

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 19 maart 2025

Tijd: 9.00u tot 11.30u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Hilbrand Rozema, Arjan van der Laan, Marc Nolden, 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. De agenda wordt vastgesteld. Ter nadere kennismaking wordt voor een volgende vergadering de nieuwe burgemeester Tinet de Jonge uitgenodigd.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Er is een reactie ontvangen op het advies van de commissie inzake de bebouwingsplannen op de Oosterdorpsstraat te Hoevelaken. Zonder dat AOK hier besef van had, had blijkbaar ten aanzien van het oorspronkelijke ontwerp al afstemming plaatsgevonden op ambtelijk niveau en met de heer Reijmer namens de mandaatcommissie. Ondanks dat er geen kennis was van het voortraject handhaaft AOK echter haar oorspronkelijke advies. Wel kan worden geconcludeerd dat sprake is van een leermoment. Ondanks dat de gemeente Nijkerk technisch gezien gelijk heeft en er nauwelijks meer invloed kon worden uitgeoefend op het plan, blijft de commissie van mening dat zij ongehinderd haar advies had moeten kunnen uitbrengen, mede gezien de impact van het plan op de omgeving. Ten behoeve van toekomstige grote plannen moet de rol van AOK duidelijk zijn. Indien in een bepaald traject blijkt dat een plan te groot is voor behandeling in de mandaatcommissie, dan dient dit te worden overgeheveld voor behandeling in AOK. Wanneer schakel je het adviesorgaan in? De volgorde binnen de procesbewaking moet nadrukkelijk worden nagekomen conform de afgesproken werkwijze. Aandachtspunt: Zodra de vertegenwoordigers in de mandaatcommissie (Lotte of Lucas) aanvoelen dat het een plan betreft met een grote maatschappelijke impact, dan wordt het doorverwezen naar de grote commissie (AOK). Het verwachtingsmanagement moet duidelijk zijn. De brief van de gemeente wordt ter nadere kennisgeving aangenomen. Er volgt alleen een korte reactie richting de ambtelijke opstellers, maar niet naar de initiatiefnemer.

4. Bouw hooiberg op Appelsestraat 25 te Nijkerk

Bezoekers: Liedewij Haver Droeze (Adviesbureau Haver Droeze BV), Wim Bomhof (gemeente Nijkerk)

Om de cultuurhistorische waarden van het erfensemble te versterken is de wens neergelegd om één van de drie oorspronkelijke hooibergen van boerderij Ahof terug te bouwen. De hooiberg krijgt een opslagfunctie en dient te worden beschouwd als bijgebouw. De positionering van de hooiberg was inmiddels akkoord. Er waren alleen nog vraagtekens ten aanzien van het materiaalgebruik (bij voorkeur gepotdekselde wanden) en de functionele aanwezigheid van een raampje.

Vragen:

Welke functie heeft het raampje? Antwoord: Dit is ten behoeve van daglichttoetreding. Mocht dit een struikelblok zijn, dan komt dat te vervallen. In de hooiberg zelf wordt een plek gereserveerd voor schapen en een garage.

Probeer de wanden in een lichte kleur uit te voeren, conform een kleur met zo min mogelijk kleurcontrast dat aansluit bij de aanwezigheid van de stobalen. Antwoord: Het is juist de bedoeling om qua kleurgebruik aan te sluiten bij de donker gedekte deuren van de hoeve. Door de wanden van de hooiberg in een licht kleur uit te voeren, zal het juist gaan opvallen omdat het afwijkt van de rest van de boerderij. Expliciet de ensemblewaarde dient hiermee te worden benadrukt.

Is de ruimte boven de opgetaste hooibalen open? Het is onverstandig om de hooibalen als wandbekleding te beschouwen, zoals het nu staat ingetekend. Antwoord: Ja, het heeft een transparant karakter.

Er is een rijspoor getekend richting de garage. Voor het beeld is het iets beter om de ingangsdeuren niet pontificaal te laten zien. Antwoord: Het rijspoor wordt waar nodig aangepast.

Advies:

De commissie stemt in met het verbeterde ontwerpplan. Ze kan zich nog voorstellen dat een voorziening wordt getroffen voor de tussenwand tussen schapen en garage. Het raampje dient bij voorkeur te komen vervallen. De hooibalen dienen niet te worden beschouwd als wandbekleding. Tot slot is de commissie het eens over de positionering, architectonische expressie en het kleurgebruik van de hooiberg.

