

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 28 augustus 2024

Tijd: 9.00u tot 12.15u

Locatie: Gemeentehuis (vergader ruimte)

Aanwezig: Hilbrand Rozema (voorzitter), Bert Beentjes, Arjan van der Laan, Marieke van Rooten, Marc Nolden, 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 eerste vergadering in het nieuwe gemeentehuis. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Uitnodiging: De formele opening van het gemeentehuis aan de Van 't Hoffstraat in Nijkerk is op donderdag 19 september. Van 16.00 uur tot 18.00 uur is het mogelijk een rondleiding te krijgen door het nieuwe gemeentehuis.

3. Rondvraag

Bert Beentjes wil de plannen in kaart brengen van initiatieven waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden.

De AOK spreekt haar wens uit om het centrumgebied van de woonwijk Paasbos in gezamenlijkheid te bezoeken. Dit werkbezoek blijkt niet meer noodzakelijk. Bij toekomstige projecten is het op basis van de agenda in overleg met de voorzitter mogelijk dat staande de vergadering of daarbuiten een bezoek wordt gebracht aan de betreffende locatie.

Op zaterdag 14 september 2024 is het Open Monumentendag. In Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk openen circa 15 monumenten hun deuren tussen 10.00 en 16.00 uur. Het thema is dit jaar: Onderweg! Een dag eerder is de aftrap van de Open Monumentendag in restaurant De Gillende Keukenmeid in Hoevelaken om 15.00 uur.

Bert Beentjes merkt op dat de reclamemast langs de Rijksweg A28 inmiddels is geplaatst. Het advies van de AOK is opgevolgd en er staat een 'bescheiden' object ten behoeve van reclame-uitingen. Mogelijk kan dit plan als voorbeeld dienen in het jaarverslag van de AOK.

4. Gebiedsvisie PaasbosPark incl. Wulfshoeve en Bizetlaan

Gasten: Juliette Verbeek (gemeente Nijkerk), Liz van den Broek (gemeente Nijkerk), Niek Dunnink (gemeente Nijkerk), Daniel Gundelach (De Bunte), Antoine Bowers (FIER Architecten) en Alex Drost (FIER Architecten)

De ontwikkelingen tot dusver: in de gebiedsvisie wordt rekening gehouden met een nieuw buurtwinkelcentrum, een nieuwe buurtsportvoorziening met beweegpark, een nieuwe

buurtontmoetingsruimte, een knip in de wegenstructuur, het toevoegen van minimaal 200 woningen en een herontwikkeling van de locaties Bizetlaan (vier woonblokken met 21 wooneenheden) en de Wulfshoeve (drie blokken met 9 wooneenheden). Thans wordt het stedenbouwkundige plan uitgewerkt en volgt een architectonische uitwerking van de bebouwing door FIER Architecten. De focus in de vergadering ligt op de wooneenheden in de Bizetlaan en de Wulfshoeve.

Voor wat betreft de **Bizetlaan** is alleen naar de massa gekeken en nog niet naar de architectuur. Gespiegeld aan de footprint van het huidige schoolgebouw is gekozen voor vrij sober ingetogen laagbouwoningen (21 wooneenheden): 1 laag met kap, voornamelijk woningbouw voor senioren. Bestaand groen wordt zoveel mogelijk behouden, met name aan de westkant.

Vragen:

Is overwogen om te kiezen voor een gemeenschappelijk middenterrein, waar omheen de woningen worden gesitueerd? Antwoord: nee

Is gedacht aan woningclusters met een plat dak, waardoor het ook een ander bouwvolume kan krijgen? Antwoord: Er is vooral gerefereerd aan de bestaande stedenbouwkundige opzet van de wijk en de navenante architectuur. Uit de participatieronde bleek ook dat hieraan de meeste behoefte bestond: Het moest laag blijven en bescheiden. Het moet worden beschouwd als een enclave in de wijk, bestaande uit woningen van één laag met kap.

Wat is de doelstelling van het straatje door het midden van het woningbouwplan? Antwoord: Dat is een straatje dat slechts van één zijde kan worden benaderd en een verkeersluwe uitstraling moet krijgen.

Advies

De commissie spreekt haar waardering uit voor het plan. Gezien de massastudie worden de woonblokken een beetje als saai en bescheiden beschouwd. Het is aan te bevelen om te kijken naar de situering van het woonprogramma. Verder zouden de uiteinden van de woonblokken kunnen worden voorzien van meer herkenbare hoekaccenten. Het optoppen van enkele woningen zou ook nog tot een mogelijkheid behoren, ook al hebben de buurtbewoners zich uitgesproken voor laagbouwoningen. Tevens wordt geconstateerd dat de stoep direct langs de gevellijn loopt en hiermee een binnenstedelijk karakter wordt geschapen. De vergadering concludeert dat dit niet helemaal strookt met de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de wijk. Geadviseerd wordt om de bouwblokken een weinig te verplaatsen, waardoor een kleine privéruimte ontstaat aan de voorzijde van de woningen, als overgang tussen privé en openbaar. In de woonwijk Paasbos vinden reeds kleine inbreidingsprojecten plaats. Mogelijk kunnen deze projecten dienen als referentie voor het project Bizetlaan. Dit is om te voorkomen dat er een onsamenvangende lappendeken ontstaat binnen de woonwijk.

