

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 19 juni 2024

Tijd: 9.00u tot 12.45u

Locatie: Gemeentehuis (1.11)

Aanwezig: Marlous Diederiks (voorzitter), Arjan van der Laan (stedenbouw), Marieke van Rooten (burgerlid), Marc Nolden (landschap), Lotte Schuitemaker (monumenten), Lucas Reijmer (welstand) en Yvonne de Ruiter (secretaris)

Afwezig: Hilbrand Rozema en Bert Beentjes

1. Opening en mededelingen

De voorzitter a.i. opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. Bericht van verhindering is ontvangen van Hilbrand Rozema en Bert Beentjes. Lotte Schuitemaker stelt zichzelf voor. Aan de agenda wordt toegevoegd het onderwerp Kamersteeg 12 te Nijkerk. De gewijzigde agenda wordt vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Marc Nolden verzoekt de diverse dossiers online bij voorkeur op te delen in mapjes, waardoor het inzichtelijker wordt. Mogelijk kan het eigen sharepoint soelaas bieden.

Yvonne de Ruiter lijkt het handig om een actielijst op te stellen.

Het jaarverslag moet nog worden afgerond.

Ten behoeve van het afscheid van Martin van Bleek en Lucas Reijmer wordt een datum uitgezet.

4. Notulen vorige vergadering

Met inachtneming van enkele tekstuele wijzigingen worden de notulen d.d. 22 mei 2024 vastgesteld.

5. Vetkamp 85

Bezoekers: Annelies van Koeverden (stedenbouwkundige gemeente Nijkerk), Joris te Witt (AG Nova architecten), Corina van Echt, Marianne de Vries, Roel Ronen (Beweging 3.0) en Gitte van de Boom (Beweging 3.0),

Het betreft het realiseren van nieuwbouw op de plek van het paviljoen ten oosten van het hoofgebouw van Woonzorgcentrum De Pol aan de Vetkamp 85 in Nijkerk. De nieuwbouw bestaat uit drie woongebouwen, in hoogte variërend van 3, 4 en 5 lagen. Er is hierin plek voor circa 130

eenkamerstudio's. Elke bouwlaag heeft een verspringend terras en een buurtkamer: een beschutte pergolaconstructie vormt de afscheiding tussen de nieuwbouw en het hoofdgebouw. De drie woongebouwen worden gecentreerd rondom een plein en kennen een asymmetrisch entree. Het overgebleven terrein wordt groen/parkachtig ingericht en is tevens openbaar toegankelijk. Hiermee wil Beweging 3.0 het gebied van De Pol opener en meer uitnodigend maken, met meer groen en mogelijkheden voor ontmoeting en ommetjes. Ook is er een grote behoefte aan woonvormen voor mensen met een lichte of geen zorgindicatie, waarbij steeds meer ouderen zo veel mogelijk zelfstandig leven en tegelijkertijd de zorg makkelijk aan huis kan worden geleverd. De gebouwen zijn in eerste instantie ten behoeve van zorg wonen, voor later is de gedachte om zorg wonen te combineren met enkele units voor regulier wonen. Met de buurtbewoners heeft een participatieproces plaatsgevonden. Voor wat betreft de gebiedsinrichting wordt aangesloten op een kamerstructuur. Er wordt een groene corridor aangelegd rondom het gebouwencomplex dat als interactie met de buurt meer toegankelijk moet worden en qua vormtaal een verbinding krijgt met het buitengebied. De grote vijverpartij wordt uitgevoerd als een soort wadi met zitplekken. De houtwal wordt op ooghoogte verdicht waardoor de inkijk minder is. Verder wordt het aantal bomen uitgebreid met veel inheemse soorten. Er is getracht om tevens een verbinding te zoeken met het naastgelegen landgoed De Salentein, maar dat is niet gelukt. Het parkeren wordt geclusterd aan de westzijde van het complex, waardoor de paviljoenzijde straks nog meer als parkgebied kan worden ervaren. De paden krijgen grasbetonstenen en optisch gezien worden nauwelijks verhardingen ervaren. Wel moeten de hulpdiensten erbij kunnen in geval van een calamiteit.

