

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 17 april 2024

Tijd: 9.00u tot 12.45u

Locatie: Gemeentehuis (1.11)

Aanwezig: Hilbrand Rozema (voorzitter), Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes, Martin van Bleek, Marieke van Rooten, Lucas Reijmer (Gelders Genootschap) en Marlous Diederiks

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

De heer Van Bleek meldt dat de volgende vergadering zijn laatste is. Er was een potentiële opvolger, maar die heeft ervoor gekozen om een baan te accepteren bij de provincie Overijssel. Waarschijnlijk vertrekt ook Lucas Reijmer en mogelijk kan hun afscheid in gezamenlijkheid plaatsvinden.

De heer Beentjes heeft een aantal aandachtspunten (o.a. herinrichtingsplannen) per mail verspreid en wenst hier nog een keer over te discussiëren. Dit wordt in een volgende vergadering behandeld.

4. Hoogstraat

Bezoekers: Drie omwonenden van de Hoogstraat, Van Bokhorst Architecten, gemeente Nijkerk

Er heeft een participatietraject in de wijk plaatsgevonden en dat heeft tot andere inzichten en wijzigingen geleid. Bijgeleverd is het beeldkwaliteitsplan voor de bouw van vier geschakelde - en vier vrijstaande woningen. De wijzigingen betreffen met name de woningen aan de zuidzijde van het plangebied. Enerzijds wordt met de kwadrantwoningen aangesloten op de uitstraling van de achterzijde van het industriële gebouw De Hoogh met platte volumes en zelfde materialisering. Ook wordt een staalconstructiedetaillering toegepast, een versterking van de horizontale belijning alsmede een setback c.q. loggia. Aan de andere zijde van het perceel is sprake van een andere architectuur. Het is de bedoeling om met de vrijstaande woningen in de massa aansluiting te zoeken bij de kapwoningen van de Hoogstraat zelf. De vrijstaande woningen worden ieder voorzien van een schoorsteen die een belangrijke drager vormt van de architectuur. De goothoogte van de vrijstaande woningen start op de eerste verdiepingshoogte. De nokhoogte zal circa 9 meter bedragen: de enkele woning zal van deze hoogte afwijken. Bij de vrijstaande woningen wordt de entreezone en de carport gebruikt om opengewerkte hoeken te creëren, die refereren aan de architectuur van de kwadrantwoningen. Het betreft alleen een verandering van de massa: De terreininrichting is niet gewijzigd.

De omwonenden geven aan dat zij graag woningen ontworpen willen zien voor dit gebied met een goede kwaliteit. Er is overleg geweest. In eerste instantie schrokken ze van de grote volumes. Een voorstel om een soort Van Reenenpark werd afgewezen. Daarna is gevraagd om een plan te maken

dat zo goed mogelijk aansluit op de bestaande woningtypologie en een samenhang heeft met het dorpse karakter van de Hoogstraat.

De commissie kan nog niet akkoord gaan met de opzet van het herziene beeldkwaliteitsplan, maar doet de aanbeveling om de architectonische samenhang meer te versterken. De voorstellen doen nog te geforceerd aan. Een mogelijke oplossing kan mogelijk worden gevonden in het inrichtingsplan, waarbij wordt nagestreefd dat het buurtje als een zelfstandige eenheid kan functioneren, maar ook zal de architectuur nog meer samenhang moeten krijgen. Verder vraagt de commissie zich af waarom er zo sterk wordt gerefereerd aan de bestaande woningen aan de zuidkant van de Hoogstraat, terwijl het nieuwbouwproject eigenlijk onderdeel is van de noordkant van de straat en derhalve een ander karakter vertegenwoordigt. Een definitief ontwerp wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien.

5. Kerkplein

Bezoekers: Hendrik Visser (gemeente Nijkerk), Willem Alex Jansen (Architecten TEAM Nijkerk)

De heer Visser licht het planvormingsproces toe en de reden voor de sindsdien ontstane vertraging (niet doorpakken van openbare parkeerplaatsen in de parkeerkelder, waardoor de financiële drager wegviel en de marktomstandigheden). Het was evenwel een brug te ver om een volledig nieuw plan te ontwerpen. Er is een noodgreep gedaan en onderzocht of de afname van parkeerplaatsen kan worden gecombineerd met de nieuwbouwplannen voor Sint Jozef. Achter de schermen is hard gewerkt aan een definitief ontwerp dat voor een groot deel overeen komt met het oorspronkelijke plan. In juni a.s. worden de gewijzigde kaders van het project vastgesteld door de gemeenteraad en wordt het bestemmingsplantraject afgerond.

De heer Jansen verontschuldigt zich voor de late toezending van de plannen. Ten opzichte van het vorige definitieve ontwerp is de basis en de massa nagenoeg gelijk gehouden. Wel is een belangrijke wijziging dat er voorheen een duidelijke entree was richting de appartementen. Die appartementen hebben een voordeur aan de straat gekregen. Er is een nieuwe entree verdiept in de gevel gecreëerd aan de Holkerstraat om de connectie met plan Sint Jozef te maken. De positie van de koop- en huurappartementen is gewijzigd. De huurappartementen van de Woningstichting Nijkerk worden meer op de zijde van de Brink gericht. De koopwoningen aan de binnenkant van het plangebied zijn licht vereenvoudigd door er pakhuisachtige woningen van te maken. Een aantal accenten met een verwijzing naar de historie van Nijkerk, zoals het De Lieverpand, Van Delenhuis en het oude mannen- en vrouwengasthuis, is gehandhaafd en worden specifiek gemaakt. Er is qua metselwerk gekozen voor drie verbanden: halfsteensverband, kettingverband en wildverband. Om in het binnengebied het verschijnsel van teveel verstening tegen te gaan wordt gekozen voor een groene inkleding dat tegen de gevels opklimt. Ook het parkeren in het openbare gebied krijgt een groene erfafscheiding. De binnenstraat wordt qua afwerking afgestemd op de inrichting van de Holkerstraat. Het inrichtingsplan volgt in een ander stadium. Rond juli a.s. wordt het voorlopige plan ingebracht voor behandeling in de gemeenteraad.

