

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 4 december 2024

Tijd: 9.00u tot 12.15u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte)

Aanwezig: Hilbrand Rozema (voorzitter), Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes, Lucas Reijmer (Gelders Genootschap), Lotte Schuitemaker (Gelders Genootschap) en Yvonne de Ruiter (gemeente Nijkerk)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. Het onderwerp Langestraat 88 is komen te vervallen. In plaats daarvan is een informatieronde ingepland omtrent de ontwikkelingen bij het NS-stationsgebouw in Nijkerk. De gewijzigde agenda wordt vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Een uitnodiging is ontvangen voor de installatie van de nieuwe burgemeester Tinnet de Jonge-Ruiterbeek op 12 december a.s.

3. Rondvraag

Marc Nolden zegt met zijn laptop problemen te ervaren om toe te treden tot het vergadersysteem. Meerdere aanwezigen ervaren hetzelfde probleem. Mochten de problemen aanhouden, dan wordt gekeken of er alternatieve manieren zijn om de informatie aan te leveren. Marc Nolden krijgt de informatie voorlopig ook via de mail.

4. Doornsteeg fase 3

Bezoekers: Nicole Weijers (gemeente Nijkerk) en Gertjan Bos (gemeente Nijkerk)

Fase 3 is de derde en laatste fase van de woonwijk Doornsteeg en is het meest westelijk gelegen. Verdeeld over de Boomgaard, de Stegen en de Beektuinen mogen hier nog maximaal 700 woningen gebouwd worden. Binnenkort wordt een deel van het gebied bouwrijp gemaakt. Het bestemmingsplan laat nog ruimte voor de uitwerking van de wijk. Middels een mandaat beoordeelt een kwaliteitsteam de verdere uitwerking van de te ontwikkelen plannen. Criteria hierbij zijn de stedenbouwkundige kwaliteit, beeldkwaliteit (welstand) en uitvoerbaarheid. Tijdens deze vergadering wordt een tussenstand gepresenteerd van de uitwerking van onder meer geluidswalappartementen aan de noordkant langs de Arkemheenweg, vrije sectorwoningen, hofwoningen, bebo's en rug-aan-rugwoningen binnen "de Boomgaard". De wijzigingen zijn vooral groot bij het appartementengebouw waar de relatie parkeren en wonen aanzienlijk is gewijzigd. De vrije sectorwoningen worden ontsloten via het oude tracé van de Doornsteeg. Hierdoor resteert meer groen(beleving). Voor wat betreft de erfafscheidingen wordt gekozen voor het gebruik van hagen. Andere groenelementen zijn fruitbomen. Bij de parkeerkofters wordt zoveel mogelijk gebruik

gemaakt van groene grastegels of grasbetonklinkers. Er zijn hiervoor proefvakken aangelegd om te komen tot het beste mengsel.

Vragen:

Gevraagd wordt of het toepassen van een groene slinger door het gebied een functioneel karakter heeft. Antwoord: Ja, het dient ook als waterberging. De groene slinger wordt niet ingericht als speelplek voor kinderen al geeft dit wel aanleiding tot spelen. Speelplekken komen bij de geluidswal en verderop in de Beekzone.

Advies:

De commissie neemt de presentatie ter kennisgeving aan. Gevraagd wordt de woningen zoveel mogelijk alzijdig te maken en een eigen identiteit mee te geven. Getwijfeld wordt aan de bodemgesteldheid voor fruitbomen. Op veengrond werkt dat principe niet. Een aandachtspunt is de oppervlakteafwatering. Verder spreekt de commissie de hoop uit dat niet nog meer groene openbare ruimte in het plangebied wordt opgeofferd voor woningen en parkeren. De vergadering wenst op de hoogte te worden gehouden bij de beoordeling van de plannen door het Kwaliteitsteam.

5. Stationsgebouw

Bezoekers: Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk), Willem-Alex Jansen (Fier Architecten), Jeroen Roest (Fier Architecten) en Dick Woudenberg (NS).

