gebracht. Verder gaat de gemeente de brede dialoog aan en worden meerdere scenario's in samenhang uitgewerkt.

Voor wat betreft de spoorse zaken worden verschillende studies ontwikkeld rondom het spoor. De afgelopen jaren is in dezen al samenwerking gezocht met de gemeente Amersfoort en de gemeenten op de NW-Veluwe (waaronder Harderwijk en Ermelo). Het is soms zo druk dat mensen niet kunnen instappen. Daarom gaat de spitsstrein weer rijden en er wordt gedacht aan een keerspoor bij Harderwijk. Ook wordt gedacht aan een intercitystopt in Harderwijk.

De komende ontwikkelingen:

- communicatie/participatie
- Interactief sessies input ophalen voor scenario's
- Informeren over de opgave, kaders en proces
- Verkennen van scenario's
- Aanscherpen en toetsen scenario's
- Besluitvorming voorkeursscenario's in Q26

- Via interactieve bijeenkomsten worden stakeholders actief benaderd en zijn experts aanwezig. Ook de AOK geldt als stakeholder. Hoe dan ook worden alle grote ontwikkelingen teruggekoppeld naar de commissie met het verzoek op de scenario's te reflecteren en er is expertbeoordeling.
- Keuze voorkeursscenario in Q26: meenemen in MER en omgevingsvisie 2.0
- Uitwerking van de opgave

Eind maart is er een eerste bewonersbijeenkomst. Het is nog niet bekend wanneer de AOK weer in beeld komt. De commissie wil graag betrokken blijven bij de plannen. De commissie ziet mogelijkheden om in het stationsgebied en oostelijk Nijkerk de omgevingskwaliteit te verhogen en reflecteert graag vanuit de onafhankelijke positie op de scenario's en adviseert graag bij de scenariokeuze.

7. Adviesconcept De Oude Rijn

Met inachtneming van het wijzigingsvoorstel van Bert Beentjes wordt het adviesconcept De Oude Rijn vastgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit is inclusief het ingekomen stuk over de historie van dit gebied.

8. Concept inhoud jaarverslag 2024

Er is door Bert Beentjes en Hilbrand Rozema een overzicht aangeleverd van onderwerpen die mogelijk een plek verdienen in het jaarverslag. De keuze is wat beperkter geworden voor zaken die thans nog doorlopen. De AOK wordt gevraagd te kijken naar het overzicht c.q. groslijst en de lijst eventueel aan te vullen. Lotte Schuitemaker pakt haar deel op voor wat betreft de inhoud van het jaarverslag (zie mail).

9. Notulen en actielijst

De notulen van de vergadering d.d. 22 januari 2025 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

10. Mandaatoverleg

Er waren geen bijzonderheden.

11. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 19 maart 2025. Onder meer staat dan de bouw van een hooiberg op de Appelsestraat 25 op de agenda. Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 12.30 uur.