

Jaarverslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Beste lezer,

Met dit jaarverslag wil de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK), een overzicht geven van haar werkzaamheden sinds de zomer 2022 tot en met 2023. Het was een jaar van opstarten. En het was een boeiend eerste jaar. In onze manier van werken hebben we inmiddels de nodige lijn aangebracht. Dat geeft vastigheid en duidelijkheid, niet alleen voor onszelf maar, belangrijker nog, ook voor degenen die ons advies vragen.

Bij de oplevering van dit eerste jaarverslag kwamen we de nodige hobbels tegen. Ook die ervaring nemen we mee naar volgend jaar. Ons volgende verslag verwachten we voorjaar 2025 met u te kunnen delen. Dit jaarverslag is niet uitputtend. We hopen hiermee vooral een goede indruk te geven van de grote diversiteit aan plannen en initiatieven die onze tafel zijn gepasseerd en waar wij een opbouwend steentje aan hebben mogen bijdragen.

Namens alle leden van de commissie,
Hilbrand Rozema (voorzitter)

Inleiding

De adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) is op 1 juli 2022 gestart, als opvolger van de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie is ingesteld om invulling te geven aan de adviesrol in de gemeente, zoals voorgeschreven in de omgevingswet. Daarbij heeft de gemeente gekozen voor de brede variant: een commissie met burgerleden en professionals op het terrein van erfgoed, welstand, stedenbouw, natuur en landschap.

De commissie adviseert het college en de raad. De commissie adviseert bij een vooroverleg, over een aanvraag om een principebesluit en over een aanvraag om of een ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning. Bij welke activiteiten dat het geval is, is in de verordening uitgewerkt. Het is niet gelukt om een professional op het gebied van natuur te vinden. Deze rol is echter goed ingevuld door de landschapsdeskundige.

De eerste vergadering van de commissie was op 7 september 2022. Met het afscheid van de CRK startte een vrijwel nieuw team de advieswerkzaamheden. We moesten elkaar leren kennen, elkaars expertise ontdekken en op elkaar

ingespeeld raken. Dat proces verliep redelijk soepel. We constateren dat de samenwerking in de loop van de tijd is gegroeid en dat elk commissielid zijn plek heeft gevonden. We zien de meerwaarde van de verschillende expertises en van de combinatie tussen professionals en burgerleden. Dat uit zich in steeds betere advisering op het gebied van omgevingskwaliteit. Met elkaar zetten we ons in voor een goede omgevingskwaliteit in de gemeente Nijkerk.

Inderdaad, goed. Anders gezegd, we gaan altijd voor een acht, en niet maar voor een zesje. Onze hoop en inzet is dat allerlei ruimtelijke ontwikkelingen die in de gemeente plaatsvinden en waar wij over mogen adviseren door komende generaties ook nog gewaardeerd zullen worden. We waken over onze monumenten en tegelijkertijd worden nu soms ook weer monumenten toegevoegd voor de toekomst.

Bij de advisering merken we dat er een grote verscheidenheid aan dossiers is: van kleine tot grote projecten, van nieuwbouw tot monumenten, van het stadscentrum tot het buitengebied. En we zien deze dossiers vaak

meerdere keren terugkomen, in verschillende stadia van het proces en met een adviesvraag passend bij het stadium. Dat zorgt ervoor dat we met de behandeling steeds moeten inspelen op de kenmerken van het dossier dat voorligt. De ervaring leert daarbij dat het advies beter tot zijn recht komt als we vroegtijdig betrokken worden. Ook is het advies vaak meer passend en relevant als we de juiste informatie hebben over de achtergronden van het gebouw of gebied en het proces dat al doorlopen is.

We werken bij veel initiatieven samen met de ambtelijke organisatie. Daarbij worden we steeds

beter gevonden en bediend. We worden gaandeweg meer betrokken bij beleidsvorming, bijvoorbeeld bij de uitwerking van de omgevingsvisie of het erfgoedbeleid. Ook krijgen we de nodige initiatieven van derden onder ogen. Daarbij merken we dat initiatiefnemers nog niet altijd goed op de hoogte zijn van de breedte van omgevingskwaliteit en de plannen niet altijd alle aspecten voldoende belichten.

