

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 23 april 2025

Tijd: 9.00u tot 12.25u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Hilbrand Rozema, Arjan van der Laan, Marieke van Rooten, Giel Sengers (Gelders Genootschap), Lotte Schuitemaker (Gelders Genootschap) en Yvonne de Ruiter (gemeente Nijkerk)

Afwezig: Marc Nolden en Lucas Reijmer

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. Het agendapunt 7 is komen te vervallen. Marc Nolden heeft zijn commentaar op diverse agendapunten per mail aangeleverd. De agenda wordt vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

4. Herontwikkeling Van 't Hoffstraat 14-20

Bezoeker: Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk)

De architect en ontwikkelaar (Jozanneke Tap en Maarten de Weerd) laten zich verontschuldigen.

Het betreft de herontwikkeling van het voormalige apotheekgebouw. Het is de bedoeling om hier elf grondgebonden woningen te realiseren met een hoogte van 3 bouwlagen en diverse beukmaten. De woningen krijgen een eigentijdse uitstraling met licht metselwerk en een platte afdekking en sporadisch een setback. Het parkeren is op eigen terrein en de parkeervoorziening op de naastgelegen rotonde wordt uitgebreid. De groene afscheiding met de monumentale boerderij Corlaer aan de noordzijde wordt gehandhaafd. De focus ligt thans op de noordkant van het doodlopende straatje maar op voorhand wordt gemeld dat er ook wordt geopteerd voor verwerving van de gronden/panden van de zuidzijde, waar diverse eerstelijnsvoorzieningen hun praktijk hebben. In alle gevallen dient het bestemmingsplan te worden aangepast

Vragen:

Waarom is niet gekozen voor een appartementengebouw, een beetje in de stijl van de overige bedrijfsbebouwing van de Van 't Hoffstraat? Antwoord: Er is een grote vraag naar grondgebonden woningen. De wens om verbinding te maken met de overige bebouwing in het gebied wordt als aandachtspunt meegenomen.

Is de verhuizing van de eerstelijnsvoorzieningen aan de zuidkant van het plangebied al concreet? Antwoord: Nee, deze panden en de percelen waarop ze staan zijn nog niet geworven. Ook is het bestemmingsplan nog niet gewijzigd.

Is onderzocht of de stedenbouwkundige keuzes voor het noordelijk deel de beste oplossing zijn? Is de gekozen stijl logisch ten opzichte van de bestaande architectuur? En is het noordelijke gedeelte trendsettend voor de ontwikkelingen aan de zuidkant? Antwoord: De elf woningen krijgen een eigentijdse uitstraling die herkenbaar is in de tijdgeest.

Advies:

De commissie kan zich thans nog geen voorstelling maken van het eindresultaat op deze locatie. Er ligt een kans om de ruimtelijke kwaliteit in deze omgeving te versterken en dat verdient een doordacht plan. Het thans gepresenteerde bouwplan lijkt echter niet aan te sluiten op de omgevingskwaliteit en is te ingrijpend. Derhalve is het in de eerste plaats noodzakelijk, dat – mocht die er al zijn –, een overall view wordt gepresenteerd van beide te ontwikkelen projecten (noord en zuidkant). Daarbij adviseert de commissie om de percelen in combinatie met de omliggende openbare ruimte als geheel te bezien. De commissie verzoekt de gemeente nadrukkelijk mee te werken aan verbetering van het plan.

Het is de commissie in het huidige plan niet helder waarom voor deze architectuur is gekozen. De architectuur sluit niet aan op de jaren tachtig/negentig-bebouwing van de achterliggende bestaande nieuwbouwwijk noch op de bebouwing van het kantorenpark, noch op de achterliggende boerderij. Er zou meer onderzoek moeten worden gedaan naar de parkeeroplossing en de aansluiting van de boerderij met erf op het nieuwbouwproject alsmede de relatie met het kantorenthema. Verder zou de kleurstelling van de gevelsteen meer ingetogen dienen te zijn. De commissie kan zich voorstellen dat er meerdere varianten van het plan zijn gemaakt en ook die bredere analyse wenst zij in te zien. De commissie ziet een herziene planopzet ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