De Wulfshoeve

De bouwkundige staat van de voormalige boerderij De Wulfshoeve is niet meer als zodanig dat deze kan worden gerenoveerd. In plaats daarvan wordt op die plek een nieuw woningblok gerealiseerd dat de kenmerken heeft van de Wulfshoeve. Rondom de voormalige boerderijlocatie zijn twee woningbouwblokken gesitueerd, die de uiterlijke kenmerken hebben van kapschuren en grenzen aan een hofje. In totaal betreft het de nieuwbouw van 9 wooneenheden. De verkeersontsluiting loopt via de bestaande parkeerplaatsen aan de Moorselaar.

Vragen:

Er is op het terrein een grote waardevolle boom aanwezig. Wordt deze behouden? Antwoord: Deze boom wordt momenteel gestut en valt bijna om. Het is de vraag of de boom het overleeft en of het wortelgestel het aan kan.

Advies

De commissie hecht aan de historische referenties van het gebied rondom De Wulfshoeve. Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te borgen kan zij zich voorstellen dat wellicht ook andere scenario's kunnen worden toegepast waarbij meer wordt uitgegaan van woonheden rondom een erf. Het toepassen van de juiste erftypologie en erfensemble vergt een nadere verkavelingsstudie. De tweekapper aan de zijde van de Kievitslaan detoneert met de andere wooneenheden. Bovendien staat het blok met de achterkant richting de Kievitslaan, wat esthetisch gezien minder gewenst is. Beter is het om de boerderijwoningen (op de plek van de Wulfshoeve) meer een prominente rol te laten spelen. Verder is de commissie benieuwd naar de plannen voor de inrichting van een speelruimte en hoopt het dat bestaand waardevol groen behouden kan blijven of kan worden versterkt.

Tot slot vraagt de commissie aandacht voor het zicht vanuit de Grieglaan op de nieuwbouwplannen rondom de huidige sporthal Strijland en het voetbalveld. Op die plek worden veel hoogbouw en parkeervoorziening gerealiseerd en dat kan leiden tot een surplus aan versterking voor de bewoners van de Grieglaan die nu nog aankijken tegen een groen voetbalveld. Mogelijk kan dit euvel met toepassing van meer groen worden verzacht. Later gaat de commissie nader in op de landschappelijke inkadering van het centrumgebied.

De commissie ziet een nadere uitwerking van het ontwerp ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

5. Kantemarsweg 4

Gasten: Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk), Anita van Bommel (gemeente Nijkerk), Tonko Leemhuis (Tonko Architecten) en Marc Du Pon (DUPON Vastgoed)

Het betreft de realisatie van 7 vrije sector koopwoningen en 7 sociale huur en 2 middenhuurwoningen voor met name senioren in een hofje (haaks op de vrije sectorwoningen) op de Kantemarsweg in Hoevelaken. De toegang tot de hofwoningen is via een collectieve binnentuin. Het parkeren geschiedt achter de woningen aan het hofje. Toegang tot de parkeervoorziening vindt plaats via de ontsluitingsweg voor de Lidl supermarkt. Voor het plan gold een participatietraject. De architectonische uitwerking en de keuze voor het materiaalgebruik vinden later plaats. Het structuurontwerp en verkavelingsstudie past volgens de ontwerper binnen de korrelgrootte van Hoevelaken en het slagenlandschap.

Vragen:

Is overwogen om de hofwoningen een kwartslag te draaien en mee te gaan met de begeleiding van de Kantemarsweg? Antwoord: Ja, er is overwogen om het blok te draaien, maar dan zou het niet meer stroken met het slagenlandschap. In verband met de intimiteit van het hofje is het ook beter deze strokenverkaveling toe te passen.

Waarom zijn de voordeuren van de woningen aan het hofje aan de binnenkant gesitueerd?

Antwoord: Het positioneren van voordeuren aan de buitenzijde voelt onnatuurlijk aan.