De commissie heeft, ondanks dat geen formeel advies is gevraagd, waardering voor het herziene plan. De presentatie was overtuigend. Grote delen van het oorspronkelijke plan zijn stedenbouwkundig overeind gebleven en er doen zich weinig programma-inhoudelijke wijzigingen voor zodat deze ook geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het plan. De commissie vraagt aandacht voor het waarborgen van voldoende groenvoorzieningen/afscheidingen. De link met Sint Jozef wordt als positief ervaren.

6. Poort naar Hoevelaken

Bezoekers: Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk), Van Bokhorst Architecten, Schoonderbeek Holding

Het bouwproject Poort naar Hoevelaken wordt ontwikkeld aan de westelijke entree van Hoevelaken. Op deze locatie wordt een appartementencomplex met 38 woningen gebouwd alsmede negen grondgebonden woningen. Deze krijgen centraal in het plangebied een parkeerterrein. Sinds de vorige presentatie resteerden twee aandachtspunten: hoe staat het appartementencomplex in haar context (landschappelijke inpassing) en de inrichting van de plint. Ten aanzien van dat laatste blijkt een extra woning toevoegen bestemmingsplan-technisch niet mogelijk. Er wordt gewerkt aan een grote gemeenschappelijke transparante berging als alternatief in de kop. Aan de kant van de binnenzijde wordt ook getracht zoveel mogelijk transparantie toe te passen, wat moet zorgen voor een gebruiksvriendelijke uitstraling van de entree. Op detailniveau vinden nog wat kleine aanpassingen plaats. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing is getracht de aanlanding van het gebouw bij de entree te verzachten middels de keuze van de beplanting. De inspiratie hiervoor hing in grote mate samen met de aanwezigheid c.q. kruising van twee landschappen (bosgebied en slagenlandschap), waarvan de transitie vloeiend in elkaar overloopt. De verschillende sferen met een landelijke inkleding zijn getoond (beuken, eiken, kenmerkende haagstructuren, heesters, rietkragen, zwarte els). Het is voorts van belang dat de zichtlijnen op de dorpskerk zichtbaar bleven en de binnentuin met entrees naar de woningen voldoende kwaliteit en sfeer krijgt. Daar komen bomen met een smallere kroonvorm en die ook in de winter hun blad behouden. De parkeerplaatsen worden van een haag voorzien. Er is voor een groot deel geen sprake van een harde zonering voor wat betreft het beheer van het groen. Een ander deel wordt onderhouden door gemeente en ontwikkelaar en gaat zoveel mogelijk in elkaar op. Er komt een kruidenrijke ruimte tussen de haagstructuur en de bebouwing van circa anderhalve meter, zodat het groen bij de entreepartij goed kan worden onderhouden.

De commissie oordeelt enthousiast over de groene inkleding van het bouwproject. De invulling van de plint ziet de commissie ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

7. Concept Jaarverslag

Het concept jaarverslag is nog niet gereed en wordt in een volgende vergadering behandeld. Er is een soort onderverdeling gemaakt met de kopjes 'ontwikkelingen', 'erfgoed', 'beleid', 'harde cijfers', 'werkwijze' en 'de samenstelling van de commissie'. Nadat het gereed is, wordt het rondgestuurd om er feedback op te geven. Vervolgens kan het jaarverslag nog voor het zomerreces worden gepresenteerd.

8. Notulen vergadering AOK d.d. 20 maart 2024

Het verslag van de vergadering d.d. 20 maart 2024 wordt met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Er ligt een vraag of de notulen (en andere documenten) per sharepoint kunnen worden verspreid met toepassing van een tweestapsauthenticatie. Mevrouw Diederiks zoekt dit nog na.

9. Mandaatoverleg

Het proces omtrent de verduurzaming van tientallen huurwoningen aan de Van Zuijlenstraat wordt nader toegelicht. Bekeken wordt of toekomstige duurzaamheidsprojecten moeten worden voorgelegd aan de Adviescommissie. Er wordt voorts gewerkt aan een duurzaamheidsmenukaart. Mevrouw Diederiks zoekt dit laatste uit.

De verslagen van het mandaatoverleg worden ter kennisgeving aangenomen.

9. Rondvraag en sluiting

In een aparte sessie wordt nader gediscussieerd over de landschapsontwikkeling en het programma Omgevingskwaliteit. Hiertoe is een datumprikker uitgezet. De voorlopige datum is 1 mei a.s., maar er wordt eerst nog contact gelegd met Wim Bomhof.

De volgende vergadering is op 22 mei 2024. Dan wordt het project Stadshavens behandeld alsmede het onderwerp Windmolens en RES. Na het zomerreces wordt vergaderd in het nieuwe gemeentehuis.

Onder dankzegging sluit de voorzitter de openbare vergadering om 12.45 uur.