

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 19 april 2023

Tijd: 8.45u tot 11.51u

Locatie: Gemeentehuis (1.11)

Aanwezig: Hilbrand Rozema (voorzitter), Lucas Reijmer, Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes, Gerrit van de Veen, Martin van Bleek en Marlous Diederiks

(*schuin gedrukte tekst: opmerkingen AOK* Recht opstaande tekst: Opmerkingen gast)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.25 uur en heet iedereen welkom. Voorafgaande aan de vergadering heeft een rondleiding plaatsgevonden over het perceel en de omgeving van Sint Jozef / basisschool Het Baken.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Rondvraag

4. Sint Jozef

Bezoekers: H. Graafland, J. Zwart (gemeente Nijkerk), H. Visser (gemeente Nijkerk), P. van de Kemp (gemeente Nijkerk) en een vertegenwoordiging namens de WSN.

Op dit moment wordt er aangestuurd op een kaderstellend besluit in de gemeenteraad van juni a.s., waar de ruimtelijke kaderstelling mede onderdeel van is. In de afgelopen weken is het concept ruimtelijk kaderstellend document nader uitgewerkt en ligt thans ter bespreking voor.

De heer Van de Kemp geeft een toelichting op de complexe herontwikkelingsopgave van de RK-Enclave, waaronder het verzorgingscentrum Sint Jozef en basisschool Het Baken. De opgave betreft de herbouw van verzorgingscentrum Sint Jozef met een maximale hoogte van zes lagen (middels een optopping van een groot centraal gesitueerd volume met een vierde, vijfde en zesde laag) en uitbreiding van de basisschool naar twaalf lokalen. In totaal worden 81 appartementen gebouwd voor de WSN, 's-Heerenloo krijgt er minstens 28 en Philadelphia kan 21 appartementen bouwen. Het monumentale Zusterhuis op de hoek van de Torenstraat met de Holkerstraat blijft behouden en vormt in combinatie met de nieuwbouw een bijzonder hoekelement. Nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte van het plangebied, maar wel openbaar te betreden zijn intieme stadstuinen: dit zorgt voor interactie tussen de bewoners van het zorgcentrum en de rest van de binnenstad. Het complex wordt gelardeerd met terugliggende sprongen. In de gevelwand langs de Torenstraat wordt toegang geboden tot de basisschool en richting een buurtcentrum annex horecagelegenheid. Hierdoor ontstaat daar geen uniforme gevelwand. In tegenstelling tot de wand aan de binnenzijde zullen aan de gevelwand van de Torenstraat geen uitkragende balkons te zien zijn. Er is nog geen beeld van het kappenlandschap en de parcelering van het volume. Het parkeeraspect is afhankelijk

van de ontwikkelingen op het Kerkplein. Het verwachtingspatroon is een parkeerkelder voor werknemers en bewoners van het complex, maar niet voor bezoekers van Sint Jozef of ouders die hun kinderen komen ophalen van school. Ten aanzien van de basisschool verhuist de kinderopvang naar de plint aan de Torenstraat en op de plek van de Groenestraat vindt de stedenbouwkundige uitbreiding plaats van de basisschool. Overigens is van het totale bouwprogramma nog dertig woningen afgegaan van de WSN om de woningbouwopgave niet nog drukker te laten zijn. De concept kaderstelling is nog enigszins grofmazig vormgegeven. Op detailniveau keert het nog terug in de commissie.

Vragen:

Het is voor de commissie niet duidelijk hoe de relatie is tussen de bebouwing aan de achterzijde van de RK-kerk en de Huserstraat en het volume dat hier komt te staan. De gemeente antwoordt dat hier een vleugel komt te staan van drie lagen hoog met een kapverdraaiing. Het is volgens de gemeente een verantwoorde keuze: de ruimtelijke inpassing verhoudt zich er goed met de bestaande situatie en er ontstaat als het ware een poortverhouding met levendige gevels en veel geveldoorbrekingen.

De commissie vraagt hoe het Kerkplein zich met dit plan verhoudt. De gemeente meldt dat hiervan nog geen impressie beschikbaar is.

De commissie vraagt of serieus is overwogen om de school eventueel uit het project te halen. Hiermee zou winst behaald kunnen worden om tot een goed plan te kunnen komen. Dat de school onderdeel is van de RK-enclave is historisch zo gegroeid. Het is niet mogelijk om de school te verhuizen naar een andere locatie.