We zijn blij met de bijdrage die we de afgelopen tijd hebben kunnen leveren aan de kwaliteit van initiatieven in de gemeente.

Samenstelling AOK 2022-2023



| | |
|-----------------------|--|
| Voorzitter: | Hilbrand Rozema |
| Ambtelijk secretaris: | Marlous Diederiks |
| Monumenten: | Martin van Bleek |
| Welstand: | Lucas Reijmer |
| Landschap: | Marc Nolden |
| Stedenbouw: | Arjan van der Laan |
| Burgerleden: | Gerrit van de Veen (tot 14 juni 2023) en Bert Beentjes |
| (Natuur: | vacant) |

Gerrit van de Veen heeft op 14 juni 2023 afscheid genomen als burgerlid. Hij heeft zich jarenlang, ook in de voorgangers van de AOK, ingezet voor het behoud van het erfgoed in de gemeente Nijkerk. Daarbij had hij ook een scherp oog voor monumentale details. De verbreding van de opdracht van de commissie, advisering over omgevingskwaliteit in de volle breedte, gaf hem gaandeweg niet meer voldoende energie. We zijn hem dankbaar voor zijn betrokken en waardevolle inbreng in het opstartjaar van de commissie.

Per 1 juli 2024 is Marieke van Rooten ons nieuwe burgerlid.

Werkwijze

Bij de overgang van de commissie ruimtelijke kwaliteit naar de commissie omgevingskwaliteit is de samenstelling van de commissie aangepast en de advisering verbreed met nieuwe thema's. Om hier als commissie goed invulling aan te kunnen geven, hebben we in de afgelopen periode onze werkwijze ontwikkeld en vastgelegd in het reglement van orde. We hanteren verschillende overlegvormen, afhankelijk van de adviesvraag en het stadium waarin het plan of beleidsdocument is. We hebben afspraken gemaakt over de aanlevering van dossiers en de volledigheid van informatie, zowel over het proces als over de inhoud. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om informatie over de geschiedenis van een locatie, eventuele gerelateerde ontwikkelingen en de landschappelijke inpassing. Daarnaast willen we graag weten in welke fase het plan zich bevindt, informatie over besluiten of afspraken en het vervolg.

Deze brede informatiebehoefte komt omdat we initiatieven altijd beoordelen in relatie tot de omgeving en willen adviseren binnen de ruimte die er nog is voor verbetering van het initiatief. We merken bij het behandelen van de initiatieven dat deze brede aanpak leidt tot aanbevelingen die begrijpelijk, haalbaar en onderbouwd zijn. De bredere blik van de commissie heeft ook tot aanscherping geleid van de verdeling van dossiers tussen de commissie en de mandaatcommissie. De mandaatcommissie behandelt de vergunningaanvragen die zich beperken tot een afweging vanuit welstand en erfgoed. Dossiers met een bredere scope worden in de grote commissie behandeld of voorbesproken.

In de periode 2022-2023 hebben we vierwekelijks vergaderd, met een korte zomerpauze. We merken dat het aantal adviesvragen hoog lag en dat er relatief veel grote plannen waren. Samen met het

ontwikkelen van onze werkwijze betekende dit dat de agenda vol was en de stukken veel voorbereiding vroegen. Daarmee was de werklast voor de commissie aanzienlijk hoger dan de inschatting die bij het instellen van de commissie was gemaakt.

Naast de behandeling in de commissie, willen we ook ter plaatse de situatie beoordelen. Soms doen commissieleden dit op eigen initiatief, soms organiseren we een werkbezoek op locatie. Voorbeelden hiervan zijn het plan voor de nieuwbouw St. Jozef, dat door initiatiefnemers op locatie aan ons is toegelicht en een wandeling door het gebied Slichtenhorst op initiatief van de Stichting Slichtenhorst. Op eigen initiatief hebben we een fietstocht gemaakt langs de locaties van belangrijke ontwikkelingen in de gemeente.

Algemeen

De AOK is haar werkzaamheden begonnen op een moment dat de Omgevingswet nog niet van kracht was. Ondanks dat de opdracht aan de commissie duidelijk was vastgelegd in de verordening heeft dat op enig moment wel geleid tot ruis ten aanzien van de speelruimte van de AOK. Op het moment van schrijven kunnen we constateren dat die fase achter de rug is.