Advies: De commissie spreekt haar waardering uit voor het ontwerp. Wel lijken het twee werelden die naast elkaar worden georganiseerd. Het landschap zou leidend moeten voor de oriëntatie van de nieuwbouw. De groene corridor verdient een kwaliteitsimpuls, met name in het licht van de mogelijke toekomstige doortrekking van de Berencamperweg. Bij voorkeur dient te worden gekozen voor een massievere verdichting van de bomenrand door het terrein steviger met groen in te planten en met paden te dooraderen. Dit moet zodanig gebeuren dat elke rand zijn eigen karakter krijgt, als reactie op het achterland. Met name aan de noordkant van het terrein dienen voorzieningen te worden getroffen om de rust en beslotenheid van het terrein te waarborgen. Voorts is de suggestie gedaan om de mogelijkheden van een grondlichaam te verkennen. Ten aanzien van de drie woonblokken worden vraagtekens gezet bij de orthogonale opzet ervan. Ook heeft de commissie de neiging om de drie blokken iets in oostelijke richting te verplaatsen. Ze staan nog iets te dicht op het hoofdgebouw. Verder heeft de commissie kennis genomen van het streven om het hoofdgebouw van De Pol transparanter te laten zijn, zodat een soort van zichtlijn naar het achterterrein ontstaat, mogelijk zelfs met een zichtas op de woonbuurt erachter. Het achterste gebouw lijkt evenwel die zichtlijn te belemmeren en dat is minder wenselijk. Voor wat betreft het dak gaat de voorkeur uit naar de variant zonder overstek. Dat brengt meer rust. Voor wat betreft het parkeren wordt geopteerd voor een zachtere overgang.

6. Kamersteeg 12

Bezoekers: Geurt Wolbers (ODDV), Marc de Jong (adviseur aanvrager) en Arie van Ramshorst (aanvrager)

Het betreft de nieuwbouw van een woning en een bijgebouw, een stapmolen en een paardenbak. Het geheel wordt landschappelijk ingepast middels een beplantingsplan. Het erf, dat vanaf de Bulderweg nauwelijks zichtbaar is, wordt afgewerkt met een fruitboomgaard, moestuin en houtsingels. Met de gemeente heeft vooroverleg plaatsgevonden: over het hoofdgebouw is reeds afstemming bereikt. Het bijgebouw ligt voor in de adviescommissie.

Advies: De adviescommissie stemt in met het voorliggende bouwplan.

7. Dorpshuis Hoevelaken

Bezoeker: Peter van der Kemp (stedenbouwkundige gemeente Nijkerk).

Het betreft de realisatie van een nieuw dorps huis voor Hoevelaken op de Brink op ongeveer dezelfde footprint als het huidige onderkomen. Inmiddels is een intentieovereenkomst getekend met alle partijen die gebruik gaan maken van het nieuwe dorps huis. Er is evenwel nog geen architect aangesteld. Wel heeft een massastudie plaats gevonden om te onderzoeken welke bebouwingmassa en welke locatie/situatie het best passend is. Deze volumestudie was mede nodig voor het vaststellen van de investering die de gemeente moet doen. Model 1 is uiteindelijk het geschiktste gebleken. Deze heeft de minste impact voor de omgeving. De vier modellen worden staande de vergadering getoond. Het is alleen nog wel de vraag of in model 1 de scheg richting de Kantemarsweg een juiste keuze is. Het nieuwe gebouw krijgt twee bouwlagen met in het midden een uitsparing voor meer lichttoetreding. Het krijgt een alzijdig ontwerp met vier verschillende zijden die allen hun eigen uitstraling krijgen. Om de interactie tussen de interne functies en de openbare ruimte te versterken zijn er geen gesloten gevels. Het gebouw krijgt een kap of kapvorm en de toegangen zijn logisch en vindbaar tot de functies. Aan de zuidzijde wordt ten behoeve van de horeca een terras aangelegd. Qua materialisering wordt gekozen voor een combinatie van baksteen, hout, staal en glas. Het kleurgebruik is warm, stevig en stoer. Het model past binnen de in het centrumvisie Hoevelaken opgenomen doelomschrijving. Voorbeelden worden getoond van dorps huizen elders in de regio. De atoomkelder onder het gebouw blijft gehandhaafd.