De commissie gaat ervan uit dat op het hoge volume nog allerlei installaties worden gerealiseerd. Dit moet op een esthetische en afgedekte wijze plaatsvinden. De gemeente antwoordt dat de installaties in de middenzone van het dak zijn gesitueerd, zodat het vanaf het maaiveld nauwelijks is te zien. Opbouwen van liftschachten en ventilatie-eenheden zijn evenwel niet te voorkomen.

De commissie vraagt waarom uitkragende balkons aan de zijde van de Torenstraat worden afgeraden. De gemeente antwoordt dat dit in aansluiting op de overige bebouwing van de binnenstad niet de gewenste uitstraling heeft.

Advies:

De commissie spreekt haar waardering uit voor de presentatie van de herontwikkelingsopgave voor de RK-enclave. Een groot aandachtspunt is de beleving en zichtbaarheid van het hoge volume (met de vierde, vijfde en zesde laag) op het hoofdgebouw. Mogelijk kan dit nog iets beter worden gevisualiseerd (middels een 3d-presentatie) en kan de ruimtelijke kaderstelling in dezen wat gedetailleerder worden weergegeven. Ook is de commissie benieuwd naar alle alternatieve modellen die reeds de revue zijn gepasseerd bij het bepalen van het hoge volume (zijn er meerdere studies beschikbaar?) en wordt gevraagd naar een analyse van de configuratie van alle ontwerpelementen. Waarom is gekozen voor de voorliggende ordening? Over het algemeen gezien heeft de bebouwing op de plint een onderlinge relatie met elkaar middels een eenduidige geleiding langs de Torenstraat. Het kan tot aan de derde laag als een eenheid worden beschouwd, terwijl de extra toevoeging op het basiselement hiervan gaat afwijken. Indien van de architectuur wordt afgeweken, dan zal dit van een bijzondere kwaliteit dienen te zijn ontworpen en tevens een verbinding met de binnenstad moeten vormen. Verder wil de commissie meer beelden zien van de gevelwand aan de zijde van de

Huserstraat en de spiegeling met de bestaande bebouwing aan de Huserstraat en de achterzijde van de RK-kerk. Ook is de commissie benieuwd naar de historische structuur van de Huserstraat. Op zich is het te prijzen dat voldoende afstand tot de achterzijde van de RK-kerk in acht wordt genomen middels een groene corridor, maar valt dat ook binnen de oorspronkelijke historiserende context van het gebied? De commissie maakt zich voorts zorgen over de verkeerssituatie in de omgeving. Door de verkeersdruk op de Torenstraat lijkt het onlogisch om op die plek een K&R-plek te realiseren alsmede de nieuwe ingang van de basisschool. Het is wellicht verstandiger om het in- en uitstappen van de kinderen op een andere wijze te faciliteren. Ter plekke is de suggestie gedaan om hiervoor het Wheemplein of het stadspark te gebruiken. Een esthetisch beeld van de installaties bovenop het dak moet in de ontwerppoging worden meegenomen.

Op de volgende tien aspecten wordt de concept kaderstelling nog besproken.

- Rooilijn en doorzichten: Er zijn nog te weinig beelden getoond hoe de historische structuren doorklinken in het plan. Er is een visie nodig met een relatie tot de omgeving en specifiek een visie ten opzichte van omringende straten. De rooilijnen en doorzichten zijn daardoor nog te weinig concreet om er een oordeel over te hebben.

- Hoogte opbouw: het is niet zo zeer de hoogte als wel de beeldkwaliteit van het hoge volume dat parten speelt bij de beoordeling van het plan. Over het algemeen heeft de commissie grote moeite met de opgave om een dergelijk groot volume op het centrale bebouwingsvlak te plaatsen. Ook moet worden voorkomen dat ene dissonant ter wille van het woningbouwprogramma wordt vervangen door een andere dissonant. De impact van het grote volume is thans nog vrij lastig voor te stellen. Mogelijk kan het ook met een ander ontwerp worden opgelost. Het aantal lagen geldt daarbij niet als criterium: het gaat vooral om de verschijningsvorm, de prominente omvang en de wijze hoe er wordt aangesloten op de historische binnenstad. Wat de commissie betreft zijn er twee opties: het hoge volume moet in de stijl en taal van de historische binnenstad worden ontworpen, waardoor een balans ontstaat met de bestaande omgeving of, indien wordt gekozen voor een afwijkend architectonische opbouw, dan dient deze nadrukkelijk contrasterend te worden ontworpen met een prominente afwijkende architectuur. De commissie is benieuwd naar de onderzoeksmodellen die vooraf gingen aan de voorliggende volumeopbouw. Dit vergt hoe dan ook een architectonische opgave van uitzonderlijke kwaliteit.

