

## Adviescommissie Omgevingskwaliteit

**Datum:** 22 januari 2025

**Tijd:** 9.00u tot 11.58u

**Locatie:** Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

**Aanwezig:** Hilbrand Rozema (vanaf 11.25 uur online), Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes (voorzitter a.i.), Lucas Reijmer (Gelders Genootschap), Lotte Schuitemaker (Gelders Genootschap) en Yvonne de Ruiten (gemeente Nijkerk)

### 1. Opening en mededelingen

De voorzitter a.i. opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. Voorafgaande aan de volgende vergadering wordt een foto gemaakt van de leden van de AOK. De agenda wordt vastgesteld.

### 2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

### 3. Rondvraag

Het reglement van orde is voorgelegd aan de juridische afdeling van de gemeente Nijkerk. Het onderwerp staat in een volgende vergadering op de agenda.

De leden van de AOK hebben zonder uitzondering moeite om digitale bestanden te openen in het systeem. Hieraan wordt gewerkt.

Marc Nolden is toegetreden tot de (gemeentelijke) selectiecommissie Zon op Land, die de inschrijvingen gaat beoordelen van de tender voor de aanleg van zonnevelden in het gebied tussen de A28, Bunschoterweg en de Palestinaweg. Hiervoor is reeds een leidraad opgesteld, die ook al eens als concept bij de AOK is langs geweest, en zal worden meegezonden met de uitvraag. De leidraad dient tevens als basis voor de beoordeling van de inschrijvingen. Het proces van selectie en gunning is waarschijnlijk rond de zomer afgerond. De AOK geeft aan dat zij – middels de inbreng van Marc Nolden - ook daarna betrokken wil blijven bij de advisering van de uit te werken plannen. Nolden geeft aan dat de aanleg van zonnevelden in het open polderlandschap geen vanzelfsprekendheid is. Het gaat om een groot gebied, pal aan de snelweg. Zonnevelden zouden eigenlijk alleen moeten worden toegestaan als het leidt tot een duidelijke verbetering van het landschap en de beschreven ruimtelijke kwaliteiten. Ook zal de meerwaarde voor natuur, landbouw en recreatie moeten worden aangetoond. Derhalve dient een hoog ambitieniveau te worden neergelegd.

Het jaarverslag staat de volgende keer op de agenda. Er wordt hiertoe contact opgenomen met Hilbrand Rozema.

De voorzitter heeft in een eerdere instantie een krantenbericht opgestuurd waarin staat dat wordt geopteerd voor de realisatie van 2.000 woningen aan de oostkant van Nijkerk. De AOK stelt het op prijs om over dit onderwerp nader te worden bijgepraat. Annemiek Hoitinga wordt uitgenodigd voor de volgende vergadering.

#### **4. Vervolg Adviesconcept**

Marc Nolden heeft het vorige conceptadvies over de Oude Rijn voorzien van nog wat toevoegingen, op basis van de adviezen vanuit de vorige vergadering. Dit leidt thans tot deze voorliggende versie dat in de volgende vergadering definitief wordt gemaakt. Er is explicieter beschreven wat op korte termijn de wensen zijn en wat op langere termijn is te verwachten. Er zijn geen opmerkingen. De AOK meent dat er sprake is van een goed stuk. Er dient nog te worden verwezen naar de erfgoednota en hetgeen dat thans nog echt zichtbaar van de Oude Rijn aanwezig is. Mogelijk kan dit worden gemarkeerd. De tweede zin in de inleiding wordt geformuleerd als 'beschermen en behouden'. De definitieve versie wordt gericht aan het college van B&W en de stedenbouwkundige.

#### **5. Mandaatoverleg**

Onder meer zijn aan de orde geweest het vervangen van een raam op de Langestraat en het realiseren van extra installaties op het oude stadhuis. De plannen voor de Doornsteeg zijn behandeld door het Q-team. Inmiddels wordt ook gestart met de eerste gesprekken over de Stadshaven 1a. waartoe een kwaliteitsteam wordt opgetuigd dat zorgvuldig te werk gaat. Op 4 juni volgt een tender met vier partijen. Dit wordt begeleid door Arnold Meijer en Annemiek Hoitinga. Ook volgt nog een gesprek met de omwonenden in het gebied.

Lucas Reijmer is benieuwd wat er nog de komende twee jaar aan bedrijvigheid is te verwachten op de Flier. Nieuwbouwplannen zijn schaars aldaar. De gemeente wordt gevraagd naar de langere termijnvisie.

#### **6. Herontwikkeling Oosterdorpstraat 174 te Hoevelaken**

Bezoekers: Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk), Jan Bons (Arcom), Jos van de Lindeloof (landschapsarchitect) en Gert Arkema (Arcom)

Het betreft de transformatie en herontwikkeling van het perceel Oosterdorpstraat 174 te Hoevelaken. Op dit perceel is een agrarische bedrijfsbestemming van kracht voor een paardenhouderij. Het doel is om de huidige agrarisch bebouwing om te vormen tot zorgwoningen voor dementerende ouderen, met uitzondering van de woonboerderij die behouden blijft en geen onderdeel uitmaakt van de nieuwe zorgfunctie. Het perceel grenst straks aan het nieuwbouwgebied Klarwater waar 900 woningen staan geprojecteerd in het kenmerkende slagenlandschap. Het is de bedoeling om met de bestaande lintbebouwing aansluiting te vinden met de nieuwe woonwijk. De toegang blijft gevestigd op de Oosterdorpstraat. De plannen bestaan uit:

