

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 6 november 2024

Tijd: 9.00u tot 12.43u

Locatie: Gemeentehuis (zaal 1.16)

Aanwezig: Hilbrand Rozema (voorzitter), Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes, Marieke van Rooten, Lotte Schuitemaker en Yvonne de Ruiter

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. Marlous Diederiks gaat met zwangerschapsverlof. Er is inmiddels ter vervanging een nieuwe erfgoedadviseur gevonden. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Een uitnodiging is ontvangen voor het afscheid van burgemeester Renkema op 15 november a.s. vanaf 15.00 uur.

3. Rondvraag

De vergadering wenst op de hoogte te worden gesteld van de stand van zaken omtrent de plannen voor wind(energie) (actie).

Gecheckt wordt of ambtelijk nog moet worden gekeken naar de status van het Reglement van Orde (actie Diederiks)

De laatste versie van het jaarverslag is gemaïld. Alleen de input van Martin van Bleek is nog onbekend. Tezamen met nog wat kleine voetnoten wordt het jaarverslag definitief gemaakt. Het realiseren van het jaarverslag over het jaar 2024 staat inmiddels ook alweer op de rol.

Ten aanzien van de fietstocht op 4 december worden de volgende locaties bezocht: Doornsteeg, de Flier, Woonpark Hoevelaken, De Goede Woning Nijkerkerveen en het Spaanse Leger.

De website is overzichtelijker gemaakt.

4. Vernieuwbouw Beatrixhof

Bezoekers: Willem Alex Jansen (Fier architecten), Annelly Prins (Fier architecten), William Bouw (WSN) en Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk)

Het betreft de renovatie van 34 woningen in de Beatrixhof (gemeentelijk monument), ingeklemd tussen de Bruins Slotlaan, Wilhelminastraat en de Schrassertstraat. De woningen kampen met achterstallig onderhoud en worden levensloopbestendig gemaakt. Ook vinden er duurzame aanpassingen plaats (A+). Een zeventiental woningen krijgt bovendien een uitbouw met een diepte van 2,5 meter. Getracht wordt om de bestaande detaillering zoveel mogelijk te handhaven.

Waarschijnlijk kan de roedeverdeling van de ramen in de voorgevel niet in de nieuwe situatie terugkeren. Voor wat betreft de buitenruimte volgt een nieuw inrichtingsplan, met een aanpassing van de grote tuinen aan de noordelijke kant, een langzaam verkeeroute en herstel van de zuilen bij de entree. Het aantal parkeerplaatsen gaat van 20 naar 34.

Vragen:

Het binnenterrein van de Beatrixhof wordt mee ontworpen in het ensemble. Gevraagd wordt naar de historische context. Antwoord: De situatie van de buitenruimte werd gekenschetst door een plantsoen met een grasveld, struiken en bomen. De inrichting was sober van opzet. De historische context wordt bij een volgende beoordeling meegenomen in de presentatie (actie Van de Kemp).

Er zitten reeds kleine bergingen aan de woningen. Worden die weggehaald? Antwoord: Ja.

Advies:

De vergadering zegt dank voor de presentatie. Er is waardering voor het ontwerpplan. Ten aanzien van de buitenruimte hoopt de AOK op een oplossing voor het te verwachten aanblik van diverse klike's aan de voorzijde van de woningen. Wellicht kan dit probleem worden geïntegreerd met de bergingen. De commissie vraagt aandacht voor eventuele zonwering en consistentie in het beeld.

Verder is de commissie er niet blij mee dat er meer parkeerplaatsen worden bijgevoegd. Het binnenterrein had bijvoorbeeld ook verkeersluw of verkeersvrij kunnen worden gemaakt, zodat echt het beeld kan ontstaan van een binnenhofje. Aan de flanken is nog best wat ruimte over (dat zijn nu weilandjes). Wellicht is daar nog ruimte voor een derde type woning en kunnen de woningen aan de noordwestzijde en de noordoostzijde nog iets meer worden uitgebouwd. Voor wat betreft de renovatieplannen van de woningen an sich kan de commissie instemmen, behalve het weglaten van de roedes. De commissie ziet de verwerking van de opmerkingen in een volgende presentatie ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

5. Wallerstraat 88

Bezoekers: Marlous Diederiks (gemeente Nijkerk) en Geurt Wolbers (ODDV).

Eerder is een aanvraag ingediend voor de herbouw van een kapschuur op landgoed De Salentein tot een bed & breakfast, een kantoorruimte en een opslag-/stallingruimte. Thans ligt voor de beoogde terreininrichting met het aanleggen van een verharde padenstructuur op het perceel en het realiseren van houten bollards, waarvan het geldende juridisch-planologisch regime deze plannen in de weg staan, omdat:

1. Er is een aanlegvergunning vereist voor het aanleggen van meer dan 60 m² verharding;
2. Houten bollards zijn een bouwwerk en bouwwerken zijn buiten het bouwvlak niet zonder vergunning toegestaan. Evenwel is de provincie Gelderland akkoord, maar de Rijksdienst heeft nog tal van kritische opmerkingen.