5. Vetkamp 85 (De Pol)

Bezoekers: Wim Bomhof (gemeente Nijkerk), Annelies van Koeverden (gemeente Nijkerk), Joost van Gorkom (Mulder en De Vries) en Joris te Witt (AG NOVA architecten)

Zoals toegezegd ligt het inrichtings- en landschapsplan voor. Er volgt een toelichting op het Masterplan. De Pol wordt als openbaar park beschouwd, als stapsteen vanuit de buurt naar het landschap. De groene zoom verankert de plek en verbindt het met de omgeving. Door het hoofdgebouw op de begane grond (Bruisend Hart) te openen wordt het terrein erachter meer zichtbaar en bereikbaar. De zijwanden van de verbindingsgangen worden verwijderd voor een betere doorwaadbaarheid tussen de gebouwen naar het terrein. Het entreegebied van het hoofdgebouw wordt vergroend en de vijver aan de oostzijde wordt aantrekkelijker en bereikbaarder gemaakt. De nieuwbouw wordt opgedeeld in drie gebouwen. Dit versterkt de bestaande opzet van een groot 'hart' en kleinere 'satellieten'. De nieuwbouw staat op een grid zodat rust en eenheid ontstaat. Ruimte tussen de gebouwen zorgt voor doorzichten en een goede doorwaadbaarheid. De groene zoom rondom het terrein wordt versterkt, voldoende om de privacy naar de omwonenden te borgen. Parkeren wordt geclusterd aan de oostrand, verzacht door toevoeging van bomen en heesters. Aan de noordzijde wordt de dichte onderbeplanting deels uitgedund, voor meer uitzicht richting landgoed Salentein. De dolende parkroute verbindt de gebouwen, park en omgeving. De route nodigt uit tot beweging en ontmoeting tussen de verschillende gebruikers. Bestaande verblijfsplekken worden opgewaardeerd en aangevuld met nieuwe functies en ontmoetingsplekken, zoals moestuinen, terrassen, speelplek, dierenweide, kabouteroute, beweegtuin en vijvervlonder.

Vragen:

Er blijven zorgen over de afstand tussen nieuwe (drie appartementengebouwen) en bestaande bebouwing (Bruisend Hart). Antwoord: Er zijn profielen nagestuurd. De afstand tot het hoofdgebouw is verschoven naar minimaal 8.30 meter. Er is begrip voor het feit dat de commissie vraagt naar een betere onderlinge samenhang binnen het gebied van de nieuwbouw met de bestaande bebouwing door meer afstand te nemen, maar meer metrages zijn echt niet mogelijk vanwege de afstand tot de bestaande woningbouw van de omwonenden. Er zijn immers concessies gedaan aan de buurt.

Leidt het aflopen van het terrein tot belemmeringen? Antwoord: Het is een glooiend terrein, wat op zich ook zorgt voor een ruimtelijke kwaliteit. Die hoogteverschillen zijn zoveel mogelijk in het plan verwerkt.

De waterpartij aan de oostzijde van het plangebied lijkt meer op zichzelf te staan dan in de oorspronkelijke opzet. Antwoord: De basis van het inrichtingsplan is de kaart van Mulder en De Vries. Daarin is te zien dat de vijverpartij integraal deel uitmaakt van het nieuwbouwplan. Beaamd wordt dat het plan veelomvattend is en het een groot programma behelst.

Advies:

De commissie kan het landschaps- en inrichtingsplan met een positief advies omarmen. De commissie is lovend over de plannen en de manier waarop er geluisterd is naar de adviezen. Zij wenst nog wel een kaartje overlegd te krijgen met een overzicht van de nieuwe en de te kappen bomen. Er wordt geadviseerd om de (wandel)paden zo natuurlijk mogelijk in te richten met niet teveel gebruik van asfalt. Geadviseerd wordt het gebruik van grotere terrastegels om zodoende het terrein zo groot mogelijk te laten 'voelen'. Voor de entree kan het beeld rustiger gemaakt worden door de kinderspeelplaats naar de zijkant te verplaatsen. De commissie ziet de definitieve uitwerking van de technische uitwerking van de plannen ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

6. Spoorstraat 1 (Huize Hoogstraten/Polderhuis), nieuwbouw

Bezoekers: Anita van Bommel (gemeente Nijkerk), Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk), Wim van Bokhorst (initiatiefnemer), Goossen Luijtjes (Van den Tweel Vastgoed), Sebastiaan van de Pol (Van Bokhorst Architecten) en Sonja van Wieringen (Buro SON).

