

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 14 juni 2023

Tijd: 9.00u tot 12.02u

Locatie: Gemeentehuis (1.11)

Aanwezig: Hilbrand Rozema (voorzitter), Lucas Reijmer (vanaf 9.10 uur), Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes, Gerrit van de Veen, Martin van Bleek en Marlous Diederiks
(*schuin gedrukte tekst: opmerkingen AOK* Recht opstaande tekst: Opmerkingen gast)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. Mevrouw Diederiks merkt op dat het besluit om het pakhuis Groot Kattenburg op de Koetsendijk te Nijkerk als monument aan te wijzen, is aangevochten. De rechter heeft de gemeente Nijkerk in het gelijk gesteld.

Er is waarschijnlijk een secretaris gevonden voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Als het doorgaat wordt deze college uitgenodigd voor een kennismaking in een volgende vergadering.

Gevraagd wordt wat de aanvraag zonnepark inhoudt op een perceel aan de Appelsestraat. Dit wordt staande de vergadering behandeld.

Aan het einde van de vergadering volgt een mededeling van Gerrit van de Veen.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

4. Reglement van Orde

Ten aanzien van het Reglement van Orde wordt expliciet artikel 7 besproken, de subcommissie Mandaatcommissie. Er is gekeken naar voorbeelden van andere gemeenten over de manier van werken van de mandaatcommissie. Er ligt een concept voor. De heer Van de Veen zou de vijf 'parels' van de gemeente Nijkerk explicieter willen zien omschreven. Zijn grote wens is voorts om alle zaken CH (cultuurhistorie) proactief via de Mandaatcommissie aan de AOK voor te leggen. Hoe dan ook zouden zaken die bovenlokaal van belang zijn kunnen worden doorverwezen naar de AOK, waarbij er verschil is tussen integraliteit van het plan en de impact op de omgeving. Tekstueel wordt gekeken naar de passage dat de stukken c.q. notulen worden 'verzonden/verspreid' naar de commissie. 'Afwijken van gemeentelijk beleid' wordt 'afwijken van een bestemmingsplan of een visie'.

De commissie kan daarnaast gevraagd en ongevraagd adviezen geven en thema's benoemen die nog niet actueel zijn. De afspraak wordt gemaakt dat van vooroverleg een beknopt verslag wordt gemaakt.

Advies: Met inachtneming van een enkele tekstuele aanpassingen stemt de vergadering in met de vaststelling van artikel 7 van het Reglement van Orde. Ter nadere beoordeling keert het onderwerp nog even terug in de volgende vergadering.

5. Inbreiding Hoogstraat te Nijkerk en Dokter Van de Kolkstraat te Nijkerkerveen

Bezoekers: Sebastiaan van de Pol (Van Bokhorst Architecten), Daan van Markus (Van Bokhorst Architecten), Derek Joosten (Bunte Vastgoed) en Jan Jaap Grobben (gemeente Nijkerk)

De beide inbreidingslocaties van De Bunte Vastgoed worden in gezamenlijkheid gepresenteerd omdat de twee plannen als één project worden behandeld. De woningbouwplannen voldoen beide aan de woonvisie. Op de Hoogstraat is over het algemeen sprake van dure woningen en op de Dokter Van de Kolkstraat komen middenklasse- en sociale woningbouw. De kaderstelling wordt behandeld in de gemeenteraad. De plannen zoals die nu thans voorliggen vormen de basis voor die kaderstelling. Of de kaderstelling nog worden voorgelegd in AOK-verband wordt nog nader bepaald. Tegen de plannen van de Hoogstraat bestond behoorlijk wat weerstand, maar na een participatieproces kan een meerderheid van de bewoners zich in de plannen vinden.

Hoogstraat

De locatie Hoogstraat vindt plaats op het cultuurhistorische perceel waar voorheen uitgeverij en drukkerij Callenbach was gevestigd. Het voortraject dateert van 2019. Er was toen vanuit de buurt veel weerstand tegen het plan. Er is vervolgens een verdiepingsslag gemaakt waarbij ook de elementen waterhuishouding en verkeersontsluiting zijn meegenomen. Het plan bestaat uit een viertal geschakelde woningen in jaren dertig stijl in twee lagen met ieder een eigen buitenruimte en parkeerkelder, in de middenzone omkaderd door groen- en waterelementen en opgetrokken op een kleine terp. De bomenrijen tussen het bouwperceel en het bedrijfengebied worden zoveel mogelijk behouden.