- Blok A: Een kapschuur wordt omgebouwd tot elf appartementen in twee lagen.
- Blok B: Een rundveestal wordt omgebouwd tot vier appartementen.
- Blok C: Een jongveeschuur wordt omgebouwd tot veertien appartementen in twee lagen.
- Blok D: Het belangrijkste gebouw in de huidige en in de toekomstige situatie is het paardenverblijf. Dit gebouw is het centrale gebouw voor de zorgfunctie, wat door de toevoeging

van 2 vleugels ruimte biedt voor de intensieve zorg aan dementerende bewoners. Samen met het hoofdgebouw zorgen de vleugels voor een beschermde binnenruimte dat met een groenvoorziening c.q. dierenweide zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Kenmerkend aan de bebouwing zijn de lage goten en de dakkapellen die een rustige aanblik geven. Via twee tussenleden wordt de verbinding gemaakt tussen het voormalige paardenverblijf en de twee vleugels. Om contact met de nieuwe woonwijk Klarwater, te houden wordt een hybride beëindiging van de binnenruimte voorgesteld. Het betreft seniorenhuisvesting met 48 zitslaapkamers.

- Blok E: Een bestaande schuur heeft nog geen bestemming.

De woningen in de diverse blokken kennen eenzelfde vormtaal en er is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf de toekomstige woonwijk Klarwater. Aan de westkant van het plangebied is een fietspad voorzien richting de nieuwe woonwijk. De bestaande hoofdwooning wordt ontsloten via een bestaande oostelijke ontsluitingsweg. Langs de Oosterdorpstraat staan veel waardevolle eikenbomen: die worden behouden. De rododendronhaag wordt grotendeels verwijderd, waardoor meer zicht is op de bebouwing. Alleen bij de poort blijft de rododendron behouden. Verder komt er een boomgaard met speeltoestellen, een wadi en een belevingstuin. Ten aanzien van de parkeerbestrating wordt gekozen voor gebakken klinkers. Het parkeren voor het zorgpersoneel is afgescheiden van het parkeren voor bezoekers.

Vragen:

Is overwogen om de vleugels van de paardenbak een kwartslag te draaien? Antwoord: Ja, maar dan ontstaat een soort carré (deksel op een pot) en gaat de beleving verloren van een halfopen binnenruimte.

Advies:

De AOK heeft waardering voor de planpresentatie, maar pleit voor een minder groot woningbouwprogramma en meer variatie in bebouwing. Een erf bestaat uit gebouwen met verschillende hoogte en vormgeving, herhaling van vergelijkbare gebouwen zoals nu voorgesteld voordoet daar niet aan. Het advies is om te kiezen voor verschillen in bouwhoogtes (soms één laag met kap, soms twee lagen met kap) en meer verschillen in architectuur, uitstraling, kleuren en materialen. In de nieuwe situering wordt bovendien te weinig rekening gehouden met de bestaande open erfstructuur. Die bestaat doorgaans uit een hoofdgebouw met rondom schuren. Die structuur en erfprincipes worden niet meer herkend in de beelden. Het hoofdgebouw is immers afgefallen bij de ontwikkeling van het plan en mede ook vanwege de dichte bebouwingsgraad en als gevolg daarvan minder wooncomfort is nauwelijks sprake meer van een erf-concept. De voorgenomen planopzet zal worden beleefd als twee gescheiden werelden: deels een besloten wereld en van de andere kant een informele wereld. Derhalve wordt aangeraden om te kiezen voor een andere vormgeving en te flirten met het bestaande verleden van de boerderij. Voor wat betreft het tussenlid bij de paardenbak, kan de commissie zich voorstellen dat deze wat transparanter wordt en door het gebruik van een andere materialisering als minder volumineus wordt ervaren en als een meer zelfstandig volume. Voor wat betreft het inrichtingsplan dient te worden gekozen voor inheemse beplanting. De AOK is blij dat de rododendron wordt verwijderd. Dit geeft meer lucht aan de entreepartij. De parkeervoorziening komt als massaal over en zou meer een relatie met het groen en een referentie met het bestaande erf kunnen krijgen. Voor blok E dient nog een invulling te worden gevonden. Een aangepast ontwerp wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien.

## **7. Notulering Bakkerserf**

Hoewel dat op ambtelijk niveau is afgeraden, neemt de AOK de vrijheid om de adviestekst over het Bakkerserf in Nijkerkerveen zodanig anders te formuleren dat nadrukkelijk wordt geadviseerd om te kiezen voor een andere stedenbouwkundige opzet van het project. De AOK heeft met name moeite met de footprint van de hofwoningen, de massieve bouwmassa van het appartementengebouw en de positionering van de tweekapper in het plan, hetgeen heeft geleid tot een verslechtering van het bouwplan. De AOK wenst een nieuw plan tegemoet te zien.

## **8. Notulen en actielijst**

De notulen van de vergadering d.d. 4 december 2024 worden met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld, alsmede de actielijst. Ten aanzien van het verslag van 6 november wordt ten aanzien van het renovatieproject in de Beatrixhof nog aangegeven dat de roedeverdeling niet akkoord was. Bij het advies ten aanzien van het NS-gebouw is naderhand nog historisch fotomateriaal aangeleverd. Alle verslagen zijn thans correct geüpload op de website. Voorts dient de samenstelling van de AOK op de website nog te worden aangepast.

## **9. Sluiting**

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 19 februari 2025. Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 11.58 uur.