

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 31 januari 2024

Tijd: 9.00u tot 12.00u

Locatie: Gemeentehuis (1.11)

Aanwezig: Hilbrand Rozema (voorzitter), Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes, Martin van Bleek, Giel Sengers en Marlous Diederiks

1. Besloten

De te behandelen onderwerpen worden in beslotenheid voorbesproken. Het wordt betreurd dat het gewijzigde plan voor landgoed Groot Hennekeler niet vooraf is aangeleverd, waardoor het ook niet in het besloten overleg kan worden beoordeeld. Het bouwplan voor de Spoorstraat 32 is in een eerdere instantie abusievelijk goedgekeurd in het mandaatoverleg, maar daarbij is over het hoofd gezien dat het een monumentaal pand betrof.

2. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. Bericht van verhindering is ontvangen van Lucas Reijmer.

3. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. Rondvraag

Het bouw- en inrichtingsplan voor Huize Hoevelaken is in de vorige vergadering besproken. Op basis van onvolledig aangeleverde stukken en het ontbreken van de ontwikkelaar voor een mondelinge toelichting, kon de adviescommissie niet anders dan een negatief advies geven. Ofschoon buiten de commissie om al veel was af gekaart met de Rijksdienst en de provincie wenst de adviescommissie nog altijd inzicht en integraal overzicht van de exacte positionering van de bouwwerken, architectuur, de zichtlijnen en het inrichtingsplan van het tuinontwerp voordat het tot een afgewogen oordeel kan komen. Het ontbreekt aan een deugdelijke onderbouwing van de gemaakte keuzes op die onderdelen. Gevraagd wordt alle stukken die relevant zijn, bij te voegen, inclusief de stukken inzake de afspraken met de Rijksdienst en de provincie.

De adviescommissie wenst een update van de ontwikkelingen omtrent de plaatsing van de reclamemast langs de Rijksweg A28. Marloes Diederiks heeft nog geen update ontvangen.

De adviescommissie doet de aanbeveling om de (oude en toekomstige) verslagen van de AOK op de website van de gemeente Nijkerk te publiceren en deze tevens te voorzien van een eenvoudige zoekfunctie waarbij kan worden getagd op onderwerp.

De adviescommissie is van mening dat de inhoud van plannen en details thans veel op eigen kracht moet worden beoordeeld. Het is niet altijd eenvoudig om een afgewogen oordeel te vellen zonder een goede onderbouwing. Gevraagd wordt of de AOK bevoegd is om eventueel iemand van buitenaf

te consulteren voor een goed afgewogen advies danwel dat op eigen initiatief (procedurele) suggesties kunnen worden geïnitieerd voor wat betreft ontwerpogaven.

5. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

6. Groot Hennekeler

Bezoekers: Tim Kort (HNS) en Eric Hulstein (SDAA)

Ten behoeve van de positionering en inrichting van de schaapskooi op het landgoed Groot Hennekeler zijn middels tussenoverleg twee varianten neergelegd. Hiertoe is bureau HNS ingeschakeld. Voor beide varianten geldt dat bij de inpassing van de schaaresschuur de rode contour van het bestemmingsplan wordt gevolgd. Er is voorts zoveel mogelijk vrij uitzicht naar het landschap vanaf het erf nagestreefd. Verder is de schuur verdiept aangelegd en functioneel in gebruik. Dit heeft geleid tot de volgende varianten:

Variant 1: LOS IN DE WEIDE

De entree van het souterrain is georiënteerd op de noordzijde. De schaaresschuur staat solitair los van het erf. Ook staat er aan de zuidzijde een markante boom los van het landschap. De entree heeft zitranden en plantenbakken aan weerszijden en er is een trap aanwezig in combinatie met een traplift en dus rolstoeltoegankelijk. Er wordt gezorgd voor extra erfbeplanting waardoor de schuur niet is te zien vanaf de Wallersteeg.

Variant 2: VERDIEPTE TUIN

Het gebouw is iets meer opgeschoven naar rechts. De entree is georiënteerd op de zuidzijde en krijgt een samenhang met de bestaande gebouwen. Er wordt een trap aangelegd en een verdiepte tuin met een verblijfplaats met hoge kwaliteit. De focus ligt op verblijfskwaliteit. De schaaresschuur met de entree van het souterrain op de zuidzijde gaat een interactie aan met het erf. Een markante boom verbindt de twee delen als schanierpunt tussen het erf, de moestuin en de verdiepte tuin. Mensen kunnen er zitten onder de boom (wellicht een eik) en er lopen over het perceel half verharde paden. Aan de linkerzijde is een minimalistische lift voorzien. Verder is er een binnenontsluiting.

De vraag wordt opgeworpen of een orthogonale positionering van de schaaresschuur ten opzichte van de erfbebouwing mogelijk is, waardoor het object een autonomere en meer eigenzinnige positionering krijgt, maar dat zou het oorspronkelijke bouwvlak teveel geweld aandoen en daarmee zouden er ook gevolgen optreden ten aanzien van de oorspronkelijke zichtlijnen en de relatie van de twee tuinen.