Vragen

Hoe breed is de toegangsweg? Antwoord: De toegangsweg is vijf meter breed en voldoende bereikbaar voor de brandweer. Twee auto's kunnen elkaar passeren. Er komt een drempeltje om te hard rijdend verkeer tegen te gaan. De ontsluitingsweg wordt begeleid met een groene invulling.

Op welke manier is een relatie gelegd met het oude Callenbachpand? Antwoord: Er is samenhang gezocht met Hoogstraat 26, de villa vooraan de weg. Er is voort getracht verkeerstechnisch meer een connectie te maken met het voormalige Callenbachperceel, maar dit is door de buurt niet geaccepteerd omdat men bang is voor verkeer- en parkeeroverlast.

Wat zijn de ruimtelijke consequenties voor de Hoogstraat? Antwoord: Er is een studie uitgevoerd over de verkeersafwikkeling en de aantallen auto's, maar het lijkt erop dat de Hoogstraat en omringende straten dit aan kunnen. In het plangebied komt een groene begeleiding om te voorkomen dat er allerlei ongewenste schuttingen gaan ontstaan.

Er wordt half verdiept geparkeerd en er ligt een ontwerp voor een waterplan. Kan dit beide worden gerealiseerd? Antwoord: Water geldt als een ruimtelijke kwaliteit. De huidige watergangen in het plangebied zijn thans grotendeels dichtgeslibd. Getracht wordt de waterdoorlatendheid te verbeteren. Er komt voorts een logische verbinding met de waterstructuur en de half verdiepte bebouwing dat als een aanvullende kwaliteit moet worden gezien en zeker niet zal knellen. Het gebied an sich is de connectie.

Wellicht kunnen de nieuw te bouwen woningen meer een verbinding/cohesie krijgen met het industriële karakter van het gebied, zodat één bouwstijl ontstaat? Antwoord: Het bouwplan kent een knipoog naar de Hoogstraat en moet worden gezien als een erfje dat bij elkaar hoort. Er is wel eens geopperd om de vier woningen familie te laten zijn met het Callenbachpand, maar het is de vraag of dat de juiste connectie is.

Advies:

Het bouwblok met de studio's en de woningen eromheen lijken nogal losgezongen van elkaar en vormen geen logisch verhaal/geheel. De commissie stelt voor om het achterf als een eigen (omsloten) ruimte te beschouwen en een woonhofje te ontwerpen met een eigen identiteit en architectuur - zonder al te veel onderlinge verschillen en met een referentie naar het industriële verleden van de plek. De commissie is nieuwsgierig naar een model waarbij de woningen rond een open ruimte (met groen en water) worden gepositioneerd, en de beplantingstructuur eromheen kan worden verzaaid, en aansluiten op de omgeving en het groen op de erfgronden

Dokter Van de Kolkstraat

De locatie Dokter Van de Kolkstraat bevindt zich in het voltooide nieuwbouwgebied deelplan 2B te Nijkerkerveen. Op een weiland van een perceel dat tegen de velden van voetbalvereniging Veensche Boys is gelegen wordt een aantal betaalbare laag aangekapte woningen gerealiseerd (twee lagen met mansardekap), waarvan de bergingen zich aan de voorkant van de woningen bevinden die tevens als een geluidsbuïer dienst doen richting de sportvelden. De wijk wordt ontsloten door de Van der Kolkstraat en de Eekmastraat. Daarbij wordt op verzoek van omwonenden overwogen om een knip aan te leggen voor de ontsluiting van de twee woningblokken, waardoor doorgaand verkeer wordt voorkomen. Dat is het resultaat van het participatieproces. Er blijft een calamiteitendoorgang en fietsverbinding en ook de watergang wordt doorgetrokken. Binnen Nijkerkerveen is behoefte aan woningen in het sociale segment en woningen voor senioren.

Advies: De commissie heeft waardering voor de presentatie van de woningbouwopgave, maar vermoedt dat het programma qua schaal te zwaar is voor deze postzegellocatie. De commissie ziet een te groot verschil tussen de voor- en achterkantsituatie en -positionering van de woonblokken met bergingen. Ruimtelijk gezien blijkt het een vreemde eend in de bijt. Verder meent de commissie dat de verkeerstechnische knip in het midden van de blokken niet logisch is en afbreuk doet aan de kwaliteitsbeleving van de nieuwe bewoners. Er ligt een vergroeningsopgave aan de zijde van het voetbalterrein, die naast de bergingen tevens als een geluidsbuïer kan functioneren. De commissie heeft tot slot moeite met de positie van de bergingen in relatie tot de gebouwen van de Veensche Boys, waardoor een deel van de bergingen ontsloten wordt in een krappe, onoverzichtelijke ruimte.

