

VERSLAG van de OPENBARE VERGADERING van de COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT NIJKERK

Datum en tijdstip:	16 oktober 2019, 13.30 uur
Aanwezigen:	Dhr. J. van den Brink (voorzitter), dhr. H. Korthorst (Stichting Historisch Hoeflake), dhr. J. Nobel (Stichting Stadsgezicht Nijkerk), dhr. G. van de Veen (Stichting Oud Nijkerk), dhr. L.P.M. Reijmer (adviseur ruimtelijke kwaliteit, Gelders Genootschap), mw. M. Hamstra (Erfgoed Gelders Landschap) en mw. N. van Doorn (stichting Historisch Hoeflake) Aanwezige plaatsvervangende leden: Gasten: dhr. D. Bakhuizen, dhr. B. Haasdijk, dhr. E. Staats, dhr. T. de Wit, dhr. G.J. Lasseur, dhr. J.J. Grobben en mw. J. van de Pol
Afwezigen:	
Verslaglegging:	Dhr. C.W. van den Heuvel
Kopie naar:	Commissieleden. Definitief verslag op de gemeentelijke website.
1.	<p>Opening en mededelingen</p> <p>De voorzitter opent de vergadering en heet een ieder welkom.</p> <p>Mededelingen (besloten):</p> <p>Een terugkoppeling volgt van het overleg d.d. 25 september 2019 dat de voorzitter had met de twee wethouders Oosterwijk en Aboyaakoub. Twee belangrijke punten zijn hierbij naar voren gebracht: de zorg voor een integrale benadering van het (erfgoed in het) buitengebied, waar een passieve opstelling wordt bespeurd. Ten tweede: wat heeft de gemeente Nijkerk voor met de Commissie Ruimtelijke kwaliteit? Is ze bereid om de commissie afdoende te faciliteren? Hiertoe is het belangrijk dat concrete zaken worden benoemd die voor de CRK belangrijk zijn. Als daar een akkoord op volgt, dan kun de gemeente hieraan worden houden. Ook dienen met meer voortvarendheid projecten te worden aangereikt, anders ontstaat een stuwmeer aan onderwerpen waarvoor straks te weinig tijd kan worden ingeruimd. Tevens wordt voor een volgende keer gehoopt op meer ambtelijke ondersteuning.</p> <p>Ondanks een wettelijke bepaling dat de CRK een jaarverslag dient aan te leveren is dat voor 2018 niet gelukt. Dit soort zaken blijven liggen. Het jaarverslag kan een kans bieden om als CRK zijnde zaken op te schrijven welke discussiepunten kunnen zijn. Hiermee kan publiciteit worden gezocht, waarmee aan de hand van kritiepunten een discussie kan worden ontlokt en zaken in gang kunnen worden gezet. Het voorstel is een A3 te presenteren met foto's van projecten. Dit wordt aangeboden aan de media, eventueel gelardeerd met kritische noten, en aan B&W. Andere opties zijn het organiseren van een pubquiz, een wandeling, een interview met de voorzitter in de krant of een excursie.</p> <p>De doelstelling is eind januari een jaarverslag over 2019 te kunnen presenteren en te vertellen welke kansen er liggen die onbenut blijven. Ten behoeve van een eventuele presentatie aan de gemeenteraad wordt door Jan van den Brink tegen die tijd contact opgenomen met de griffie. Wellicht een vervolg bijeenkomst met de gemeenteraad op onze kennismakingsbijeenkomst in november 2018.</p> <p>Ten behoeve van de vacature van André Jansen wordt aanbevolen een Adviseur Erfgoed/Secretaris aan te monteren en eventueel het aantal uren voor deze functie uit te breiden (wellicht opwaardering naar 32 uur in schaal 10 of 10a). Hierover wordt door het CRK contact opgenomen met de gemeentesecretaris.</p> <p>In verband met het afscheid van Jeroen en André wordt voorgesteld een borrel te organiseren bij wijngaard Aan de Brede Beek aan de Slichtenhorsterweg. Op korte termijn volgt een afspraak via de datumprikker.</p>
2.	<p>Vaststelling agenda</p> <p>Het onderwerp Ontwikkeling Kerkplein is komen te vervallen. De agenda wordt vastgesteld.</p>
3.	<p>Vervolg Ontwikkeling Kerkplein</p> <p>Dit agendapunt is komen te vervallen</p>