In zijn algemeenheid vallen er enkele zaken te noemen die een belangrijke rol spelen bij de advisering van de commissie. Daarbij kan gedacht worden de nadrukkelijke rol van duurzaamheid en aan het toenemend belang van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarnaast, en zeker niet in de laatste plaats, aan de doelstellingen van de Woonvisie. De sterke behoefte aan uitbreiding van het woningaanbod en de verdeling over de verschillende segmenten vraagt veel als het gaat om de ontwikkeling van plannen die uitgaan van een hoge omgevingskwaliteit.

Op het gebied van beleid moet allereerst de erfgoednota genoemd worden. Deze is inmiddels

door de raad vastgesteld en geeft richting voor de omgang met ons erfgoed en geeft daarmee ook een nadere uitwerking aan input die er al lag in de vorm van de nota Eigenheid en Karakter.

Het beleidskader Boerderijmolens kwam in de allereerste maanden van de net gestarte nieuwe commissie voorbij, toen de rol en de toegevoegde waarde van de AOK nog niet breed bekend waren. De AOK heeft in de advisering hierover zelf het initiatief genomen.

Wat met regelmaat in de commissie voorbij komt zijn de vijf parels van de gemeente Nijkerk, die benoemd zijn in de omgevingsvisie. Vaak vanuit de vraag welke impact een bepaalde ontwikkeling heeft of zou hebben op een van die parels. De beschermwaardigheid van de parels is voor ons geen vraag. Wel is de vraag hoe we in onze advisering dat een volwaardige plek kunnen geven. Er is grote behoefte aan (juridische) instrumenten om dat handen en voeten te geven. We zien dan ook uit naar het programma omgevingskwaliteit.



Slichtenhorst



Hoeve de Ahof, Appel

Mandaatcommissie

Initiatieven met kleine impact op de omgevingskwaliteit worden niet door de voltallige commissie behandeld maar door een mandaatcommissie bestaande uit een welstandsadviseur en een monumentenadviseur.

Tijdens de tweewekelijkse mandaatvergaderingen worden de reguliere bouwplannen besproken met voornamelijk een geringe impact op het omgevingsbeeld. Deze vergaderingen worden voorbereid door de betreffende medewerker van de Omgevingsdienst, die ook het verdere verloop van de bouwplannen ter hand neemt. In deze vergadering worden ook samen met de monumentenadviseur de plannen besproken die met cultuurhistorie te maken hebben.

Door de frequentie van deze vergaderingen is een efficiënte werkwijze mogelijk, waarbij als er een negatief advies gegeven wordt deze meteen in de volgende vergadering besproken kan worden. Over het algemeen is er tevredenheid over de vorm en uitvoering van deze advisering.

2023 in cijfers

- Onder mandaat van de adviseur ruimtelijke kwaliteit zijn 73 plannen als vooroverleg en 244 plannen als definitieve aanvragen behandeld, deels in aanwezigheid van de aanvrager of ontwerper.
- Van de 244 plannen werd 79% van de 1e aanvragen ter plekke van een positief advies voorzien. Voor 21% was een wijziging nodig.
- Voor 23 plannen brachten wij een gecombineerd welstands- en monumentenadvies uit.
- 15 keer samengekomen

Uitgelichte projecten

In 2022 en 2023 hebben we een grote verscheidenheid aan initiatieven in de commissie besproken. Een aantal van deze initiatieven willen we in dit verslag benoemen vanwege het belang voor de omgeving of omdat ze een bepaald aspect van de adviespraktijk illustreren.

Binnen de stad Nijkerk hebben we verschillende initiatieven gezien. De plannen voor Stadshaven zijn verschillende keren besproken en het kerkplein en de vernieuwing van St. Jozef zijn heel zichtbaar in het centrum. De commissie omgevingskwaliteit gaat niet over verkeer of parkeren en mobiliteit is geen onderdeel van de beoordeling. Toch zien we dat vooral bij plannen in de bebouwde kernen dat de gekozen oplossingen voor verkeer en parkeren een stevige rol spelen bij de kwaliteitsbeleving.