- kappenlandschap; akkoord.

- Gevelbeeld: qua gevelbeeld dient aansluiting te worden gezocht met de bestaande gevels. De vormtaal van de portalen (school, wijkcentrum) dienen qua beeld op elkaar aan te sluiten en doen dienst als herkenbare eenheden. De commissie is benieuwd naar de ontwerpen van het gevelbeeld aan de zijde van de Huserstraat (ingang parkeergarage en gevels van drie lagen hoge volume van de vleugel achter de RK-kerk)

- Bijzonder gebouwdelen: akkoord.

- Overgang tussen gebouw en openbare ruimte straatzijde: akkoord

- Overgang tussen gebouw en buitenruimte in de binnenhoven en binnenpleinen: Het bestaande gebied rondom het Zusterhuis telt een aantal waardevolle bomen, waaronder eentje van ruim 100 jaar oud. Er moet gekeken worden naar mogelijkheden om deze te verplaatsen en elders te planten. Het schoolplein kent geen afgesloten karakter. De twee binnenruimten zijn met een onderdoorgang met elkaar verbonden, maar kennen wel twee verschillende karakters. Een inrichtingsplan voor het omringende groen is gewenst.

- buitenruimte (balkons): akkoord.

- bereikbaarheid en parkeren: akkoord

- beeldkwaliteit en verschijningsvormen: akkoord

5. Reglement van Orde

Dit onderwerp wordt behandeld in de volgende vergadering van de AOK.

6. Wallerstraat 88

Het betreft de herbouw van een kapschuur op landgoed De Salentein tot een bed & breakfast, een kantoorruimte en een opslag-/stallingruimte. Voor deze nieuwe functies willen zij graag de kapschuur ten westen van de hoofdboerderij afbreken en op deze locatie een bijgebouw in de vorm van de (kap)schuur weer opbouwen. Een ligboxenstal die tussen kapschuur en de boerderij staat zal ook worden gesloopt. Ofschoon de schuur in tegenstelling tot het landgoed geen monumentale status heeft, is er vanuit de Rijksdienst voor de monumentenzorg positief gereageerd.

Advies:

De commissie kan instemmen met het bouwplan. De gewenste aanpassingen naar aanleiding van een eerdere beoordeling zijn op een juiste wijze verwerkt. Er is sprake van meer (afsluitbare) gevelopeningen. Er is voorts een aanvaardbare oplossing gevonden voor de afwatering dat middels een irrigatieontwerp op een duurzame wijze is verwerkt. De commissie is ter nadere beoordeling in afwachting van een uitgewerkt terreininrichtingsplan.

7. Mandaatoverleg

Aandacht wordt gevraagd voor aanvragen voor zonnepanelen op monumentale panden. Dit dient op een esthetische wijze plaats te vinden, waarbij geen beeldvervuilend vlak wordt nagestreefd, waarbij geen onrust in het straatbeeld wordt veroorzaakt.

Ten aanzien van de verbouwing van Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk is het ontwerp voor het bakhuis aangepast. Dat wordt uitgebreid en opgetild op dezelfde manier zoals de boerderij ook onder handen is genomen. De Rijksdienst is niet akkoord met de wijze waarop dit gebeurt, want het bouwwerk bevat beschermde onderdelen.

De commissie vraagt aandacht voor Slichtenhorsterweg 44 te Nijkerk waar de naastgelegen woning wordt gesloopt. Op die plek verschijnt een nieuwe woning. Vragen worden gesteld over de procedure inzake dit bouwplan in de mandaatcommissie. Het betreft een kwetsbaar gebied. De leden van de mandaatcommissie leggen uit hoe de beoordeling is verlopen. Weliswaar bevindt het adres zich in een kwetsbaar gebied, maar het is geen beschermd gebied. De commissie concludeert dat moet worden gezocht naar een modus voor een goede werkwijze van de mandaatcommissie en indien nodig wordt er teruggekoppeld richting de AOK.

8. Wandeling Slichtenhorst

Na de vergadering vindt een wandeling plaats door het gebied Slichtenhorst. Hierbij wordt het gezelschap toegesproken en begeleid door een vertegenwoordiger namens de stichting Slichtenhorst.

9. Volgende vergadering

De volgende vergadering van de AOK wordt gehouden op 17 mei 2023.

10. Sluiting

Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 11.51 uur.