

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 1 november 2023

Tijd: 9.00u tot 12.00u

Locatie: Gemeentehuis (secretariaat)

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

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

4. Vaststellen agenda

Aan de agenda wordt toegevoegd: 'Vergaderschema voor 2024.' De gewijzigde agenda wordt vastgesteld.

5. Paasbos

Bezoekers: Peter van der Kemp (gemeente Nijkerk), Joeri Zwart (gemeente Nijkerk), Jack Garay Arauzo (We Love the City) en Andries Geerse (We love the City).

Andries Geerse geeft een toelichting op het masterplan en de herontwikkeling van het centrumgebied Paasbos. Dit bestaat uit de volgende ruimtelijke elementen: een nieuw buurtwinkelcentrum, een nieuwe buurtsportvoorziening met beweegpark, een nieuwe buurtontmoetingsruimte (Paashuis), een knip in de wegenstructuur, het toevoegen van circa 200 woningen in verschillende categorieën en de herontwikkeling van de locaties Bizetlaan (oude schoollocatie) en boerderij De Wulfshoeve. Het kerngebied is circa 6 hectare groot. Er is thans sprake van een vrij schrale architectuur en dito ruimtelijke invulling. Het ontwerp van de nieuwe bouwwerken moet een kleurrijke architectonisch vormgegeven blikvanger worden. Samen met de herontwikkeling van het voorzieningencluster ligt er ook een opgave voor vergroting van de functionaliteit van groen en water in de omgeving. Hiervoor moet nog een inrichtingsplan worden gemaakt. Naast de multifunctionele iconisch ontworpen sporthal op de grens Hoefslag/Goudenregenlaan wordt het Paasbospark aangelegd met een centrale waterpartij dat de schakel vormt tussen het nieuw te ontwikkelen centrumgebied en de bestaande bebouwing. Het

realiseren van (zorg)maatschappelijke voorzieningencluster en winkels geschiedt in een nieuw te ontwerpen complex (met winkelgevels naar buiten toe gekeerd) iets ten noorden van de huidige sporthal Strijland, waarboven woningen worden gerealiseerd. Trapsgewijs loopt de bebouwing af richting de Maranathaschool. Onder de wooncomplexen worden parkeerkelders aangebracht. Ook is er ruimte voor maaiveldparkeren, merendeels ten behoeve van het winkelende publiek. Om doorgaand verkeer te ontmoedigen is middenin het gebied een verkeerskundige knip aangelegd. De bevoorrading van de winkels gebeurt van de zijde van de Buizerdlaan/Hoefslag. In het gebied zelf worden nog micrograsveldjes aangebracht. Op de satellietlocaties Bizetlaan en de Wulfshoeve worden respectievelijk twintig woningen en tien woningen gerealiseerd, minder dan in de oorspronkelijke opzet. Boerderij De Wulfshoeve wordt opgesplitst in twee woningen. De ontwikkeling van het centrumgebied gebeurt in fases in een tijdsbestek van circa 6 jaar. Het evenemententerrein keert niet meer terug, waardoor voor de kermis en het circus een alternatieve locatie moet worden gezocht. De Grieglaan wordt heringericht met parkeerplaatsen aan de zijde van de woningen. De gebiedsvisie kent nog geen beeldkwaliteit. De visie betreft de gebouwmassa's en de oriëntatie van de gebouwen. De uitwerking in architectuur zal na de vaststelling van de gebiedsvisie gebeuren.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft waardering voor de uitgebreide presentatie. Ondanks het idee van een verkeersluw gebied met veel groenelementen, valt het de commissie op dat er nog redelijk wat verharde gedeelten zijn te vinden tussen het herontwikkelingsgebied en de bestaande bebouwing. Indien sprake is van een kwalitatieve groene inpassing, dan moet die ook echt overtuigend zijn. Vooral de parkeervoorziening tussen de blokken B en C is storend. Voorts is de commissie benieuwd naar het concept van het Paasbospark. Er is nog onvoldoende beeld welke typologie en kwaliteitsslag het te ontwerpen park krijgt en waar de accenten komen te liggen. Mogelijk kan in het park meervoudig grondgebruik worden toegepast, zoals met het oogsten van gewassen waardoor ook deels een oplossing is gevonden voor de exploitatie van het beheer. De omgeving van de Grieglaan verdient extra aandacht. De bewoners kijken nu nog aan tegen de huidige sporthal met een grasveld. Zij worden straks geconfronteerd met meer (hoge) bebouwing en parkeerplaatsen, wat niet tot een meerwaarde leidt. Dat er minder woningen worden gepland bij het inbreidingsplan van de Wulfshoeve wordt toegejuicht. Het verhoogt de kwaliteit van het bouwplan. Na een aanbeveling van de commissie wordt het aantal maaiveldparkeerplaatsen nog in kaart gebracht en afgestemd met het gemeentelijk parkeerbeleid. Tot slot merkt de commissie op dat zij twijfels heeft over het toepassen van de zachte knip voor wat betreft de verkeersstromen en de gevolgen voor de wijkontsluiting. Het is niet ondenkbaar dat hierdoor andere delen van de wijk meer worden belast en het zorgt bovendien voor meer verkeersonveilige situaties.