Het betreft de revitalisering en verduurzaming van het monumentale stationsgebouw. In de vergadering van de AOK van 18 september 2024 zijn door Fier Architecten de eerste plannen voor de herontwikkeling van het stationsgebouw in Nijkerk gepresenteerd. In deze vergadering is een aantal vragen gesteld over de materialisering en toepassing van het materiaal op en in het monument. Ook waren er vragen over de routing inpandig en het gebruik van de verdieping. Het plan is verder ontwikkeld en er is beeldmateriaal verzameld. De vergunningaanvraag is in voorbereiding en er ligt inmiddels ook een programma van eisen van de NS (met aanvullende wensen). Een belangrijke opdracht was om de gelaagdheid van het gebouw en haar rijkdom weer zichtbaar te maken voor het publiek. Ter linkerzijde van het gebouw – bekeken vanaf het WA-plein – zijn de klinkervloer en de kapconstructie belangrijke waarden. Om meer traffic door het gebouw heen te realiseren en te intensiveren, wordt de middelste route dwars door het gebouw heen weer in ere hersteld. De woning is er eerder komen te vervallen en dit wordt kantoor. Voor de verhuurbare ruimtes wordt een nieuwe entree gerealiseerd. De lichtinval van de bovenverdieping geschiedt middels kapramen. Op de zolderruimte is de kapconstructie goed zichtbaar. Er is voorts een kleurenonderzoek uitgevoerd. In de originele opzet wordt uitgegaan van RAL7020 voor het houtwerk en het pleisterwerk zou vervolgens in wit/zalm moeten worden uitgevoerd. Het ontwerp bureau opteert evenwel voor een wat spannender kleurcombinatie welk meer contrast oplevert: respectievelijk RAL 8405 en RAL 1502. De plint zou in een betongrijze tint kunnen worden uitgevoerd.

Advies:

De commissie is bijzonder te spreken over de ontwikkelingen met het stationsgebouw tot dusver. Het toepassen van het oorspronkelijk kleurgebruik is geen wet van Meden en Perzen. AOK kan zich voorstellen dat middels het voorgestelde kleurgebruik de details meer worden geaccentueerd, maar overdaad mag niet schaden. De historische foto's tonen een situatie waarbij enig kleurverschil zichtbaar is. Dit kan als argument dienen voor de nu te maken kleurkeuze. Bovendien moet worden getracht om met belijning van de looproute een eenheid te creëren met een eerder gerenoveerde

park voor het stationsgebouw. Een proefvlak met het kleurgebruik wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien. Tot slot wordt gevraagd een verlichtingsplan op te stellen voor de gevels aan de parkzijde.

6. Stadshaven

Bezoekers: Annemiek Hoitinga (gemeente Nijkerk), Arnold Meijer (Stedenbouwkundige SAB) en Wout Velthof (Stedenbouwkundige SAB)

Er volgt een presentatie van de stand van zaken tot dusver voor wat betreft het Stadshavengebied. Op 1 juni 2023 heeft de raad de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vastgesteld. Als vervolg op dit besluit is de gebiedsvisie uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan welke van 21 december 2023 tot en met 14 februari 2024 ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn 11 zienswijzen binnengekomen. Ten aanzien van het bezwaar van ABZ Diervoeding is het nog altijd wachten op de zittingsdatum bij de Raad van State. In navolging op het ontwerpbestemmingsplan en de binnengekomen zienswijzen wordt het bestemmingsplan inclusief de zienwijzennota en het BKP naar verwachting in januari 2025 door de raad vastgesteld. Er is een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is in mei 2024 voor het eerst besproken in de AOK. Er wordt ingezoomd op de wijzigingen. De grootste aanpassing wordt toegepast in de reguliere straten: het haaks parkeren wordt langsparkeren: een deel van de parkeervoorzieningen wordt verplaatst naar de parkeerhub, waardoor er meer ruimte komt voor groen. Voor het oog wordt het gebied daarmee vriendelijker. Langs de zuidelijke parkzone wordt een parkeervoorziening toegevoegd welke meedoet met de parkzone: het materiaalgebruik daarvan moet nog nader worden bepaald. Er wordt een passende overgang gecreëerd tussen de bestaande woningen van de Ardeschstraat en de Nijverheidsstraat versus de nieuwbouwwoningen. In het noordwestelijke blok worden de woningen meer naar binnen toe gerealiseerd. Aan de plannen voor de bebouwing en de openbare ruimte zijn visualisaties en referentiebeelden toegevoegd. Verder zijn er inhoudelijke aanvullingen zoals beeldkwalitatieve aspecten voor de binnenhoven, de kwalitatieve entree van de parkeervoorzieningen en de vergroening van de trappartijen. De beoordeling van de toekomstige plannen wordt in handen gegeven van een kwaliteitsteam.

Vragen:

Er zijn eerder ambities uitgesproken over het betrekking van de kade bij de plannen of er zou op één of andere manier meer contact worden gezocht met het water. Dit is echter niet terug te lezen in de plannen. Antwoord: Er worden drie plekken gerealiseerd aan de noordkant van de insteekhaven waar de trappen kunnen komen. Deze trappen worden (nog) niet gerealiseerd aan de zijde van de Arkervaart, zolang daar de beroepsvaart actief is. Er komen meer mogelijkheden om langs het water te lopen, maar dit moet niet ten koste gaan van de beleefbaarheid richting het water.

