

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 23 februari 2023

Tijd: 8.45 u tot 11.00u

Locatie: Gemeentehuis (1.15)

Aanwezig: Lucas Reijmer, Arjan van der Laan, Marc Nolden, Bert Beentjes (voorzitter a.i.), 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 a.i. opent de vergadering om 8.45 uur en heet iedereen welkom.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Hoogbouw Doornsteeg

Bezoekers: D. Corten (projectleider) en W. Bomhof (gemeente Nijkerk)

Mevrouw Corten en de heer Bomhof lichten toe dat binnen het bestemmingsplan Doornsteeg een aantal stedenbouwkundige blokken hoogbouw zijn ingepland. Een duidelijk zichtbare landmark is gesitueerd in de omgeving van het scoutinggebouw langs de Arhemheeweg, dat in esthetisch opzicht vrij zichtbaar zal zijn vanuit de kwetsbare polder Arkemheen. De polder Arkemheen is eerder aangemerkt als een parel die een beschermde status heeft. Van alle kanten ziet de Arkemheepolder nu al de stedenbouwkundige ontwikkelingen oprukken (Bunschoten, Amersfoort, Nijkerk). Er is inmiddels een verkavelingsplan opgesteld voor deelplan 3 van het bestemmingsplan Doornsteeg, op basis waarvan het exploitatieplan is gebaseerd. Wanneer dit hoogbouwblok aan de westkant van Doornsteeg er onverhoopt uit wordt gehaald, dan heeft dat gevolgen voor het aantal te realiseren woningen en het kostenverhaal. Het hoogbouwaccent was overigens een wens van het college: meer sociale woningbouw en meer de lucht in. Het bestemmingsplan wordt waarschijnlijk medio deze zomer afgerond en ter inzage gelegd

Advies

De commissie ziet hoogbouw op deze locatie grenzend aan de kwetsbare Arkemheepolder als ongewenst. De polder is een landschappelijk en ecologisch hoogstaand gebied dat niet verstoord mag worden door dergelijke hoogbouwaccenten. De commissie ziet liever woningbouw op deze locatie die op een ander schaalniveau (derhalve lager) wordt uitgevoerd en versmelt met het (polder)landschap danwel dat de hoogbouw op een andere locatie wordt uitgevoerd. Er zou zelfs een precedentwerking vanuit kunnen gaan. De commissie spreekt de wens uit dat een hoogbouweffectrapportage wordt uitgevoerd waarin nader wordt ingegaan op de consequenties van het realiseren van hoogbouw op landschappelijk kwetsbare locaties. Naast hoogbouw dient daarbij ook rekening te worden gehouden met afwijkend kleurgebruik. Verder wordt gewezen op de ongewenste schaduwwerking van de hoogbouw voor omringende laagbouwoningen. De hoogbouwstudie moet gelden voor de gehele gemeente Nijkerk en is daarbij ook relevant voor andere Nijkerkse inbreidingslocaties en de Omgevingsvisie 2.0. Het onderwerp wordt teruggekoppeld.

4. Beverdam Hoevelaken

Bezoekers: M. Reniers (M3H), A. Kallen (M3H), P. van de Kemp (gemeente Nijkerk) en E. Baas (gemeente Nijkerk)

De heer Reniers licht toe dat het complex van de Beverdam eigendom is van woningcorporatie De Alliantie. Vanwege de verouderde staat van het woningencomplex is voorzien in sloop van de huidige 20 appartementen en nieuwbouw van 36 nieuwe sociale huurappartementen. Er is een schetsplan gemaakt en die is reeds voorgelegd aan de omgeving. De omwonenden reageren op voorhand overwegend positief. De nieuwbouwappartementen zijn verdeeld over drie verdiepingen. Het betreffen achttien tweekamerappartementen (ongeveer 49 m²) en achttien driekamerappartementen (ongeveer 63 m² tot 70 m²). Er zal volgens de parkeernorm ruimte gemaakt worden voor 43 parkeerplaatsen. Vanwege het ruimtebeslag zal de stallingsruimte intern worden opgelost. De kopse zijde tegenover een sportveldje is licht gedraaid. De ontwerpers hebben zich laten inspireren door de bestaande bouw en zorgen ervoor dat het ontwerp goed aansluit bij de omgeving. Net als de no-nonsense bouw uit jaren '60 in de omgeving, heeft het ontwerp een heldere opzet. De kleur sluit aan bij gebouwen uit de omgeving. De gevels krijgen een rustige en helder opbouw van horizontale metselwerkbanden met daartussen kozijnen en metselwerk penanten. Galerijen, balkons en vluchttrappen zijn geïntegreerd in het gebouw en daardoor onderdeel van de architectuur. Het metselwerk geeft het gebouw karakter. In het metselwerk zijn subtiele verbijzonderingen gemaakt. Deze zijn in de vorm van 'Braziliaans metselwerk', ter plaatse van de hoofdentree bij de collectieve fietsenberging en vluchttrap. Er ontstaat een rustig beeld van een nieuw gebouw dat een hedendaagse interpretatie is van de bestaande context. Er is tot slot voorzien in de toevoeging van zonnepanelen, zes per woning, die uit het zicht worden geplaatst. Het DO en de omgevingsvergunningaanvraag zijn inmiddels gereed.

