

## **Adviescommissie Omgevingskwaliteit**

**Datum:** 6 september 2023

**Tijd:** 9.00u tot 12.00u

**Locatie:** Gemeentehuis (1.11)

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

### **1. Opening en mededelingen**

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. Staande de vergadering wordt bij het oude stadhuis een groepsfoto gemaakt van de AOK in de huidige samenstelling.

### **2. Ingekomen stukken**

Ten aanzien van de omgevingsvergunning Slichtenhorsterweg 41 (Rijksmonument) is de schuur als B&B vergund en is het hoofdgebouw verbouwd. Er is een verzoek binnengekomen om ook het bakhuis, het washok en de varkensschuur te verbouwen. Hiervoor is advies ingewonnen bij van de Rijksdienst en de provincie. Het plan is inmiddels aangepast en strookt op hoofdlijnen met de vereisten. De volumes en het ensemble blijven onaangeroerd. De adviescommissie kan derhalve akkoord gaan. Verder is een goedgekeurd landschapsplan aanwezig.

Een brief van de stichting Natuur- en Milieuzorg Noordwest Veluwe wordt in een volgende vergadering van de adviescommissie behandeld.

### **3. Vaststelling agenda**

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

### **4. Herontwikkeling Van Renselaerstraat 44**

Bezoekers: Remco van Eeuwen (gemeente Nijkerk), Peter van de Kemp (gemeente Nijkerk), Jan Willem Heutink (WA Architecten) en Tim van de Boom (Koppel Holding)

Het betreft de bouw van 12 appartementen op de locatie van het KPN-gebouw op de Van Renselaerstraat 44 te Nijkerk. Het complex, twee lagen met kap, bestaat uit starterswoningen, middenhuurwoningen en levensloopbestendige woningen. Het volume sluit aan bij de bestaande bebouwing op de Van Renselaerstraat. In de situatie staan de woningen overigens niet in één lijn met de bestaande bebouwing langs de straatzijde vanwege de aanwezigheid van een trafo-huisjes. Hierdoor moet enige afstand in acht worden genomen. Aanpassingen hebben voorts plaatsgevonden voor wat betreft de nokhoogte, de dakkapellen (slanker) en de bergingen. Het parkeren geschiedt aan de achterzijde en aan de zijkant.

Er is een aantal aandachtspunten met betrekkelijk kleine gevolgen:

1. Gevoelsmatig zijn de voor- en achterzijde van het pand omgewisseld. Het is om die reden van belang om aandacht te besteden aan een zorgvuldige vormgeving van de voorzijde van het pand bij de verdere uitwerking van de plannen;
2. De dakkapellen zijn erg prominent aanwezig. Bij de uitwerking van de plannen is het van belang om inzichtelijk te maken welk percentage van het dakvlak zal worden voorzien van dakkapellen. Hierbij geldt maximaal 50% als vuistregel, maar de esthetische uitwerking is hierbij ook zeker van belang;
3. Het groen aan de voorzijde van het pand zal zorgvuldig moeten worden vormgegeven bij de verdere uitwerking van de plannen en het is van belang om dit te verankeren in een beplantingsplan.

Op basis van deze punten kunnen de hoofdlijnen van het plan worden opgenomen in een kaderstelling, waarna de meegegeven aandachtspunten van een verdere uitwerking kunnen worden voorzien. De commissie is echter van mening dat de positionering en de plattegronden van het beoogde plan niet bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit. Om hier wel aan te kunnen voldoen zou de opzet van het beoogde plan aangepast moeten worden en dit heeft dus een grote invloed op het plan.