Advies:

De commissie spreekt haar waardering uit voor het ontwerp. In ruimtelijk opzicht zou het beter zijn om de hofwoningen iets meer in westelijke richting op te schuiven. Ze staan thans iets te dicht op de blinde gevel van de supermarkt. Verder wordt verzocht zoveel mogelijk het bestaande groen en boomstructuur terug te laten keren in het inrichtingsplan. Het principe dat de geschakelde vrije sectorwoningen worden begeleid door de Kantemarsweg is niet bij uitstek een vereiste. Het is ook zeker mogelijk om verspringingen in de massieve gevelwand toe te passen, want daarmee vinden meer nuanceringen in de gevelwand plaats met een meer menselijke maat. Voor wat betreft de westelijke kop van de vrije sectorwoningen, dat oogt als een abrupte hoek in een ronde weg, zou een verbijzondering kunnen worden toegepast met accenten die de menselijke maat van de bebouwing benadrukken. Dat vergt een meer genuanceerde ontwerpopgave. Ten aanzien van het verschijningsvolume van de geschakelde woningen, dat flink aan de maat is, zou het te overwegen zijn op de topgevels van een kapje te voorzien. Voor wat betreft de seniorenwoningen tonen de referentiebeelden een aantrekkelijk en eigentijds beeld van het toekomstige hofje. Gehoopt wordt dat de beslotenheid en intieme sfeer van dit hofje gewaarborgd kan worden. Het is waarschijnlijk het eerste hofje van het dorp. Tot slot dient nog een oplossing te worden gevonden voor de situering van de bergingen. De commissie ziet een verbeterd ontwerp ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

6. Inclusieve Bewegvriendelijke Openbare Ruimte

Gast: Karen Willemsen (gemeente Nijkerk)

Er is vier jaar gewerkt aan een nieuwe beleidsplan voor een bewegvriendelijke openbare ruimte. Kort samengevat zijn de speerpunten:

- Bewegen en spelen kan overal
- speelbuurt: mix tussen formele en informele speelruimte

Het betekent bewegen en spelen voor jong en oud. In de huidige opzet is dat ook al mogelijk maar het mag naar gelang de wensen van de inwoners van de gemeente wel wat spannender en hipper. De doelgroep is thans vooral de jeugd en het toepassen van het beleidsplan zou met name voor jongeren, jong volwassenen en senioren een verbetering betekenen. Voor hen komen meer voorzieningen zoals funtrax of freerun. Een derde punt is het toepassen van meer duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Mensen moeten de mogelijkheid hebben om meer dan nu de schaduw te kunnen opzoeken of gebruik te kunnen maken van een grote ontmoetingsplek met een buurtspeelplek.

Advies:

De commissie spreekt zich positief uit over de opgave voor de uitvoering van het beleidsplan. Wel is het zaak te kijken naar het huidig gebruik van de speelplekken. Het is altijd lastig om helemaal te voldoen in de behoefte van de doelgroep. Soms worden bepaalde voorzieningen totaal niet gebruikt en is er geen reuring en op andere locaties zijn bepaalde voorzieningen wel populair. Wanneer plannen worden ontwikkeld moet het passen binnen de tijdgeest en het behoeft patroon van de gebruikers. Het is belangrijk te anticiperen op de bevolkingsopbouw in een woonwijk. Voor wat betreft het plaatsen van toestellen en meubilair zou het aan te raden zijn altijd een participatietraject te starten met de bewoners rondom een bepaalde voorziening. De commissie geeft nog mee lineair

te kijken naar verbindingen tussen beoogde speelplekken en zelfs schoolpleinen, waardoor een vaste structuur ontstaat. In de praktijk zal de rol van de AOK bescheiden zijn. Het beoordelen van het inrichten van een openbare buitenruimte wordt doorgaans niet getoetst door de commissie. Ook is het te bezien of de commissie kaders kan meegeven voor wat betreft dit beleidsplan. De commissie heeft meer een wakende rol en kan alleen zaken als landschappelijke inpassing nadrukkelijk meenemen.

7. Concept Jaarverslag

Het concept jaarverslag is nog niet compleet. Een aantal zaken moet nog worden ingevuld. De uitgelichte ontwikkelingen worden nog in de eerste week van september afgerond. Martin levert de onderwerpen uit het mandaatoverleg op korte termijn aan. Zodra het gereed is, wordt het jaarverslag rondgestuurd en kan erop worden gereageerd.

8. Vaststellen notulen en actielijst

De notulen van de vergadering d.d. 10 juli 2024 worden aangepast en vastgesteld.

De zoekfunctie van de website wordt nog verbeterd.

Voor wat betreft het afscheid van Martin van Bleek, Lucas Reijmer en Marlous Diederiks wordt nog naar een bezoeklocatie gezocht, afhankelijk van de weersomstandigheden.

9. Mandaatoverleg

Er waren geen bijzonderheden.

10. Sluiting

De volgende vergadering wordt gehouden op 18 september 2024. Op de agenda staan onder meer De Pol en Sint Jozef. Onder dankzegging sluit de voorzitter de openbare vergadering om 12.11 uur.

Actiepuntenlijst

Datum	Actie	Door	Afgerond op
19-6-2024	Jaarverslag afronden	Voorzitter/De Ruiter	
19-6-2024	Afscheid regelen Reijmer en Van Bleek	De Ruiter	
28-8-2024	Bezoek aan woonwijk Paasbos inplannen	De Ruiter	