Tijdens de zitting van de AOK op 19 maart 2025 is een aantal aandachtspunten meegegeven. In de tussenliggende periode heeft binnen de mandaatcommissie met Lucas Reijmer afstemming plaatsgevonden en is het plan aangepast. Voor de zes appartementen zijn inmiddels tien in plaats van twaalf parkeerplaatsen nodig, waardoor meer groene buffers resteren. De analysekaart is hierop aangepast. De analysekaart en twee doorsnedes worden toegelicht (de variant met het verlengen van de kap en het verschuiven van de footprint richting de tuin). Door het verschuiven van de footprint kon nog maximaal 1,10 meter meer ruimte worden gerealiseerd aan de zijde van de Meinsstraat. Het is volgens de ontwerper nu qua positionering ook meer passend bij het monumentale gebouw.

Advies:

De commissie adviseert verdeeld maar nog altijd deels negatief ten aanzien van het aangepaste plan. Een blijvend bezwaar van de commissie is het programma van drie woningen waar naar de mening van de commissie twee passend zou zijn. Een ander belangrijk bezwaar is dat de situering nog te

dicht op de Meinsstraat blijft, waardoor de woningen teveel in de structuur van de Meinsstraat blijven staan en er te weinig ruimte lijkt over te blijven voor een voldoende, robuuste, groene zoom.

Een aanpassing ten opzichte van de vorige plannen is het verhogen van het appartementengebouw ten opzichte van het maaiveldniveau. Dit is in de mandaatcommissie besproken, binnen de adviescommissie zijn de meningen hierover verdeeld.

De commissie ziet het als verbetering dat het gebouw in de lengte is versmald en de kap is doorgetrokken – dit zorgt voor een minder onrustig beeld - en er een kwalitatieve oplossing is gevonden voor de uitkraging van de kap. Voorts ondersteunt de commissie de opmerking van Marc Nolden dat de groenkwaliteit van de Meinsstraat, ter plaatse van de galerie, goed en robuust blijft.

Op advies van de commissie denkt de ontwikkelaar en de architect nog een meter extra afstand te kunnen realiseren ten opzichte van de Meinsstraat. Dat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onvoldoende, maar vanuit cultuurhistorisch oogpunt moet de afstand van het nieuwe gebouw tot het hoofdgebouw voldoende groot blijven. Met een nader ontwerp van het groen zal moeten worden aangetoond dat het gebouw daarmee visueel in de tuin staat en niet aan de Meinsstraat. De commissie ziet dat nieuwe tekenwerk ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet. Het is daarbij nodig dat het nieuwe tekenwerk niet aan de mandaatcommissie wordt voorgelegd maar aan de AOK.

7. Spoorstraat 1 (Huize Hoogstraten/Polderhuis), voortgang Rijksmonument

Dit agendapunt is komen te vervallen.

8. Notulen, actielijst en vergaderdata

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

Data vergaderingen tweede helft 2025

De volgende data zijn vastgesteld:

Woensdag 6 augustus 2025
Woensdag 3 september 2025
Woensdag 1 oktober 2025
Woensdag 12 november 2025
Woensdag 10 december 2025

9. Mandaatoverleg

In het mandaatoverleg is onder meer de bouwplannen van het bedrijf 247Jeans behandeld. Deze is akkoord bevonden. Verder waren er geen bijzonderheden

10. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 21 mei 2025. Dan staan onder meer een gesprek met burgemeester Tinet de Jonge - Ruitenbeek, de Visie Landgoed Appel en het onderwerp Windmolens op de agenda. Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 12.25 uur.