Advies: De commissie ziet een nadere uitwerking van het inspiratiedocument ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet. De commissie volgt de lijn van de gemeente, en het voorkeursmodel, maar vraagt zich af of de schuine lijn van de Kantemarsweg (die mogelijk verlegd gaat worden in de toekomst) leidend moet zijn voor de contouren van het beoogde bouwvolume. Van belang is de alzijdigheid van het gebouw en daarmee een gelijkwaardige aanpak, kwaliteit en gebruik van de gevels en de plinten. De commissie adviseert tevens om niet te gauw te denken in baksteen en glas, maar ook houtbouw, circulariteit en natuurinclusief bouwen onderdeel te maken van de ambitie, en dus de uitvraag. Dit moet gebeuren vanuit het idee dat het dorps huis zo een eigentijds icoon voor het dorp kan zijn, en aanjager voor de verdere ontwikkeling van het dorpsplein - dat zeker een opwaardering kan gebruiken. Voor een goede beoordeling is het nodig dat beelden worden aangeleverd van alle gevelaanzichten vanuit verschillende perspectieven alsmede een vormenstudie als inspiratie voor de volumeopbouw van het dorps huis. De commissie is tevens benieuwd hoe het nieuwe volume zich gaat verhouden tot de overige bestaande bebouwing op de Brink. Een derde van de omgeving van de Brink wordt vergroend. Derhalve is het belangrijk dat een inrichtingsplan/groenplan voor de omgeving wordt opgesteld en voorgelegd. Het gebouw krijgt minimaal twee ingangen (graag prominent zichtbaar), maar zou zelf ook meer interactie met de omgeving kunnen krijgen door een looproute door het gebouw uit te zetten in combinatie met de looproutes op de Brink. Tot slot wordt de wens uitgesproken om het slagenlandschap, waaraan de omgeving van Hoevelaken haar identiteit ontleent, tot zijn recht te laten komen bij de positionering van het nieuwbouwvolume.

8. Herbestemming Historische Stadhuis

Bezoekers: Arnold Meijer (stedenbouwkundige), Wout Velthof (stedenbouwkundige), Liz van den Broek (stedenbouwkundige gemeente Nijkerk) en Janet van Oostveen (projectleider gemeente Nijkerk).

Het betreft de toekomstige invulling van het historisch stadhuis, als onderdeel van het bestemmingsplan Stadshaven fase 1a (nog niet onherroepelijk). Het historische stadhuis blijft behouden en krijgt een trouwlocatie en mogelijk een plek voor lichte horeca of een maatschappelijk invulling. Er is een selectie gemaakt van vier partijen. Er volgt nog een dialoogronde en een participatietraject met omwonenden. Zodra een keuze is gemaakt, wordt deze voorgelegd aan de adviescommissie.

In het bestemmingsplan is een nieuwe – aanvullende – functie/bestemming voor het historisch stadhuis opgenomen, met rondom een stadhuistuin. Op basis van het bestemmingsplan Stadshaven fase 1a is in het historisch stadhuis het volgende mogelijk: horeca (bedrijven) als genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van inrichtingen (horeca); maatschappelijke voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, religie, educatie of openbare dienstverlening; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' tevens het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

Het gedeelte van de stadhuistuin is bestemd voor groenvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen in de kelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kelder'. Gebouwen, zoals een orangerie, zijn alleen toegestaan ten behoeve van ondergeschikte horeca en ter ontsluiting van de kelder met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² en een bouwhoogte van 6,00 m. In het bestemmingsvlak ten westen van Raadhuisstraat 3 zijn geen gebouwen toegestaan. Eind 2023 is gestart met een visietraject voor de herbestemming van het historisch stadhuis. Bureau BOEi uit Amersfoort begeleidt en adviseert de gemeente hierin. Het plan zit in de fase van visievorming. De hoofdvraag in deze fase is het vinden van een toekomstbestendige functie voor het historisch stadhuis passend bij de gebiedsvisie van Stadshaven. Daarbij is breed nagedacht over mogelijke invullingen van het historisch stadhuis. De uitgangspunten zijn:

- Trouwfunctie blijft
- Trouwzaal en mogelijk ook de kelder per lift toegankelijk houden, evenwel dient de lift nog constructief bouwkundig te worden ingepast, waarschijnlijk langs de buitengevel van het historische gebouw. Een lift aan de binnenzijde is gezien het ruimtebeslag niet realistisch.
- (Zoveel als mogelijk) een sluitende businesscase
- Onderzoek de mogelijke functie van de onderliggende kelderruimte
- Rondom een stadhuistuin met daarin de mogelijkheid van een aanbouw aan het historisch stadhuis of orangerie in de tuin
- Bij voorkeur binnen bestemmingsplan Stadshaven fase 1a