Advies:

De commissie zegt dank voor de presentatie van het plan. Het is goed leesbaar en duidelijk. De aanpassingen bij het parkeren en de groenvoorzieningen worden als een grote verbetering gezien. Ten aanzien van de relatie van de nieuwbouwwoningen versus de bestaande woningen op onder meer de Ardeschstraat zouden de koppen van de nieuwbouwwoningen wellicht meer alzijdiger kunnen worden ontworpen. Er waren ambities om de kade en het water meer te betrekken bij de nieuwbouwplannen, maar dit vraagt om meer informatie en een zodanig weloverwogen plan, dat het gebied niet gaat vertrutten. De commissie ziet het als een pluspunt dat een projectteam of

kwaliteitsteam de plannen nader gaat beoordelen. Een volgende stand van zaken wordt ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet gezien.

7. Oude Rijn, ontwikkelingen Sindelererf

Marc Nolden heeft eerder een opmerking gemaakt over het bouwen van een bedrijfspand op de Sindelererf in Nijkerk langs de restanten van de Oude Rijn, een voormalig kanaal in aanbouw. Los van de wens tot het realiseren van een consistent architectonische expressie van de achtergevel van het bedrijfspand wees hij op de historische context van de Oude Rijn. Dit kanaal – welke nooit is afgerond - is van grote historische en archeologische betekenis. Het betreft een gemeentelijk archeologisch monument. Middels een ongevraagd advies namens de AOK wordt bij het gemeentebestuur gepleit voor een waarborg dat een extra inspanning wordt gedaan om de Oude Rijn te behouden en bij de bouw van nieuwe bedrijfspanden qua vormgeving en landschappelijke inpassing zoveel mogelijk rekening te houden met de waarde van dit gemeentelijke monument. Het zou tevens het eerste ongevraagde advies opleveren van de AOK richting het gemeentebestuur. Het is specifiek geadresseerd als advies richting de gemeente. In de reactie van de AOK worden serieus zorgen geuit over de Oude Rijn als archeologisch monument. De Oude Rijn heeft een beschermingsregime maar dat is erg dun. Het gaat evenwel niet alleen om de historische lijn maar ook om de ruimtelijke structuur. Zeker in het krachtenspel van een bedrijventerrein zijn waarborgen voor behoud van die historische context moeilijk te sturen. De belevingswaarde en bewustwording van de Oude Rijn kan worden vergroot door de ruimtelijke structuur van het gebied onderdeel te laten worden van het groene raamwerk. Mogelijk kan de structuur aldaar meer betekenis worden gegeven door het als parkzone meer te waarderen. Dan kan ook veel beter worden ingespeeld met de ruimtedruk die daar is. Dit vergt een inrichtingsopgave op een aantal schaalniveaus. Het is in elk geval meer dan een slootje met wat knotwilgen. In de advisering wordt ook een link gemaakt naar de Gereedschapskist (check Beentjes) en de Erfgoednota. Het gebied dient te gewaardeerd op de omgevingskwaliteit, waardoor bedrijfspercelen landschappelijk beter worden ingepast. Er is voorts een ontwerpstudie nodig voor de langere termijn. Met het opstellen van een (toekomst)visie voor de Oude Rijn kunnen die ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. De commissie gaat nog nader naar de definitieve advisering kijken (actie) waarna het weer voor een volgende vergadering wordt geagendeerd.

8. Jaarverslag 2024

Het jaarverslag over 2024 wordt aan de hand van een aantal highlights opgepakt. Het zal iets beknopter zijn dan het voorgaande jaarverslag. Via de mail kunnen onderwerpen worden aangedragen (actie). Op 19 februari a.s. dient de concepttekst gereed te zijn. Het jaarverslag over 2023 kan worden afgerond. Er wordt alleen nog een foto van het bezoek aan de buurtschap Slichtenhorst toegevoegd.

9. Mandaatoverleg

Voor het Kerkplein is de omgevingsvergunning ingediend. Na een kleine aanpassing aan de Brink zijn ook de omwonenden aldaar akkoord met de plannen. Er zijn verder geen bijzonderheden.

10. Notulen en actielijst

De notulen van de vergadering d.d. 6 november 2024 worden vastgesteld, alsmede de actielijst.

11. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 22 januari 2025. Dan staat voorlopig nog niets op de agenda. Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 12.15 uur.