Advies:

De commissie is niet akkoord met het inrichtingsplan. Er is duidelijkheid gewenst over de materiaalkeuze van de padenstructuur en hoe zich dit verhoudt tot de rest van de omgeving. De materiaalkeuze is onontbeerlijk als gids voor de samenhang en consistentie met de omgeving. De noodzaak van de aanwezige poel dient te worden aangetoond, al kan de commissie zich voorstellen dat deze is ingepast vanwege het aspect van biodiversiteit en een goede waterhuishouding. Het toepassen van het bloemenperk past hoe dan ook niet in dit landschappelijk agrarische gebied. Het is

de commissie voorts opgevallen dat de tekening niet klopt met de luchtfoto. Een aangepast inrichtingsplan ziet de commissie ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

6. Brink 42

Bezoekers: Marlous Diederiks (gemeente Nijkerk) en Geurt Wolbers (ODDV)

De afgelopen jaren is het rijksmonumentale huis gerestaureerd en nu is de tuin aan de beurt. De omliggende tuin valt ook onder de monumentale bescherming. Het inrichtingsplan bestaat uit de volgende componenten: In de tuin is op dit moment een dierenverblijf aanwezig. Deze wil de aanvrager opknappen. Daarnaast wil de aanvrager nog drie volumes toevoegen: een overkapte fietsenstalling, een privéverblijf, een paviljoen en een opslag voor de beheerder die een appartement heeft in het huis. Er worden ook groene elementen toegevoegd: Een haag met de burens, een moestuin en een afschermdende heg voor het privé verblijf. Er is een tijdelijk terras aangelegd dat ook aangepast gaat worden. Aan de zuidwest gevel worden twee tuinbogen bevestigd om beplanting tegenop te laten groeien. Aan de voorzijde worden gietijzeren bankjes geplaatst. De Rijksdienst had geen opmerkingen.

Advies:

De commissie zegt dank voor de presentatie van het plan. Een aandachtspunt voor een kwaliteitsverbetering is de noordoosthoek van het perceel bij de parkeerplaatsen, grenzend aan het poeliersbedrijf van Van de Pol. Daar zou met extra beplanting het gebied meer kunnen worden vergroend waardoor de geplande berging op die plek meer aan het oog wordt onttrokken. Dit vergt een boomkeuze van karakter. De commissie ziet op dat punt een verbeterd inrichtingsplan ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

7. Bakkerserf, deelplan 3 Nijkerkerveen

Bezoekers: Jan-Jaap Grobben (gemeente Nijkerk), Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk), Jeroen van Dijken (Heijmans) en Anoul Bouwman (Bouwman Swinkels Architecten).

Ten behoeve van de ontwikkeling van Deelplan 3 in Nijkerkerveen is in september 2023 het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Binnen het stedenbouwkundig plan zijn diverse woonmilieus en deelgebieden te onderscheiden. Eén van die deelgebieden is het 'Bakkerserf', in de noordoostelijke hoek van het plan. Dit bestaat uit grondgebonden, levensloopbestendige woningen, een tweekapper en een appartementengebouw met 19 appartementen.

Er wordt toegelicht door de projectleider dat er een uitwerking heeft plaatsgevonden van het Bakkerserf, waarbij de stedenbouwkundige opzet enigszins is aangepast. Op basis hiervan zijn de woningen uitgewerkt. De ontwerpen en beeldkwaliteit van de woningen liggen ter bespreking voor bij de commissie. Er wordt de commissie geen advies gevraagd over het stedenbouwkundige plan: deze is reeds definitief bepaald en in overleg met de betrokken ontwikkelaar en omwonenden besproken en akkoord bevonden. Daarmee is het niet mogelijk en wenselijk om nog aanpassingen te doen aan de stedenbouwkundige opzet. Dit is ook zo verwoord in de memo welke met de stukken meegestuurd is naar de commissie.

Advies:

De commissie constateert dat na de vaststelling van het kader door de gemeenteraad er belangrijke wijzigingen hebben plaatsgevonden in de opzet van het plan. Dit betreft zowel de functie als de stedenbouwkundige structuur. De commissie is hierover niet om advies gevraagd. Zij houdt de vrijheid om integraal advies uit te brengen, omdat omgevingskwaliteit meer vraagt dan alleen functionele uitvoering. De commissie is van mening dat de wijzigingen hebben geleid tot een duidelijke verslechtering van het plan. Dit is te zien in de footprint, expressie en de korrel van de grondgebonden zorgwoningen. Deze moeten een woonhofje vormen, maar dat idee komt niet goed uit de verf. Een aantal woningen zit teveel ingeklemd om tot ontplooiing te kunnen komen. Door met posities te draaien en te spelen met de indeling van het plan zou het idee van een hof wellicht wel kunnen worden bereikt. Verder is de commissie ongelukkig met de keuze van de toevoeging van de tweekapper als straatbeëindiging (voor tegemoetkomend verkeer). Voor wat betreft het alzijdige appartementengebouw wordt aandacht gevraagd voor de krappe afstand tot de gevel van de achterburen en het gebrek aan buitenruimte. Ook de samenhang van de grondgebonden woningen met het appartementengebouw lijkt qua typologie en massa minder logisch. De commissie zou graag een nieuw plan ter nadere beoordeling ontvangen.