4.	<p>Centrumplan Hoevelaken</p> <p>De heer Bakhuizen (voorzitter visiegroep Centrum Hoevelaken) geeft een toelichting. Uitgangspunten voor de centrumvisie Hoevelaken zijn:</p> <p>Aantrekkelijk en uitnodigend</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantrekkelijk, gezellige verblijfsen ontmoetingsplek voor alle Hoevelakers en bezoekers • Samenhangend in inrichting en gebruik • Investerings in bebouwing bevorderen (beeldkwaliteit en beleving) <p>Vitaal en compleet centrum</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Huidig divers winkelaanbod handhaven met focus op dagelijkse boodschappen • Winkelaanbod Hoevelaken concentreren in het centrum • Sociaal culturele functies clusteren in het centrum • Markt (verspreid) behouden en beter inpassen in buitenruimte • Uitbreiding daghoreca bevorderen <p>Wonen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen boven winkels bevorderen, zodat leefbaarheid wordt bevorderd • Woningen gericht op doelgroepen senioren en starters <p>Bereikbaarheid en parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huidige verkeersstructuur behouden • Toereikende parkeercapaciteit waarborgen (gratis parkeren) • Fiets als vervoermiddel bezoek centrum bevorderen: fietsparkeren organiseren <p>Inrichting openbare ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eén samenhangende inrichting voor het centrum <p>Inrichting Westerdorpsstraat behouden</p> <p>Verbinden van de pleinen De Brink en Wiekslag</p> <p>Westerdorpsstraat 'shared space' bij verbinding tussen pleinen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbinding tussen centrum en manifestatieveld verbeteren • Manifestatieveld: herpositioneren veld binnen centrum en integraal ontwerp opstellen <p>Groenstructuur en groenbeleving versterken</p> <p>Aanwezigheid parkeren in het beeld verminderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergroening van de buitenruimte (uitstraling en prettig verblijfsklimaat bevorderen, hittestress tegengaan) <p>Veiligheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociale veiligheid als belangrijk aandachtspunt bij de herinrichting van het centrum zowel overdag als in de avond • Verkeersveiligheid bevorderen voor voetgangers en fietsers, met aandacht voor laden en lossen <p>Duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergroening van de buitenruimte • Verduurzaming bebouwing bij renovatie en/of vernieuwing • Fiets als vervoermiddel bevorderen • Maatschappelijke kosten en baten in balans <p>De gemeenteraad van Nijkerk heeft inmiddels akkoord gegeven om de centrumvisie gestalte te doen krijgen met 19 kleinschalige en grootschalige ontwikkelingen, in de schaal en maatvoering van het dorp. Hiervoor is een bedrag ad. € 1,8 miljoen beschikbaar, waaronder €. 700.000,00 voor het komende jaar. Inmiddels heeft een aantal sessies met de bevolking plaatsgevonden, waarbij gele stickers konden worden geplakt op een aantal onderwerpen. De belangrijkste zijn: de opwaardering van de wiekslag, het gebied achter de Albert Heijn, de leegstand en de verkeersstromen. Op 4 november wordt een advies opgesteld aan de hand waarvan projecten uitvoeringsgereed kunnen worden gemaakt. In het tweede kwartaal van 2020 kan waarschijnlijk de aannemer aan de slag.</p> <p>Het bevreemdt de vergadering dat geen beeldkwaliteitplan is opgesteld. De heer Staats meldt dat er wel uitgangspunten zijn geformuleerd, maar geen BKP. Het dorpschart is in vier kwadranten verdeeld. Het idee is dat ieder kwadrant een eigen ontwikkeling krijgt. Tezamen met de randvoorwaarden wordt een SPV meegegeven aan de ontwikkelaar. Een aantal inrichtingselementen wordt getoond. De inwoners van Hoevelaken hebben hun voorkeur uitgesproken voor een modern antraciete lijn, waardoor een kwalitatief mooie inrichting ontstaat dat de identiteit van het dorp ten goede komt en zorgt voor een kwalitatieve impuls. De entree van het dorpschart wordt opgesierd met zuilen. De fietsfunctie wordt versterkt en gefaciliteerd. Het is de uitdrukkelijke wens van de ondernemers om het autoparkeren te handhaven, maar auto's mogen straks nog maar 15 kilometer per uur rijden.