6. Streekgids

Tijdens de vorige vergadering is een vraag gesteld of bij de gemeente Nijkerk kennis is over het fenomeen Streekgidsen en welke status deze hebben. De streekgidsen zijn opgesteld door de Provincie Gelderland. Hierbij zijn verschillende partijen betrokken geweest, waaronder gemeenteambtenaren. Dit is in het geval van Nijkerk waarschijnlijk Liesbeth Janssen geweest. Zij was adviseur landschap, maar is niet meer werkzaam voor de gemeente Nijkerk. De Streekgidsen hebben formeel geen juridische status, maar moet meer worden beschouwd als inspiratiedocument, ter ondersteuning van bestaand beleid. De streekgidsen bestaan – streekgewijs en gebiedsgericht – uit kernkwaliteiten, ontwikkeldoelen en -principes, nuttig voor ruimtelijke ordenaars bij gemeenten, planbegeleiders bij provincie, adviseurs en ontwerpers. De streekgidsen schrijven niets voor. De commissie geeft aan dat elders in Gelderland de leidraden van de provincie middels de Streekgidsen

op gespannen voet kunnen staan met het gemeentelijke beleid waarin ontwikkelingen zijn opgenomen voor ruimtelijke plannen. Mogelijk kan dat ook op lange termijn schuren met plannen van de gemeente Nijkerk. Marloes Diederiks gaat meer informatie inwinnen (actie). Onder meer wordt de steller van de toekomstige Omgevingsvisie gevraagd of die op de hoogte is van het fenomeen Streekgidsen. De Streekgidsen zijn waarschijnlijk digitaal te ontsluiten.

7. Huize Hoevelaken

Er is een aanvraag ingediend voor het toevoegen van de volgende bouwwerken aan de tuin van Huize Hoevelaken: Het bouwen van een garage/berging ten noordwesten van het landhuis, het bouwen van een tuinpaviljoen ten noordoosten van het landhuis, het bouwen van een kas ten zuidwesten (een eindje verderop) van het landhuis, het aanleggen van een nieuwe vijver aan de noordzijde (achterzijde) van het landhuis en het aanpassen van een vijftal parkeervakken naar zes aan de oostzijde van het landhuis. Deze activiteiten staan los van de herinrichting van de tuin.

De commissie verwijst naar haar vorige advies waarin is gesteld dat de toe te voegen nieuwe elementen een meer eigentijds karakter moeten dragen. Het resultaat roept evenwel veel vragen op en doet vrij lomp aan. De vragen van de commissie worden geïnventariseerd (actie Diederiks) welke worden voorgelegd aan de initiatiefnemer. Op voorhand heeft de commissie minder moeite met de kas en de berging. Het toepassen van een schuifhek past hoe dan ook niet binnen de kwaliteit van het landgoed.

8. Brief stichting Natuur- en Milieuzorg NW-Veluwe

De brief van de stichting Natuur- en Milieuzorg NW-Veluwe is afgelopen zomer ontvangen en behelst de zorgen die leven over duurzame opwek middels boerderijmolens. De commissie neemt kennis van de brief en stelt dat het goed is om een beleidskader in dezen te hebben om aanvragen te kunnen beoordelen, bij voorkeur in de commissie. De inpasbaarheid van de molens lijkt al te zijn uitgesloten voor diverse landschappelijk waardevolle en cultuurhistorische gebieden waaronder de polder, Slichtenhorst, Appel/Driedorp en het Hoevelakense Bos. Het is handig om hierover afstemming te hebben met de buurgemeenten, waardoor argumenten om gebieden te kunnen uitsluiten, beter kunnen worden onderbouwd. Er wordt contact opgenomen met de gemeente Putten in casu erfgoedsspecialist Reinier den Boer (actie Diederiks). Marlous Diederiks neemt ook contact op met de provincie waarom het beleid thans on hold staat.

9. Mandaatoverleg

Er is enigszins verwarring ontstaan over de nieuwbouwplannen van een villawijkje op de Nautenaseweg (voormalige scoutingterrein) in Nijkerk. Is deze welstandsvrij? Het plan is niet welstandsvrij. Die status gold met name voor het naastgelegen Beekhoven.

Spaanse Leger: De beoogde kwaliteit van het eerstvolgende deelproject van de bouwopgave achter de Intratuin is te schraal. Tijdens het mandaatoverleg later op de dag wordt dit gerepareerd. Er dient architectonisch te worden aangesloten bij de beeldkwaliteit van de overige gerealiseerde bebouwing.

Wonen bij Jaap: Er is een plan ontwikkeld voor circa 250 wooneenheden naast het Jaap van der Krol Zwembad. Op het bouwplan zit veel druk. Het resultaat is het ontwerp van een ensemble van

herkenbare bouwblokken. Ook wordt een gemeenschappelijke voorziening (restaurant/koffie/wasruimte/terras) gerealiseerd. Langs de zijde van het spoor kent de bebouwing drie bouwlagen, langs de Arkemheenweg en Amersfoortseweg zijn dat vier bouwlagen. De bergingen zijn gesitueerd aan de binnenkant. De opgave zal zijn om ieder bouwblok via kleuren een eigen identiteit te geven. Er worden daarnaast drie parkeervelden aangelegd met een gezamenlijke berging en fietsenstalling.

De commissie meent dat de kwaliteit van dit contingent woningen duidelijk anders is dan de kwaliteit uit de eerste fase. Het vormt een symmetrisch geheel en kent ook een fraaie binnenwereld.

10. Vergaderschema voor 2024

In het nieuwe vergaderschema wordt vastgehouden aan de woensdag als vergaderdag. Er wordt eventueel gekeken naar verplaatsing van het vergadermoment (14.00 tot 17.00 uur). Over het algemeen heerst er tevredenheid over de vergaderfrequentie. De concrete data worden binnenkort vrijgegeven.

11. Volgende vergadering

De volgende vergadering van de AOK wordt gehouden op 29 november 2023. Dan ook wordt de evaluatie behandeld welke zal worden besproken met een lunch.

12. Sluiting

Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 12.05 uur.