8. Mandaatoverleg inclusief Sindelererf

Bezoekers: Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk) en Marlous Diederiks (gemeente Nijkerk)

Marc Nolden heeft een opmerking over bouwplannummer 2024W01362; het bouwen van een bedrijfspand op de Sindelererf in Nijkerk. Los van de opmerking van de mandaatcommissie om aandacht te vragen voor de consistente architectonische expressie van de achtergevel van het bedrijfspand wil hij de commissie erop wijzen dat het nieuw te bouwen pand ligt aan de restanten van De Oude Rijn. Dat is een in de 16e eeuw gegraven kanaal dat van Wageningen tot de Zuiderzee moest lopen, maar het is nooit afgerond. Alleen tussen de Zuiderzeedijk en Holkerveen zijn nog restanten zichtbaar en heeft het een historische en actuele waarde. Het is ook een gemeentelijk archeologisch monument. De diagonale lijn is o.a. terug te vinden in de wegenstructuur van De Flier; herkenbaar als een sloot met wilgen erlangs. Hij pleit ervoor dat een extra inspanning wordt gedaan door de indiener van het plan en/of de gemeente als het gaat om de landschappelijke inpassing en vormgeving van dit bedrijfspand. Dit zou mede moeten gelden voor andere panden en percelen langs deze lijn. Bijvoorbeeld kan worden gekozen voor een aangezette beplantingsstructuur, een robuuste laan of iets dergelijks, die deze historische lijn volume en cachet geeft, en optilt uit zijn omgeving.

Peter van de Kemp meldt dat (de begrenzing van) de Oude Rijn niet wordt aangetast, maar elders is ingebed. Toch wordt het als een positief aandachtspunt meegenomen dat de belevingswaarde en bewustwording van de Oude Rijn zou kunnen worden vergroot door de ruimtelijke structuur van het gebied onderdeel te laten worden van het groene raamwerk. Dit vergt een buitenruimteopgave.

De commissie schrijft een eigen informeel advies welke op de volgende agenda van de AOK wordt geplaatst. De uitwerking van het advies geschiedt door Marc Nolden en Arjan van der Laan (actie).

Voor het overige wordt ingestemd met de verslagen van de Mandaatcommissie. Onder meer zijn behandeld Spoorstraat 19 in Nijkerk en het verwijderen van de buitenste stuclaag van het NS-station Nijkerk.

9. Bijpraten Centrum Hoevelaken

Bezoeker: Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk).

Peter van de Kemp geeft de stand van zaken door ten aanzien van de herbouw van dorpshuis De Stuw. De ambitie is versterking met extra functies, toegankelijk voor alle leeftijden en doelgroepen, een aantrekkelijk gebouw en het nastreven van transparantie en zichtbaarheid. Bij de selectieprocedure volgde een bureaupresentatie van 8 bureaus en er is een keuze gemaakt voor drie bureaus. Geen van allen betreft een lokaal ontwerper. Hieruit volgt een betaalde opdracht voor visie/ontwerpidee op basis van het Programma van Eisen. De keuze voor een projectarchitect volgt waarschijnlijk in Q1 2025. Het stedenbouwkundig kader bestaat uit het stedenbouwkundig zoekgebied, routes en verbindingen, het verblijf op De Brink, een evenwicht tussen groen/water en verharding, een gebouwhoogte van twee bouwlagen, wanden (open/gesloten) en levendigheid naar De Brink. De totale oppervlakte van het zoekgebied bestaat uit circa 1.550 m². Een bottleneck vormt nog de relatie met de Lidl Supermarkt die zelf een paar meter wil uitbreiden aan de kant van de Brink. Dat kan wellicht zorgen voor een te nauwe centrale doorgang richting De Brink. Er volgt nog een procedure inzake de stedenbouwkundige massa, de beeldkwaliteit, de interactie binnen en buiten en het ontwerp van de buitenruimte van de Brink, waarbij het oordeel van de AOK wordt gevraagd. Voor wat betreft de uitbreiding van het parkeerterrein langs de Kantemarsweg volgt nog een nadere planvorming.

10. Notulen en actielijst

De notulen van de vergadering d.d. 18 september 2024 worden vastgesteld, alsmede de actielijst.

11. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 4 december 2024. Dan staat onder meer op de agenda Doornsteeg en de Stadshaven. Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 12.43 uur.