Advies:

De commissie spreekt haar waardering uit voor het bouwplan, maar is nog niet overtuigd van de uitwerking. Er is veel aandacht geschonken aan de gevelaanzichten, maar minder aan de dakbeëindiging. Die beëindiging dient zorgvuldiger te worden vormgegeven. Het lijkt nu alsof er nog een laag gestapelde woningen bovenop kan worden gebouwd. Wellicht kan in de verdere planvorming ook nog de omkraging van de parkeervoorzieningen rondom de bouwlocatie en het groenplan nader worden uitgewerkt. De groenstructuur, met toepassing van haagjes, dient bij voorkeur open en doorzichtig te zijn om de omgeving sociaal veilig te houden. De afwikkeling van het plan vindt plaats in de mandaatcommissie.

5. Kennismaken met ambtenaren

Er is voorzien in een kennismakingsronde met de ambtenaren. Het doel ervan is om meer de verbinding te zoeken en te bezien hoe de commissie haar rol ziet en hoe zij door het ambtenarenapparaat beter en tijdiger kan worden geïnformeerd. Daarvoor wordt de tweede helft van de vergadering van 17 mei gebruikt (10.30 tot 13.00 uur), inclusief lunch. Onderwerpen ter bespreking: onder meer algemene presentatie, brainstormsessie en erfgoednota.

6. Erfgoednota

Mevrouw Diederiks is bezig met de totstandkoming van de erfgoednota. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de Adviescommissie er een stem in krijgt. Daarom wordt een sessie van circa drie

kwartier ingepland, waarvoor nog een uitnodiging volgt. Onder meer wordt bekeken wat er inmiddels is bereikt en welke knelpunten er nog zijn. De Omgevingsvisie komt er ook in terug.

7. Mandaatoverleg

De eindconclusie van de monumentale boerderij De vergulde Appel klopt niet. Het bouwplan was positief. De heer Van de Veen is van mening dat dit bouwplan eigenlijk thuishoort bij de vergadering van de AOK. Mochten er aanleiding toe zijn, dan dient de commissie alsnog op de hoogte te worden gebracht. Dat geldt overigens ook voor andere plannen die eigenlijk te groot of te bijzonder zijn voor de mandaatcommissie.

Er is planoverleg geweest ten aanzien van Huize Hoevelaken. De ingediende plannen kennen enkele toevoegingen. Het gaat om aanpassingen op het landgoed zelf, waaronder de padenverharding, beplanting en toevoegen van onderdelen, zoals een theehuis en een vijver. Wat nog ontbreekt in de vergunningaanvraag is de nieuwe vorm van afsluiting van de toerit tot het private gedeelte. Er is gekozen voor schuifhekken na de inrit voor het koetshuis. Dat moet echt anders. Beter is het te kiezen voor een beweegbare paal. Verder zijn er zorgen over de omwalling van de buitenplaats en de hoogte van de heggen. Vanwege de zichtbaarheid van het monumentale gedeelte dient bij voorkeur te worden gekozen voor lage begroeiing.

De te renoveren reclamemast bij de noordelijke afrit van de rijksweg A28 is besproken. Er is een ecologisch rapport aangedragen, waaruit blijkt dat er geen impact is voor de vogelstand en er geen gevaar dreigt voor het polderlandschap. Daarom heeft de mandaatcommissie ingestemd. Bij Rijkswaterstaat wordt het ook nog ter goedkeuring voorgedragen. De constructie bestaat uit een M-logo met het logo van BP eronder. De adviescommissie is van mening dat de logo's nog veel te groot van opzet zijn. Geadviseerd wordt om een kleinere hoek richting de polder toe te passen zodat geen schadelijke uitstraling en lichtvervuiling ontstaat.

8. Notulen 25 januari 2023

Het verslag van 25 januari 2023 wordt met inachtneming van enkele wijzigingen vastgesteld.

9. Rondvraag

De heer Van Bleek meldt dat de Handreiking voor Gemeenten is verschenen: 'Op weg naar passende zorg voor beschermde monumenten in hun omgeving'. Het betreft een stappenplan om te komen tot beleid voor borging van de kwaliteit van de omgeving van beschermde monumenten. Het is opgesteld door het Gelders Genootschap in opdracht van Rijksdienst voor Monumentenzorg. Indien hieraan behoefte bestaat, wil hij er meer over vertellen.

De heer Van de Veen heeft in de Stad Nijkerk gelezen dat er voorlopig voor is gekozen om geen woningbouw toe te staan op het Bronswerkterrein. Hij vraagt of de drie hoogbouwcomplexen hiermee van tafel zijn. Mevrouw Diederiks informeert bij Janneke Strijk en vraagt de raadsinformatiebrief in dezen op.

Binnenkort is er een kennismaken met de verantwoordelijk wethouder. Op papier wordt gezet wie zitting nemen in de adviescommissie en wat globaal hun CV is.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit organiseert een fietstocht door Nijkerk. Mevrouw Diederiks zet een datumprikker uit.

10. Volgende vergadering

De volgende vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is op 22 maart 2023.

11. Sluiting

Onder dankzegging sluit de voorzitter de vergadering om 11.00 uur.