Een deel van de kelder wordt onderdeel van de verkoop aan de ontwikkelaar. Voor het andere deel van de kelder is dit nog niet duidelijk. In de kelder zit ook een noodbestuurspost uit de tijd van de Koude Oorlog. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt geadviseerd om deze te behouden. Uit de eerste inventarisatie komen twee kansrijke scenario's:

1. Trouw – uitgebreide trouwlocatie inclusief restaurant en een bruidssuite
2. Herberg aan de Haven – trouwfunctie met horeca en hotelkamers, waardoor een smalle steeg ontstaat tussen het gemeentehuis en het hotel (circa vier meter)

Eventueel kan de kelder ingezet worden voor aanvullende ruimte/functies, hoewel de businesscase hierdoor slechter wordt. In beide scenario's kan een deel van het programma in een aanbouw of orangerie plaatsvinden. In het vervolgtraject volgt nog een besluit van het college over de kaderstelling op basis van scenario's en marktconsultatie. In september 2024 is er een participatieronde met inwoners en ondernemers, eventueel in combinatie met open monumentendag en marktverkenning. Vervolgens wordt de kaderstelling door gemeenteraad beoordeeld en volgt een tenderprocedure voor de exploitatie.

Advies: De adviescommissie zegt dank voor de uitgebreide presentatie. De uitwerking vergt een overtuigende ontwerpogave. Onderkend wordt dat deze thans complex oogt. In de eerste plaats komt volgens de commissie het concept van trouw- en horeca-locatie beter tot zijn recht wanneer aan beide zijden van het perceel een wisselwoning wordt weggehaald. Verder lijkt de getoonde moderne uitbreiding van het historische stadhuis nog niet voldoende overtuigend. Dat heeft duidelijk impact op het gebouw zelf en in relatie tot de omgeving. Het vergt een goed inpassingsplan. Immers, het risico is aanwezig dat met de uitbouw, de binnentuin en het terras veel van de publieke ruimte wordt weggenomen of dat de omgeving zijn functie als doorgangs/verblijfsgebied verliest. De nadruk wordt gelegd op het koesteren naar zoveel mogelijk intimiteit van de binnentuin als een kwaliteit. De modellen knibbelen elk op hun manier iets af van het volume van de tuin, en daarmee ook van de ensemblewaarde van het oude stadhuis. Bij een te nauwe doorgang aan de Kolkstraat als gevolg van een aanbouw van het stadhuis dreigt de tuin een 'achterkantfunctie' te krijgen. Daarmee komt tevens het stadhuis in lijn met een rij woningen te staan, wat de commissie niet toejuicht. Bij behoud van een voldoende brede doorgang aan de Kolkstraat blijft het stadhuis als solitair volume in de ruimte overeind, en blijft tevens de tuin goed zichtbaar en uitnodigend voor een breed publiek. Mocht gekozen worden voor de herbergfunctie, dan moet een duidelijk verbinding worden geschapen met de doorlopende gevelwand van de Kolkstraat. Voor wat betreft het buitenterras aan de straatzijde lijkt de locatie aan de stadshaven niet logisch. De commissie mist voorts de toekomstige locatie voor de Van Kluijvelantaarn. Voor de goede orde, de commissie kijkt in het bijzonder naar de ruimtelijk-architectonische setting en impact van de programmatische modellen. Zij adviseert derhalve om als vervolgstap een potentiële uitbater (of meer) een nadere invulling van dit voorlopige denkkader te maken, waarbij de door de commissie benoemde randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit worden meegegeven.

9. Mandaatoverleg

Er zijn geen aandachtspunten.

10. Data vergaderingen na de zomer

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

11. Sluiting

De volgende vergadering wordt gehouden op 28 augustus 2024. Onder dankzegging sluit de voorzitter a.i. de openbare vergadering om 12.45 uur.

Actiepuntenlijst

Datum	Actie	Door
19-6-2024	Jaarverslag afronden	Voorzitter/De Ruiter
19-6-2024	Dossiers in digitale mapjes doen	De Ruiter
19-6-2024	Afscheid regelen Reijmer en	De Ruiter

	Van Bleek	
--	-----------	--