Er gelden hierbij een aantal aandachtspunten:

- Het transformatorhuis is te bepalend voor de beoogde indeling van het perceel. Daardoor zijn de meest noordelijk gelegen (terug liggende) appartementen gevoelsmatig weggedrukt achter het transformatorgebouw;
- Het gebouw staat te dicht tegen het speelveld. Hier voorziet de commissie een grote kans op problemen, doordat bewoners overlast kunnen ervaren van het speelveld.
- De benodigde parkeerplaatsen hebben veel invloed op de beoogde inrichting van het perceel.
- Het pand staat relatief ver van de straat;

Om deze aandachtspunten op te lossen stelt de commissie voor om de opties om het perceel te vergroten te onderzoeken en goed te onderbouwen. De volgende dingen wil de commissie graag onderzocht zien:

- Wat zijn de mogelijkheden om de transformator te verplaatsen en wat zijn daarvan de gevolgen?
- Wat zijn de mogelijkheden om de speelplaats anders in te richten, zodat hier minder wrijving ontstaat?
- Zijn er mogelijkheden om de grond van de parkeerplaatsen bij het perceel te betrekken om zo de positionering van het bouwblok te verbeteren.

Mocht verruiming in onvoldoende mate mogelijk zijn, dan vraagt de commissie zich af of het beoogde programma hier wel past. Een iets kleiner programma lost misschien veel van de problemen op.

## **5. Herontwikkeling Molenweg-Spoorstraat**

Bezoekers: Remco van Eeuwen (gemeente Nijkerk), Willem-Alex Jansen (FIER architecten), Derek Joosten (de Bunte Vastgoed)

Het betreft de herontwikkeling van de percelen op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg te Nijkerk. Het oorspronkelijke plan betrof de bouw van maximaal vijftien studio's en appartementen,

op uitsluitend het perceel Spoorstraat 2 (ING-pand). Gedurende de behandeling van het bouwplan is hieraan Molenweg 1 toegevoegd (Makelaar Domicilie), met het idee om beide gebouwen te slopen en er één nieuw gebouw te ontwikkelen. Een groot verschil is dat er uiteindelijk toch twee gebouwen van worden gemaakt. Eén gebouw bleek kostentechnisch niet haalbaar en het realiseren van één gebouw bleek te volumineus. In het vorige advies van de toenmalige CRK waren de dakkapellen, de kleurstelling en het materiaalgebruik een aandachtspunt. Dat is aangepast, met onder meer een minder donkere gevelsteen waardoor het geheel nu frisser oogt. Een landschapsontwerp wordt nog voorgelegd. Verder is aan de achterzijde meer privacy toegepast. De omwonenden hebben positief gereageerd.

Advies: De AOK is content met de toegepaste wijzigingen, met name de frissere kleurstelling en het hanteren van de knip, waardoor de impact op de omgeving minder groot is. De relatie met de achterzijde is nu ook meer vanzelfsprekend, zonder dat dit ten koste gaat van het bieden van voldoende daglicht. De AOK ziet een landschapsontwerp en een beplantingsplan met nadere belangstelling tegemoet. Op de hoek van de Spoorstraat met de Molenweg zou een solitaire boom niet misstaan, in lijn met de bomenrij aan de Spoorstraat.

## **6. Mandaatoverleg**

Binnen het mandaatoverleg is eerder in het kader van een verduurzamingstraject een aanvraag behandeld van een dakverhoging van een woning op het Van Reenenpark. Het buurpand is inmiddels verkocht. De nieuwe eigenaar heeft het mandaatoverleg bezocht en er ligt een compromis om het verhoogde dakvlak op identieke wijze door te trekken naar het buurpand. De detaillering dient nog te worden aangepast. De mandaatcommissie kan een dergelijke aanpak zeer waarderen. Deze aanpak verbetert de beeldwaarde van het ensemble.

## **7. Zon op Veld**

Bezoeker: Nicole Weijers (gemeente Nijkerk)

De gemeenteraad heeft inmiddels een locatie vastgesteld voor een locatie voor het opwekken van zonne-energie. Er wordt bekeken hoe dit een stap verder kan worden gebracht. De wethouder heeft aangegeven dat de uitwerking geschiedt via een tender waarbij marktpartijen worden betrokken. De gemeente gaat in zee met de beste aanbieding en daarna wordt het verder ontwikkeld. De wens is minimaal 51% lokaal eigenaarschap te realiseren. Het lokaal afnemen van de energie kan oplopen tot misschien wel 100%. Het restant van de duurzame opwek is voor een externe ontwikkelaar. De selectieleidraad is al in andere gemeenten toegepast. Het is aan de AOK om nu mee te denken over de selectiepunten, waaronder de beeldkwaliteit. Verder is een hoofdstuk natuurbiodiversiteit, water en milieu toegevoegd. Daarnaast is de gemeente Nijkerk bezig met een haalbaarheidsstudie voor windenergie. Windturbines zouden geconcentreerd aan de zuidwestkant van Nijkerk kunnen worden gerealiseerd, maar er is flink verzet vanuit de nabij gelegen woonwijken. Tot slot moet op de Flier een extra energieopslag worden gerealiseerd, om netcongestie te voorkomen. De gemeente Nijkerk wil samenwerken met bedrijven inzake een energiehub.

