

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 21 februari 2024

Tijd: 10.00u tot 12.05u

Locatie: Gemeentehuis (1.11)

Aanwezig: Hilbrand Rozema (voorzitter), Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes, Martin van Bleek, Leo Harders (Gelders Genootschap) en Céline Borst

1. Inventarisatie agendapunten

2. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Bericht van verhindering is ontvangen van Lucas Reijmer hij wordt vervangen door Leo Harders. Marlous Diederiks wordt vervangen door Céline Borst. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Ingekomen stukken

Er is een mail ontvangen van Jan van den Brink, voormalig voorzitter van de CRK. Hij stuurde een foto van de oude locatie van de Van Kluijvelantaarn, dat momenteel wordt verwaarloosd. Voor de lantaarn is een plekje gereserveerd in de binnentuin van de nieuwbouw nabij het historische stadhuis aan de Kolkstraat. Het antwoord luidt dat Van den Brink dank wordt gezegd voor de mail en dat deze voor kennisgeving is aangenomen. De eerdere advisering van CRK inzake de Van Kluijvelantaarn is ook ter kennisgeving aangenomen. De lantaarn wordt integraal beoordeeld bij de presentatie van de nieuwbouwplannen naast het historische stadhuis.

4. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

5. Huize Hoevelaken

Bezoekers: Patricia Debie en Henk Roordink

Bij de architectuur en positionering van de voorgenomen bouwwerken op het landgoed Huize Hoevelaken, alsmede de vormgeving van het landschapsinrichtingsplan (onder meer de vijverpartij) en de zichtlijnen, hebben de ontwerpers zich laten inspireren aan de hand van historische kaarten van Huize Hoevelaken. Die thema's zijn opgepakt en verwerkt tot een plan met een paviljoen passend bij een buitenplaats, een garage, poolhouse met zwembad en een vijver in de vorm van een zandloper. Referenties daarbij zijn een stijl die recht doet aan het oorspronkelijke ontwerp van de architecten Johannes en Marie Adrianus van Nieukerken (gebouw) en Pieter Wattez (park en landschap). Een moderne architectuur is vermengd met uiterlijk historische kenmerken in de trant van Jugendstil en art deco. Een verstorend element daarbij was een licht verdraaide zichtas waardoor het hoofdgebouw niet helemaal parallel liep met de boslaan en de vijverpartij. Het plan is om die lijn die eerder door het Bouwfonds is versoberd weer enigszins te herstellen, waaronder een

parkeerplaats waar in een historische context vroeger een moestuin was gesitueerd, en een padenstructuur en routing alsmede een achthoekig voorplein die een versterking betekenen van de karakteristieke bebouwing. Bij het souterrain wordt een sunken garden aangelegd en verder is er ruimte voor een tweede boomgaard met fruitbomen. De materialisering is passend bij de stijl van het landgoed. Een beplantings- en materialenplan kan desgewenst worden aangeleverd. De ontwerper meldt dat zij nimmer een opdrachtgever heeft meegemaakt die zoveel inspanning wenst te leveren om het historische landgoed in alle luister te herstellen.

Vragen:

De commissie is overtuigd van de verschijningsvorm van de voorliggende vijverpartij in zandlopervorm maar heeft wel vragen over de functionaliteit ervan. De ontwerper antwoordt dat de vijverbak niet is aangesloten op een hemelwaterverbinding. Aan de positie van de waterplanten op het tekenwerk moet niet teveel waarde worden geacht. Dit wordt nog aangepast. De diepte van 1.50 meter is met name gekozen om algenvorming tegen te gaan.

De commissie vraagt naar de verschijningsvorm van de pergola, waarbij de angst heerst dat de pergola een visuele afsluiting van de tuin gaat vormen. De ontwerper meldt dat die angst ongegrond is. De tuin wordt er niet door afgesloten en zij wil dat later nog visualiseren.

Advies:

De commissie had lange tijd een onduidelijk en niet onderbouwd beeld van het plan en spreekt nu, mede dankzij de heldere toelichting, van een aanvaardbaar plan. De commissie is van mening dat de uitgebreide presentatie een uitstekende indruk geeft van de plannen. Het punt van zichtlijnen en positionering van de landschapselementen kan op de goedkeuring van de commissie rekenen. Tot slot kwam aan de orde dat er misschien nog een losse aanvraag komt voor een langere pergola dan nu in het plan aangegeven staat. T.z.t. zal de commissie deze dan beoordelen.

6. Kernkwaliteiten Landschap

Céline Borst geeft een nadere toelichting over de toepassing regels landschap omgevingsverordening van de provincie Gelderland onder de Omgevingswet.

Wat verandert er?

De regels voor landschap gelden voor heel Gelderland. Hiervoor waren er 6 nationale landschappen en 15 waardevolle gebieden. Nationale landschappen blijven aangegeven op de verordeningskaart. Waardevolle open gebieden niet meer op verordeningskaart → kernkwaliteit

Nieuwe regels landschap

Deze regels zijn opgenomen in afdeling 5.3 van de verordening en luiden als volgt:

Artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen)

Lid 1: Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen.

Lid 2: Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het Omgevingsplan blijkt dat er per saldo sprake is van een versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage

kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen Landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn, alsmede de versterking en uitvoering hiervan wordt vastgelegd.

Toepassen regels landschap

De regels landschap zijn van toepassing op alle ontwikkelingen waarvoor het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) moet worden herzien en op de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten ("BOPA"; art. 8.0b lid 1 onder b BKL).

- De regels landschap gelden voor alle ontwikkeling (klein, groot en alles er tussenin)
- Landschapsontwikkeling moet in verhouding staat tot de ontwikkeling
- Ook een kleine ontwikkeling kan leiden tot een forse versterkingsplicht
- Puntlocatie: Uitdaging bij landschappelijke inpassing
- Verbouwen schuur, bouw nieuwe woningen op erf

Vlakken: Uitdaging ligt bij meenemen kernkwaliteiten en ontwikkelingen nieuwe landschappelijke kwaliteit

- Woningbouwprojecten, landschap medebepalend voor locatiekeuze

Lijnen (landschap en water): Uitdaging zit meer op zichtlijnen, landschappelijke inpassing niet altijd mogelijk

- Windmolens, masten, etc

Het stappenplan wordt getoond.

Rolverdeling: Gemeente aan zet voor controle aantasting kernkwaliteiten van het landschap bij omgevingsplannen en BOPA's.

De provincie betrekken in het participatiefase

Niet: Als gemeente beoordeelt dat de ontwikkeling past binnen kernkwaliteiten van landschap. Dan de gemeente aan zet voor controle aantasting kernkwaliteiten van het landschap bij omgevingsplannen en BOPA's.

Wel: Plannen die de kernkwaliteiten van landschappen aantasten én voormalige waardevolle opengebieden (Polder Arkemheen)

Het onderwerp wordt nader beoordeeld in de vergadering van 22 maart a.s.

7. Reglement van Orde

Het Reglement van Orde wordt behandeld in de vergadering van 22 maart a.s.

8. Mandaatoverleg

Ten aanzien van het bouwplan Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk wordt een berging toegevoegd. Deze komt tegen de achtergevel aan, maar moet eigenlijk uit de gevellijn gepositioneerd of naar achteren worden geplaatst.

De verslagen van het mandaatoverleg worden ter kennisgeving aangenomen.

9. Sluiting en volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op 20 maart 2024. Onder dankzegging sluit de voorzitter de openbare vergadering om 12.05 uur.