5. Vetkamp 85 (De Pol)

Bezoekers: Bart de Jong (Evers Adviesbureau), Wim Bomhof (gemeente Nijkerk), Joris te Witt (Agnova Architecten) en Nicole de Vries (Beweging 3.0)

In een vorig beoordelingstraject heeft de commissie gevraagd het nieuwe gebouwencluster in oostelijke richting op te schuiven ten opzichte van het hoofdgebouw. Ook lag er een opdracht om de ruimtelijke beleving te vergroten, waarbij sprake was van een verwevenheid van de nieuwbouw met het landschap en het padensysteem. Inmiddels wordt hard gewerkt aan een terreininrichtingsplan. Dit wordt nog op een ander tijdstip voorgelegd. Ook is de parkeernorm aangepast (parkeren aan de voorkant), waardoor er meer ruimte is voor groen en kwalitatieve plekken in de zoom. De padenstructuur intervenueert zo min mogelijk met de infrastructuur waar uitsluitend auto's zijn toegestaan. Ze kunnen alleen in geval van calamiteiten worden gebruikt voor gemotoriseerd verkeer. Voor wat betreft de afstand tussen het gebouwencluster en het hoofdgebouw is de afstand met 2 meter toegenomen, in oostelijke richting. De droogloop annex pergola is komen te vervallen. Dat geldt tevens voor het pleintje in het midden van het gebouwencluster. Daarvoor in de plaats krijgt

elk gebouw nu een eigen voorplein. Tevens wordt de inpandige ruimte van de oudbouw, qua inrichting, onderdeel gemaakt van het achterliggende terrein; met ook een nieuwe glazen pui. De nieuwbouw is qua hoogte aan de zuidkant iets lager ingetekend en aan de noordkant iets hoger. De vijver die aan de oostkant van het nieuwbouwplan is gepositioneerd krijgt een kademuur wat de overgang prettiger laat ogen. Ook de peilmaten worden aangepast. Verder heeft nog een aanpassing plaatsgevonden van het raamformaat en zijn de kappen eenduidiger en rustiger van vormgeving. Voorts is de aanwezigheid van een aantal schoorstenen gewijzigd. De buurtkamers hebben allemaal verschillende thema's gekregen. De conceptaanvraag voor het ruimtelijke landschappelijke deel wordt thans intern gecontroleerd en volgt later. Dit betreft overigens ook nog niet de definitieve aanvraag. Ook wordt het plan nog voorgelegd aan de gemeenteraad.

Vragen:

Is er een rol voor de omwonenden voor wat betreft het onderhoud en beheer van de omgeving?

Antwoord: Een groot deel van het onderhoud geschiedt door de gebruikers van de Rozelaar, een centrum voor personen met een verstandelijke beperking, dat onderdeel uitmaakt van De Pol.

Gezien de situering van het gebouwencluster is weinig verschil te merken met de oorspronkelijke afstandsmaten. Is er daadwerkelijk een grotere afstand van kracht ten opzichte van het hoofdgebouw? Antwoord: Ten aanzien van de noordelijke nieuwbouw is de afstandsmaat met twee meter toegenomen. Ten aanzien van de zuidelijke nieuwbouw is de afstandsmaat met één meter toegenomen en ten aanzien van het meest oostelijke gebouw is de afstand met een halve meter toegenomen. Door de grotere afstandsmaat is het zicht vanuit het hoofdgebouw in oostelijke richting tevens beter. Overigens is er weerstand van omwonenden aan de oostelijke zijde van het perceel, want die zien liever dat het gebouwencluster zo ver mogelijk van hen af wordt gerealiseerd.

De gevels van de diverse blokken lijken na de aanpassing een stuk transparanter. Antwoord: Dit klopt.

Advies:

De commissie heeft waardering voor de presentatie en kan in grote lijnen instemmen met de wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp. Of de grotere afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing groot genoeg is, zal nog moeten blijken uit de verdere uitwerking. Een terreininrichtingsplan, met alle voorstellen voor paden, pleinen en beplanting, en ook de samenhang met de gebouwen, wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien. Binnen die context dienen de mutaties nauwgezet te worden aangegeven, liefst op een maquette.

6. Notulen en actielijst

De notulen van de vergadering d.d. 19 februari 2025 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst.

7. Mandaatoverleg

De nieuwe appartementengebouwen in de nieuwe Nijkerkse woonwijk Het Spaanse leger zitten op de tocht. Bewoners geven aan dat ze van het terras afwaaien, vandaar dat er een dringende behoefte is om dit dicht te maken. Kenmerkend aan het gebouw zijn juist de diepe gaten. Glas aan de binnenkant van de spouw kan niet, vanwege een regeling. Er is nu een compromis gesloten: een

glazen afdichting van het terras, 30 centimeter naar achteren. Op deze manier zijn vanaf de buitenkant de gaten nog steeds herkenbaar.

Verder zijn reguliere aanvragen behandeld.

8. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 23 april 2025. Dan staan onder meer Van 't Hoffstraat 14-20, het Polderhuis en De Pol op de agenda. Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 11.30 uur.