Stadshaven Nijkerk

Stadshaven is een voorbeeld van een grote en bijzonder complexe herontwikkelingsopgave. De opgave is om bij de haven honderden woningen te realiseren, dicht bij de binnenstad, bij bedrijven, monumentale panden en aansluitend op de bestaande woonwijk.

Bij de bespreking liepen we aan tegen vraagstukken als inpassing van de gebouwen; ruimte voor verblijven, voetgangers, fietsers en auto's; de verhouding tussen de auto en het langzaam verkeer; de aansluiting op en beleefbaarheid van het water; realisatie van groen; het oude stadhuis en daarnaast de ambitie om alles bij elkaar een kwalitatief hoogwaardige inbreiding te realiseren. De uitdaging was om op een aantal punten de stap te zetten van niet doen, naar acceptabel en naar goed.

De commissie heeft daarom in verschillende stadia van de ontwikkeling meegedacht en onder andere de uitdaging neergelegd om aan te blijven sluiten bij de historie van de haven. Het oude stadhuis, de plek voor de Van Kluijvelantaarn en de zichtbaarheid van de oude havenlijn en elementen als het hellinghuisje en de resten van de oude sluis zijn in de commissie besproken.

Sint Jozef en Kerkplein Nijkerk

Deze twee plannen zijn nauw aan elkaar verbonden omdat ze naast elkaar gelegen zijn en vooral omdat er naar een gecombineerde parkeeroplossing is gezocht. Het plan voor het Kerkplein is initieel in de commissie ruimtelijke kwaliteit behandeld, de voorganger van de huidige commissie. Sint Jozef is in 2023 in de AOK aan de orde geweest en we zijn de vergadering begonnen met een waardevolle toelichting op locatie door de initiatiefnemers.

Het plan gaf een helder beeld over wat er behouden kan worden en wat de nieuwbouwopgave is. Omdat het een eerste plan is, werd een belangrijk aspect nog niet duidelijk en dat was de uitwerking van het hoofdvolume dat boven de andere bebouwing uitkomt. Voor de AOK is dit een belangrijk beeldbepalend onderdeel en dat vraagt een zorgvuldige afweging. Het advies was op dat moment

nadrukkelijk om terug te gaan naar de tekentafel en dat hoge en massale volume uit te werken in enkele verschillende varianten, passend bij de historische omgeving, en rekening te houden met de verschillende zichtlijnen.

Duidelijk werd dat het oplossen van het parkeervraagstuk samen met Kerkplein essentieel was voor het kunnen realiseren van een goede kwaliteit. Inmiddels is dat probleem opgelost door de afspraken rond het onderbrengen van het parkeren door inwoners onder het plan Kerkplein.

Het plan Kerkplein zelf is later in de commissie geweest, waarbij de AOK vooral blij was dat het oorspronkelijke plan in grote lijnen overeind is gebleven. Wel de nodige aandachtspunten meegegeven als het gaat om duurzaamheid en klimaatadaptatie.



Reclamemast A28

Eind 2022 heeft de AOK zich gebogen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor aanpassing van de reclamemast aan de A28 bij Smidspol (bij de McDonald's). De aanvraag was om de huidige mast met aangeliichte reclameborden te vervangen door een mast met ledschermen.

In het voorstel waren de schermen bijna twee keer zo groot in oppervlakte als de huidige borden en was de constructie verzaamd. Deze aanvraag is initieel in de mandaatcommissie besproken en beoordeeld op welstand. Er is aangegeven dat het plan vanuit oogpunt van welstand na aanpassingen acceptabel zou kunnen zijn.

Bij afstemming met de volledige AOK was het oordeel dat bij deze aanvraag, vanwege de locatie direct bij de polder Arkemheen en het natuurgebied, omgevingskwaliteit in veel bredere zin een rol speelde. Daarom is de aanvraag vervolgens besproken in de AOK zelf.

De commissie heeft in haar advies de impact van de lichtuitstoot op de polder Arkemheen en de waarde van het gebied voor de gemeente zwaar laten wegen. In de omgevingsvisie is de polder benoemd als een van de vijf parels van de gemeente Nijkerk met als kernkwaliteit de rust en het open karakter. Daarom heeft de commissie negatief

geadviseerd, zowel in eerste aanleg als na een verzoek tot heroverweging.