De commissie ziet voor beide plannen een aangepast ontwerp ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

6. Appelsestraat 25 Nijkerk

Bezoekers: Wim Bomhof (gemeente Nijkerk) en Luuk van Doeveren (architect, online)

De AOK wordt gevraagd advies uit te brengen inzake de locatie Appelsestraat 25 (rijksmonument) voor wat betreft het inrichtingsplan. Daarnaast loopt er een aanvraag om het gebruik van een deel van de rijksmonumentale boerderij te wijzigen en te betrekken bij de woning. De deel wordt hierbij

ingezet voor huiskamerconcerten, muziekles en bijeenkomsten van de buurtvereniging. De vergroting van de woning past niet binnen het bestemmingsplan en derhalve zal hiervan moeten worden afgeweken. Verder moet de commissie een oordeel vellen over de ruimtelijke onderbouwing van het inrichtingsplan.

Advies: De aangeleverde stukken waren niet compleet, waardoor bij de commissie geen totaalbeeld bestaat. Hierdoor is een goed afgewogen oordeel niet mogelijk. De commissie staat wel positief tegenover de nieuwe bestemming van de deel.

De details van het ontwerp van de deel, zoals de positie van de deuren, moeten verder afgestemd worden met de mandaatcommissie. Ten aanzien van het inrichtingsplan bemerkt de commissie extra schuurtjes die er voorheen niet waren en waarvoor ook geen sloopmeters beschikbaar zijn. De commissie wenst naast de ruimtelijke schets een uitgewerkt en actueel erfinrichtingsplan en een landschapsplan en een adequate onderbouwing van de gemaakte keuzes te zien. Een zwemvijver lijkt niet gepast binnen de planopzet. Tevens wil de commissie weten hoe het parkeerprobleem wordt opgelost. De commissie ziet de aanvullingen en een aangepast ontwerp ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet als de plannen rondom de erfinrichting duidelijker zijn.

7. Mandaatoverleg

In het mandaatoverleg is aandacht gevraagd voor de aanleg van een zonnepark van 8x7 meter op de Appelsestraat in Nijkerk. Op deze plek is ruimtelijk inpassing erg belangrijk en daarmee ook de configuratie van het veld met zonnepanelen. Vanwaar de keuze voor deze locatie? Verder wordt gevraagd waarom niet is gekozen voor meervoudig ruimtegebruik. De geleverde informatie is erg summier en zal bij volgende aanvragen echt duidelijker moeten zijn.

Ten aanzien van Torenstraat 31 in Nijkerk heeft het college van B&W inmiddels besloten dat de vrijstaande woning mag plaatsmaken voor de bouw van een woongebouw van drie bouwlagen met daarin elf appartementen. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, maar wordt door het college wel gezien als een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling.

De behandeling van dit dossier door de nieuwe adviescommissie omgevingskwaliteit is niet goed verlopen. Hierdoor hebben de mandaatcommissie en de adviescommissie tegenstrijdige adviezen gegeven. Procesmatig is het advies van de mandaatcommissie bindend. De commissie heeft dit proces geëvalueerd en leerpunten verwerkt in een nieuw reglement van orde.

Commissielid Van de Veen constateert dat deze fouten de omgevingskwaliteit bij dit plan negatief beïnvloeden en dat de communicatie hierover vanuit de commissie onvoldoende helder is. Hij vraagt om het oordeel van de adviescommissie alsnog te verzenden naar de griffie, waardoor het gestelde in de RIB wordt hersteld.

De afspraak wordt gemaakt dat relevante plannen die in de pijplijn zitten worden teruggekoppeld naar de voorzitter.

8. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op 12 juli 2023

9. Mededeling Gerrit van de Veen

Gerrit van de Veen kondigt aan dat hij afscheid neemt van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Hij had de indruk dat zijn mening en inbreng niet door alle leden even serieus genomen werd. Daarnaast verwachtte hij van alle leden evenveel gedrevenheid en inzet, net zoals hij die toonde, maar in die verwachting is hij teleurgesteld. Daarom heeft hij de balans opgemaakt en hij heeft besloten om te stoppen als commissielid.

De voorzitter betreurt naar het vertrek van Gerrit van de Veen. Hij had grote waardering voor zijn inzet en kennis. Er wordt eerdaags gezocht naar een opvolger (burgerlid).

10. Sluiting

Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 12.02 uur.