Gevraagd wordt of de AOK een afvaardiging wil doen voor de selectiecommissie. Marc Nolden stelt zichzelf beschikbaar om een inbreng te leveren. De commissie start per begin volgend jaar.

Voor de ontwikkeling van de eerste 40 hectare zonnenvelden – de totaalopgave is 180 hectare voor de gehele gemeente - is het gebied ten oosten van de Palestinaweg in beeld. De AOK geeft als

aanbeveling mee dat multifunctioneel gebruik van de weilanden in het landschap aldaar de voorkeur geniet. Indien hier zonnevelden worden ontwikkeld, dan dient dit in samenhang met de kwaliteiten van het bestaande landschap te worden gerealiseerd (dubbelgebruik). Dit vereist het opstellen van een subtiele structuurschets. De AOK verwijst naar projecten in het Groene Hart waar studies worden gedaan om energielandschappen te maken met de opstelling van panelen die beloftevol zijn en niet gelijk de natuurwaarden uitschakelen. Daar is de kwaliteit van de bodem/ondergrond, water en het landschap leidend. De AOK adviseert te onderzoeken of deze voorwaarden vooraf als 'knockout'-criteria vastgesteld kunnen worden. Zo kan gewaarborgd worden dat met dit plan de biodiversiteit, bodemkwaliteit, waterkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, etc. er in ieder geval niet op achteruit gaan en hopelijk zelfs verbeterd worden. In de omgevingsvisie is dit gebied ook aangewezen voor het 'versterken van de biodiversiteit'. Hier zou in de selectierichtlijn naar verwezen kunnen worden. Het is daarnaast nodig dat ambtelijke afstemming plaatsvindt tussen de verschillende aanbieders, waardoor ellenlange procedures worden voorkomen en er snelheid kan worden betracht in de aanleg van de zonnevelden. Ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen is het van belang dat een vlekkenplan wordt opgesteld van mogelijk toekomstige locaties waar een ruimtelijke verdiepingsslag kan worden gemaakt voor dergelijke initiatieven. Op verzoek van de AOK wordt binnen de selectieleidraad het begrip 'dubbelgebruik' en 'multifunctioneel gebruik' krachtiger verwoord. Tot slot zou de hoogste score in de scoringstabel meer een 'droomgehalte' mogen hebben. Dit geeft initiatiefnemers die de lat hoog leggen hier ook daadwerkelijk voor beloond worden.

## **8. Rondvraag**

De voorzitter, Marlous Diederiks en Bert Beentjes zijn aanwezig tijdens de openingsceremonie van de Open Monumentendag in de Tweede Pastorie op 8 september 2023.

Er is nog geen vacature opgesteld voor een burgerlid als opvolger van Gerrit van de Veen in de adviescommissie. Eerdaags volgt een advertentie die breed wordt uitgezet.

Er wordt een datum geprikt voor een (zelf)evaluatie van de adviescommissie.

De AOK vond het erg prettig dat Marlous Diederiks voor elke individuele adviesaanvraag een aparte memo had verzorgd voor verdere verduidelijking.

Bekeken wordt of handhavend dient te worden opgetreden ten aanzien van de graffiti op de (monumentale) muur aan de Kloosterstraat te Nijkerk.

In de verslagen wordt niet meer gebruik gemaakt van een cursief letterteken.

## **9. Sluiting**

De volgende vergadering wordt gehouden op 4 oktober 2023. Onder dankzegging sluit de voorzitter de openbare vergadering om 12.00 uur.