

# COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT GEMEENTE NIJKERK.

Aan het college van burgemeester en  
wethouders van de gemeente Nijkerk

Nijkerk, 13 februari 2019

Geacht college,

Op 6 februari hebben de architecten in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de nieuwste versie van de plannen voor het inpassingsplan Kerkplein toegelicht in aanwezigheid van vertegenwoordigers van de gemeente. Vervolgens hebben wij met hen van gedachten gewisseld over deze plannen en onze reactie gegeven. Iedereen is het er over eens dat de ontwikkeling aan het Kerkplein, de Holkerstraat, de Brink en het aangrenzende gebied een plan van het hoogste belang vormt voor het aanzien van Nijkerk en de ontwikkeling van de binnenstad.

Alvorens een reactie te geven op het plan willen wij onze waardering uitspreken voor het feit dat de commissie in dit voortraject wordt betrokken. Ons advies is dan ook bedoeld als de bijdrage aan de ontwikkeling van een hoogwaardig plan voor dit belangrijke gebied midden in Nijkerk, dat niet voor niets in het bestemmingsplan een cultuurhistorische dubbelbestemming heeft.

De op 6 februari jl. gepresenteerde versie van het plan is enerzijds een verdere uitwerking van het plan, en anderzijds een uitbreiding op het eerdere plan. Die uitbreiding betreft de vergroting van de ontwikkeling langs de Holkerstraat. Daarnaast zijn er belangrijke wijzigingen in de vorm van een verlaging van het bouwvolume aan het Kerkplein, het dominant gebruik van het binnengebied ten behoeve van parkeren (was eerder veel groener). De uitwerking betreft een voorstel voor de beeldkwaliteit en invulling van de gevels.

Wij constateren dat het plan op wezenlijke punten is vooruitgegaan, maar ook dat er helaas nieuwe knelpunten zijn ontstaan vanwege de verdere doorontwikkeling. Puntsgewijs lopen wij de belangrijkste aandachtspunten langs. De punten 1 tot en met 4 zijn stedenbouwkundig van aard. Vanaf punt 5 betreft het de uitwerking van de architectuur.

## **1. Uitbreiding richting Holkerstraat te ingrijpend**

De kern van de historische structuur van Nijkerk bestaat uit een aantal linten en radialen, waarvan het lint Langestraat – Holkerstraat een van de voornaamste is. De haaks hierop staande Torenstraat is als straat slechts zeer recent. In de huidige stedenbouwkundige situatie is het historische lint van de Holkerstraat goed beleefbaar. Zowel ten noorden als ten zuiden van de kerk is er bebouwing met de maat en schaal uit de premoderne tijd. In het huidige plan zal alle historische bebouwing aan het begin van de Holkerstraat verdwijnen, waardoor een gevoelig verlies van cultuurhistorische waarden zal optreden en de Holkerstraat niet meer als historische as herkenbaar zal zijn.

Daarmee wordt een wezenlijk aspect van de ontstaansgeschiedenis van Nijkerk weggegomd. Wij adviseren om zoveel mogelijk bestaande gebouwen aan de Holkerstraat te behouden. Als je iets weggooit, krijg je het nooit meer terug.

## **2. Bouwhoogte aan het Kerkplein krijgt passender maat**

Het plan Kerkplein e.o. betreft een grootschalige ingreep in de historische binnenstad van Nijkerk. De nieuwbouw zal zorgen voor een schaa sprong in dit gebied. Het is daarom van groot belang dat de met de omvang van de nieuwe bebouwing rekening wordt gehouden met de omliggende panden. Wij constateren dat voor het Kerkplein is gekozen voor drie bouwlagen met kap. Hiermee krijgt het plan qua bouwhoogte een schaal die goed kan aansluiten bij de bestaande en gewenste omgeving.

## **3. Sloop Holkerstraat 13 gevoelig verlies**

In het nieuwe plan wordt Holkerstraat 13 gesloopt. Dit pand is echter een belangrijke getuigenis van het Joods leven in Nijkerk en staat ook op de lijst van nader te onderzoeken panden vanwege hun bouw- en cultuurhistorisch belang, waarvan uw college heeft toegezegd dat dit zal worden uitgevoerd. Wij adviseren om dit onderzoek op cultuurhistorische waarden van Holkerstraat 13 naar voren te halen, zodat duidelijk wordt wat de betekenis van dit pand voor Nijkerk is. Eerder werd over een vorige versie van het plan juist geconstateerd dat de verwevenheid van oud en nieuw in de Holkerstraat juist bijdraagt bij een goede inpassing in het historisch weefsel. De Stichting Oud-Nijkerk biedt aan om historische informatie over dit pand verschaffen.

## **4. Twijfels over de belasting van het gebied in relatie tot duurzaamheid en woonbeleving**

Het totale programma op dit gebied is fors (80 woningen) en de parkeerdruk die hiervan het gevolg is, wordt nog eens verzwaa rd door aanvullende parkeereisen vanwege parkeren ten behoeve van het centrum. Gevolg hier van is dat er een zeer stenig gebied ontstaat. Dit is niet alleen bevreemdend vanuit het oogpunt van de historische stad Nijkerk met zijn groene binnenruimten. Het leidt ook tot een gebied dat zal lijden onder hittestress door een gebrek aan warmte-absorberend vermogen. Door het zeer beperkte en incidentele groen, dat bovendien afhankelijk is van de wijze waarop particulieren hun tuin inrichten, hebben wij zorgen over de woonkwaliteit van het gebied. Veel woningen kijken straks uit op parkeerplaatsen.