De adviescommissie heeft waardering voor de presentatie van de twee modellen. De voorkeur wordt uitgesproken voor uitwerking van variant 2, conform de voorkeur van de architect. Binnen een maand wordt het definitieve inrichtingsplan verwacht en wordt het voorgelegd aan de adviescommissie.

7. BKP Hoogstraat

Bezoekers: Derek Joosten (De Bunte Vastgoed), Geurt Wolbers (Omgevingsdienst) en Peter van de Kemp (online)

In een vorige beoordeling is door de adviescommissie de suggestie meegeven om het appartementengebouw en de vrijstaande woningen meer 'familie' van elkaar te maken in ontwerp, materiaalgebruik, kleurgebruik, om zodoende de samenhang te benadrukken. Daarbij kan ook voor de vrijstaande woningen aansluiting worden gezocht bij de meer industriële uitstraling van het bedrijfsverzamelgebouw De Hoogh. Verder is door de commissie het belang van de groene begeleiding van de toegangsweg tot de planlocatie benadrukt. Aan de hand van de massastudies van de vorige keer en de architectuurbeelden is het beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarbij een onderlinge samenhang is gezocht met het gebouw De Hoogh en de omgeving.

De adviescommissie stelt dat de input (samenhang met een eigentijdse architectuur en industriële karakter alsmede de identiteit van de omgeving) goed is verwoord in het beeldkwaliteitsplan. Wat opvalt is dat er weinig wijziging zijn doorgevoerd in de buitenruimte. Belangrijke elementen hierin zijn het ontwerpen als een hof, een centrale ontmoetingsruimte organiseren met het collectief als uitgangspunt. Het gebied achter te de vier woningen zou hiervoor gebruikt kunnen worden, vanwege diens kwetsbare positie.. Hier zijn vanuit de ontwikkelaar praktische bezwaren, vooral vanwege de natte situatie van de plek. Toch wil de commissie het belang van eigenaarschap en beheer benadrukken, zo kan de beoogde kwaliteit naar de toekomst behouden worden.

Bij de openbare ruimte worden de elementen erfscheidingen en overgang openbaar/privé gemist. Dit mag expliciteer uitgewerkt worden. Mogelijk kan het versterken van de onderlinge samenhang ook worden bereikt door een andere invulling van de openbare ruimte. Als aanbeveling wordt genoemd om de ontsluitingsweg (half verhard karrespoor) halverwege af te breken. De commissie vraagt naar referenties van hoven, groenelementen, erfscheidingen en materiaalgebruik verhardingsvorm. Derhalve is het beeldkwaliteitsplan nog niet helemaal akkoord. NB. Volgens de gemeente is de overgang openbaar/privé al binnen de stedenbouwkundige opzet afgetikt.

8. Spoorstraat 32

Bezoekers: Andrea De Vries, Machiel van der Spek, Peter Bergboer (architect)

Het betreft de uitbreiding van de woning aan de achterzijde, waardoor een grotere keuken kan worden gerealiseerd. Het bouwplan is in een eerdere instantie abusievelijk goedgekeurd in het mandaatoverleg, maar daarbij is over het hoofd gezien dat het een monumentaal pand betrof. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg kan het plan geen goedkeuring krijgen, nu blijkt dat de hele achtergevel wordt verwijderd en de uitbouw niet helemaal in de stijl van het oorspronkelijke pand wordt uitgevoerd. Met de andere wijzigingen zoals het verwijderen van de bijkeuken en los staande bijgebouwen kan wel worden ingestemd.

De heer Bergboer geeft aan dat het de aanvragers er alles aan was gelegen om het pand in de oude luister en met passie te restaureren. Er is evenwel al veel veranderd in de woning in de periode dat de aanvragers er nog niet woonden. Zo zijn een bijgebouw linksachter en de garage niet oorspronkelijk. De uitbouw wordt nodig geacht om lucht te creëren voor een ruimere keuken.

De adviescommissie acht het van belang dat de oorspronkelijke achtergevel en bestaande monumentale elementen in haar verschijningsvorm worden behouden. Als er dan toch een wens

leeft om uit te bouwen, dan wordt voorgesteld het volume niet over de volle breedte van de achtergevel te realiseren maar aan de zijgevel (rechterzijde) van het hoofdgebouw (max. 70m²). Behoud gaat voor vernieuwing. De serre zou zelfs iets naar achteren kunnen worden gezet, als er maar een balans is met de oorspronkelijke monumentale architectuur. Vervolgens kunnen de bijkeuken, de sluis ernaartoe en de garage worden verwijderd. Vanuit de commissie wordt ook nog een alternatief voorstel gedaan om een nieuw volume rondom een patio te situeren aan de achterkant van de woning.

Een nieuw ontwerp wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien. Het ontwerp moet dusdanig worden ontworpen dat de burens van de monumentale tweekapper het eventueel als identieke referentie kunnen overnemen mochten die besluiten om eveneens een uitbouw te realiseren.

8. Mandaatoverleg

In het bouwplan Spaanse Leger worden vrije kavels verkocht. Gevraagd wordt of er wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

De verslagen van het mandaatoverleg worden ter kennisgeving aangenomen.

9. Sluiting en volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op 21 februari 2024. Onder dankzegging sluit de voorzitter de openbare vergadering om 12.00 uur.