</p> <p>De vergadering kan zich voorstellen dat er tevens sprake is van een functieverandering van winkels naar wonen, mede in het licht van de leegstand. De woonfunctie tegenover onder meer de Blokker en de Jumbo zou kunnen worden versterkt. Verder stelt de vergadering verbaasd te zijn dat het gemeentebestuur in dit proces op afstand staat. Dat zou je kwetsbaar kunnen maken. Er zou meer betrokkenheid kunnen worden getoond en de visie moet worden gedekt zodat een breed gedragen plan ontstaat. Regelmatige toetsing door de Mandaat-commissie en CRK wordt aanbevolen om ankerpunten vast te leggen en de voortgang te bewaken. De vergadering wil in adviserende zin graag een rol spelen.</p>
5.	<p>Stoutenburgerlaan 31</p> <p>De heer De Wit (stedenbouwkundige) geeft een presentatie van het kavelpaspoort van Stoutenburgerlaan 31:</p>

	<p><i>Bebouwing</i></p> <p>1. Het bebouwingspercentage bedraagt max 70% van het 'Bouwvlak'. (De oppervlakte van het Bouwvlak is ca 4240 m², en de oppervlakte van het bouwplan is ca 2920 m², dwz. ca 69%). 2. De grens van Bouwvlak aan de westzijde ligt in de voorgevel van de bestaande woning. 3. De grens van het Bouwvlak aan de zuidzijde ligt in het verlengde van die van Horstbeek. 4. Aan de westzijde en zuidzijde ligt in het Bouwvlak een "representatieve zone" met een breedte van 15m. 5. In de "representatieve zone" en buiten het Bouwvlak zijn voorzieningen voor laden en lossen, buitenopslag en parkeren voor vrachtwagens niet toegestaan 6. De bouwhoogte bedraagt max 9 m, oplopend naar 12 m in de richting van de A1, met een hoekaccent van 15 m 7. De afstand van gebouwen tot de perceelgrens bedraagt in principe min 5 m.</p> <p><i>Bebouwing massa en schaal</i></p> <p>1. De bebouwing wordt onderdeel van de bedrijfsbebouwing van Horstbeek. 2. Het bouwmassa wordt verdeeld in verschillende kleinere volumes die aansluiten bij de schaal van de omliggende bebouwing. 3. De opdeling wordt geaccentueerd door verschillende bouwhoogtes. 4. De hoogte loopt op van 9 m aan de noordzijde naar 12m richting A1 met een hoekaccent van 15m. 5. De hoogte opbouw volgt hiermee het talud van het viaduct. 6. De bebouwing heeft een representatieve voorgevel aan de zijde van de Stoutenburgerlaan en aan de zijde van de A1 7. Vrachtwagen-parkeren, laden en lossen en opslag worden aan deze zijden vermeden. 8. Het bestaande woonhuis kan worden opgenomen in de nieuwbouw of worden vervangen door een bouwelement dat het sparen van bestaande bomen daar mogelijk maakt.</p> <p><i>Referentiebeelden hoekaccenten</i></p> <p>Een verbijzondering van de hoek zorgt ervoor dat het gebouw meer wordt dan een willekeurig extra volume voor het bedrijventerrein. Het gebouw wordt meer specifiek passend gemaakt voor het betreffende perceel. In dit geval markeert het accent tevens de hoek van het bedrijventerrein en geeft enig gevoel van verbinding naar het station. Andersom markeert de hoek de entree van het dorp Hoevelaken komende vanaf het station.</p> <p><i>Ontsluiting</i></p> <p>1. Parkeren vindt plaats op eigen erf, boven- en/of ondergronds. 2. Volgens de Nota Parkeernormen geldt voor bedrijven 1-2 park pl. per 100 m² bvo, afhankelijk van het soort bedrijf. 3. De ontsluiting van het perceel vindt plaats op De Beek, door verbreding van de bestaande inrit. 4. De verkeersintensiteit op De Beek is beperkt, ca 1500 tot 1800 mv per etmaal. 5. In de groene zone langs de A1 ligt een voetpad vanuit Horstbeek naar een onderdoorgang onder viaduct van de Stoutenburgerlaan naar het stijgpunt naar het NS station. 6. Als alternatief kan deze loopverbinding naar het station ook gemaakt worden d.m.v. een 2e trap aan de oostzijde tegen het talud. 7. Het parkeren voor het station en het bestaande stijgpunt blijven aan de westzijde van de Stoutenburgerlaan</p> <p><i>Groen</i></p> <p>1. Langs de A1 ligt een groenzone met boombeplanting , aansluitend op de groenzone van Horstbeek. 