## **5. Onduidelijkheid over de beeldkwaliteit**

Recent heeft de Gemeenteraad, na een jarenlange procedure, een beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad vastgesteld. Het huidige plan sluit hier onvoldoende op aan en onderbouwt ook niet waarom afwijking daarvan gerechtvaardigd zou zijn. De pagina beeldkwaliteit in het plan spreekt in zeer algemene termen en geeft geen concrete handvatten voor de uitwerking van volumestudies. Bij zo'n belangrijke locatie in de Nijkerkse binnenstad is het noodzakelijk om de ruimtelijke ambities concreet te formuleren. Wij adviseren om de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit concreter te formuleren, gezamenlijk vast te stellen en zoveel mogelijk aan te sluiten bij het Beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad.

## **6. Architectuur weinig passend bij Nijkerk**

De opbouw van de gevels met veel buitenruimtes in de vorm van balkons en loggia's aan het Kerkplein leidt tot een onrustig beeld, dat qua typologie eerder doet denken aan een "wintersportbergdorp" dan een stad nabij de Zuiderzee. De buitenruimten op 'maaiveldniveau' aan het Kerkplein zullen geen aantrekkelijke buitenruimen worden: gelegen aan een drukke verkeersstraat en met een weinig aantrekkelijke bezonning verworden dergelijke ruimten snel tot verrommelde bergplaatsen.

Kenmerk van de stedelijke architectuur in Nijkerk: relatief vlakke gevels met enige geleding, verticaal gericht, parcelering van 3 traveeën en een enkele keer vijf. Het pand tussen de tweede puntgevel van links en het centrale 'herenhuis' verschijnt als tussenlid en niet als een zelfstandig pand.

## **7. De binnenstad kent een kaplandschap**

Een kappenplan is in deze fase niet getoond. De gevels tonen kappen, maar naar verluidt zijn er wel verbindingen tussen de kappen voorzien (deze staan niet op het overzicht op.4, maar wel in de gevelbeelden). Het lijkt ons goed denkbaar om verbindingen te realiseren, als deze ruim terug liggen (op de gepresenteerde diagonale gevelbeelden (p.15-16) zijn deze dan ook niet te zien) en werkelijk verbindingen zijn in een kappenlandschap (en niet dat de kappen schaamstukjes aan de straatzijde vormen van één plat dak; dit laatste wellicht ten overvloede, want zo is het ook niet gepresenteerd).

## **8. Het karakter van de nieuwe steeg**

Tussen Holkerstraat en Brink komt een nieuwe steeg. Het karakter van deze nieuwe steeg is nog niet helder uitgewerkt. De ene zijde met grondgebonden woningen oogt als een steegje, terwijl de andere zijde met appartementen en balkons minder helder gedefinieerd is en weinig associaties oproept met een steeg of Nijkerks karakter. Hier zouden heldere beeldkwaliteitskaders soelaas kunnen bieden.

Over het idee om de voormalige garage als toegang te benutten, waren wij zeer enthousiast. Het is erg jammer dat gekozen wordt voor sloop en nieuwbouw, waardoor de charme van het historisch gegroeide object verloren zal gaan. Vanuit cultuurhistorie is het te overwegen om, als het huidige pand niet behouden kan worden – waar wij wel voor pleiten – het oorspronkelijke pand te reconstrueren.

Wij zijn ons ervan bewust dat de opgave, zoals die er nu ligt, zeer complex is. Vanuit verschillende belangen, waarvan ruimtelijke kwaliteit en erfgoed er twee zijn, moet het plan aan vele randvoorwaarden tegemoet komen. Dat vraagt een enorme vindingrijkheid en zorgvuldigheid in het proces. Eén van de randvoorwaarden waardoor er een enorme druk wordt gelegd in het gebied is de woningbouwopgave. Door het grote bouwvolume staat de kwaliteit van het plan c.q. de leefbaarheid van het plan onder grote druk. De omvang van het bouwvolume is mede een gevolg van het uitgangspunt 1/3 huur/ goedkope woningen + 1/3 midden sector en 1/3 dure segment. Deze zogenaamde 1/3- regel is gebaseerd op de Woonvisie uit 2015 die dit jaar herschreven wordt. Sinds 2015 is er veel veranderd op het gebied van wonen, o.a. een grote vraag naar betaalbare koopappartementen voor senioren. Door voor deze doelgroep te bouwen komen er veelal betaalbare eengezins-koopwoningen op de markt, waar ook veel vraag naar is. Juist deze binnenstedelijke locatie is uitermate geschikt voor de bouw van appartementen voor senioren. Onze aanbeveling is dan ook om genoemde randvoorwaarde in heroverweging te nemen.

In het collegeprogramma staat o.a. dat voor alle toekomstige ontwikkelingen geldt dat kwaliteit boven kwantiteit gaat>> wellicht biedt deze zinsnede een opening om de discussie hierover te openen.

Wij kijken uit naar en denken graag mee over de verdere ontwikkelingen voor dit bijzondere stukje Nijkerk. Voor een bespreking van het plan maken wij graag tijd vrij in onze reguliere commissievergadering. Als er behoefte is om informeel van gedachten te wisselen over onderdelen van het plan, is er ook gelegenheid in de tweewekelijkse mandaatcommissie.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Nijkerk,

G.J.H. van den Brink  
(voorzitter)

A. Jansen  
(secretaris)