Uiteindelijk kreeg de AOK vanuit de omgevingsdienst te horen dat de gemeentelijke verordening op basis waarvan de commissie haar werk doet in dit geval niet voldoende juridische onderbouwing bood voor het negatieve advies, omdat de omgevingswet zelf nog niet ingegaan was. Daarop heeft de AOK een aantal voorwaarden geformuleerd waaraan tenminste zou moeten worden voldaan om de impact van de mast op de polder te minimaliseren.

Groot Henneker Nijkerk

Voor Groot Henneker, Bloemendaalseweg 2, is de commissie om advies gevraagd in verband met de toevoeging van een soort schapenschuur met souterrain, bedoeld voor dagopvang van dementerenden en respijtzorg. Gesproken is over de situering op het monumentale erf. In plaats van een losstaande toevoeging zou het een integraal onderdeel moeten vormen van de totale erfbebouwing.

Daarnaast is gesproken over de landschappelijke inpassing. Daglicht in het souterrain, de buitenruimte daarbij en de bereikbaarheid van het geheel voor mindervaliden maakten dat tot een ingewikkelde opgave. Een en ander heeft geleid tot een herzien ontwerp in de loop van 2024.



Deelplan 3 Nijkerkerveen

Dit plan is een goed voorbeeld van het leertraject waar we als commissie in hebben gezeten. Dit plan kwam in de commissie toen het feitelijk al kant en klaar was. Allerlei uitgangspunten bij de ontwerpopgave en ook de resultaten van de participatie waren er al in geland. Dat bleek de speelruimte van de commissie qua advisering zeer beperkt te maken. Desondanks zijn nog een aantal belangrijke punten meegegeven voor de verdere uitwerking. Het belang van een goede uitwerking van (de doorgaande lijn van) het Bakkerspaadje door het plan is benoemd. Aandacht is gevraagd voor de groenstructuren door het plan en de overgang daarvan naar de erven. De commissie heeft haar zorgen geuit over de omgevingskwaliteit in de noordwesthoek, waar de sociale huurwoningen apart waren voorzien, te weinig gemengd met de overige woningcategorieën en door een muur gescheiden van het aangrenzende bedrijf. De commissie had graag gezien dat de (groen- en) waterpartij in het midden van het plan meer gewicht had gekregen door autoverkeer daar overheen niet mogelijk te maken. Dat vraagstuk bleek echter een gepasseerd station.

De bespreking van dit plan was een leerervaring voor zowel voor de commissie als de afdeling Proces- en Projectbegeleiding. Sindsdien is en wordt gestreefd naar het vroegtijdig aanhaken van de commissie als het gaat om grote (uitbreidings)plannen. Een belangrijk voorbeeld waar het overleg, op verschillende momenten in de planontwikkeling, op een constructieve manier is ingevuld is Doornsteeg fase 3.

Supermarkt Nijkerkerveen

In de eerste helft van 2023 is in de commissie tweemaal gesproken over de vestiging van een supermarkt aan de Van Dijkhuizenstraat in Nijkerkerveen. Tijdens de eerste behandeling was de commissie kritisch. De plannen pasten niet goed in het straatbeeld en hielden geen rekening met de overgang naar het landelijk gebied aan de rand van het dorp. Bij de volgende behandeling een aantal maanden later was het plan aangepast: de gevel is opgedeeld waardoor de verschillende gebouwdelen zichtbaar zijn en de gevel beter in het straatbeeld past;

de indeling van het terrein is verbeterd met ruimte voor fietsen en lopen; en er was ruim aandacht voor de groene aankleding en de overgang naar het open gebied aan de noordzijde. Daardoor konden we als commissie instemmen met de verbeterde plannen.

Vanuit de commissie waardeerden we de gedachtenwisseling tussen de commissie en de initiatiefnemers en de manier waarop de adviezen zijn meegenomen in het plan. Dat zorgde voor een voorstel met voldoende kwaliteit voor de omgeving.