2. Waardevolle bomen op het perceel sparen en inpassen in de nieuwe bebouwing. 3. De aanwezige notenbomen benutten voor een bijzondere plek rond het bestaande woonhuis. 4. Sparen van het woonhuis zelf wordt niet nagestreefd.</p> <p><i>Archeologie</i></p> <p>1. De mogelijke archeologische waarde van het plangebied maakt een onderzoek noodzakelijk.</p> <p><i>Milieu</i></p> <p>1. Maatregelen integreren voor besparing en gebruik van duurzame energie. 2. Daken geschikt maken voor zonnepanelen. 3. Gebruik van bodemenergie is mogelijk. 4. Regenwater zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering.</p> <p>De vergadering stelt dat hiermee een stuk groen bij een belangrijke entree van het dorp verdwijnt en vraagt of natuurcompensatie wordt toegepast. De heer De Wit antwoordt dat een borging van het groene karakter van het gebied niet is opgenomen. Wellicht is het mogelijk aan de overzijde van de Stoutenburgerlaan een groene scheg te behouden Jop de plek van de bestaande parkeerplaatsen'.</p> <p>De vergadering stelt voorts dat de korrel en de maat van de bedrijfsbebouwing erg groot oogt. Hiervoor moet worden gewaakt. Mogelijk kan een verscheidenheid van volumes worden toegepast.</p>
--	---

	<p>De vergadering vraagt of er kan worden gerefereerd aan een structuurvisie. De heer Grobben antwoordt dat het plangebied binnen de bebouwde kom valt en onderdeel is van Horstbeek. Het kan niet worden bestempeld als landelijk agrarisch. De vergadering verzoekt om een ecologische aanpak van de bebouwing en de omgeving hiervan. Eventueel dient de groenzone aan de zijde van de huidige boerderij tot en met de Stoutenburgerlaan breder te worden gemaakt. Naast groencompensatie is het kijken naar circulaire architectuur en hoogwaardige bebouwing een aandachtspunt. Dit dient te worden meegenomen als randvoorwaarde in het bestemmingsplan.</p> <p>Afstemming kan in het vervolgproces plaatsvinden in de Mandaatcommissie.</p>
6.	<p>Ingekomen stukken / uitgane stukken</p> <p>Een nabespreking volgt op de behandeling van het object Groot Kattenburg. Uitstel is verlengd met een jaar.</p>
7.	<p>Mandaatoverleg</p> <p>Ten aanzien van het project voor het voormalige Jumbo-terrein hebben Oud Nijkerk en de stichting Stadsgezicht een gesprek gehad met de ontwikkelaar. De aanleiding was het krantenartikel over Holkerstraat 13. Over het algemeen is dit gesprek positief verlopen. Ook over de doorgang wordt nagedacht in relatie tot de stadswoningen en kromming in de weg. In principe is er overeenstemming.</p> <p>Appelsestraat 9: er is sprake van de bouw van drie woningen op deze locatie. De vraag is of dit onderdeel vormt van het plan van Van Beuningen. Aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing is in dezen vereist. De Rijksdienst heeft eerder gemeld dat de monumentale waarde van het landgoed moet meewegen.</p> <p>Bouwplan Catharinastraat: wordt nader besproken.</p> <p>Venestraat 52: Er zijn twee schuurwoningen gepland op deze locatie. De vraag is of dit past in het plaatje van de Venestraat in verband met het pand van Callenbach.</p> <p>Werkzaamheden Kloosterstraat waardoor een herindeling van het Plein plaats vindt: de angst heerst dat het bouwverkeer veel kapot rijdt.</p> <p>Schade aan balustrade aan Brede Beek: Dit wordt hersteld en meegenomen in herbestrating van Langestraat/Catharinastraat.</p>
8.	<p>Verslag vorige vergadering d.d. 3 september 2019</p> <p>Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.</p>
9.	<p>Rondvraag</p> <p>Er vindt archeologisch onderzoek plaats op de Kloosterstraat waar op de plek van dansschool Vlieg een cultureel centrum wordt gerealiseerd.</p>
10.	<p>Volgende vergadering</p> <p>De volgende vergadering staat gepland op 27 november 2019.</p>
11.	<p>Sluiting</p> <p>De voorzitter dankt de aanwezigen en sluit om 17.25 uur de vergadering.</p>