Uiteindelijk zijn de plannen door de gemeenteraad afgekeurd, omdat de ontwikkeling niet paste binnen de geldende kaders voor detailhandel in Nijkerkerveen.

Huize Hoevelaken en het Hoevelakense Bos

Huize Hoevelaken en het Hoevelakense Bos hebben vanaf december 2022 tot begin 2024 meerdere keren op de agenda van de commissie gestaan. Het is een plek met veel geschiedenis die het aanzien van Hoevelaken bepaalt bij het binnenkomen van het dorp. Het huis is een rijksmonument met een verleden van bouw, herbouw en verbouw. Het bos heeft een belang-rijke recreatie- en natuurfunctie heeft voor Hoevelaken en omgeving.

In dit dossier kwamen alle aspecten van de omgevingskwaliteit samen. Er zijn plannen besproken voor verschillende onderdelen van het gebied: het huis met bijgebouwen, de tuin, het bos. We hadden in onze advisering te maken met verschillende plannen, verschillende initiatief-nemers en met verschillende processen omdat bij een rijksmonument ook andere commissies betrokken zijn bij de beoordeling.

Als commissie hebben we steeds geprobeerd om vanuit alle perspectieven naar de samenhang van alle ontwikkelingen te blijven kijken. Door de complexiteit van het dossier en het aantal betrokken partijen en belanghebbenden was het niet altijd makkelijk dat overzicht te krijgen en te houden. De manier waarop het proces voor de beoordeling van de plannen door verschillende commissies is ingeregeld, betekende dat we niet altijd meer de ruimte hadden om in de volle breedte te adviseren. We denken wel dat we door de benodigde samenhang van de plannen te benadrukken het aspect omgevingskwaliteit in deze initiatieven een plek konden geven.

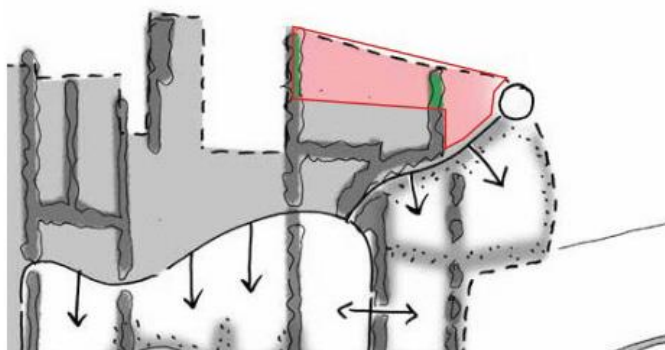


Klaarwater Hoevelaken

Hoe verder een plan is uitgewerkt, hoe minder ruimte er is om het te verbeteren. In de commissie merken we dat het goed is om in een vroeg stadium bij plannen betrokken te zijn, dan kunnen we de belangrijkste kwaliteiten van een gebied benoemen en onze aandachtspunten mee-

geven bij de ontwikkeling van de plannen. Het plan voor de wijk Klaarwater in Hoevelaken is een goed voorbeeld van een plan dat al vroeg besproken is. Bij de bespreking van het plan is veel aandacht geweest voor de aansluiting op het bestaande landschap en de bestaande bebouwing. Zo is

de Oosterdorpsstraat bijvoorbeeld vanouds een straat met lintbebouwing. Dat aspect was onvoldoende benoemd in het plan. Het is als aandachtspunt meegegeven en in een latere versie van het plan is dit advies verwerkt. We zien dan ook uit naar de verdere planvorming.



Diverse plannen

Zoals in het voorwoord al aangegeven zullen we niet alle plannen hierbij langs gaan. Enkele plannen willen we nog even kort noemen. Zo is Doornsteeg fase 3 in Nijkerk meerdere malen aan bod geweest. Dit was een goed uitgewerkt plan. Het plan voor het centrum van de wijk Paasbos in Nijkerk is besproken en hier zijn verschillende adviezen voor meegegeven. En het plan voor de Poort van Hoevelaken, gelegen op een bijzonder markante plek, leidde onder meer tot een gesprek over de (landschappelijke) inpassing.

Ten slotte, op de pagina van de AOK op de website van de gemeente staan de agenda's en verslagen van de commissievergaderingen, voor wie belangstellend is naar een specifiek plan. ■