

# **VERSLAG van de OPENBARE VERGADERING van de COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT NIJKERK**

<b>Datum en tijdstip:</b>	<b>2 november 2020, 15.30 uur</b>
<b>Aanwezigen:</b>	dhr. H. Korthorst (Stichting Historisch Hoeflake, voorzitter), dhr. J. Nobel (Stichting Stadsgezicht Nijkerk), dhr. L. Reijmer (adviseur welstand, Gelders Genootschap), dhr. G. van de Veen (Stichting Oud Nijkerk), dhr. M. van Bleek en mw. J. Hofstede (adviseur). Gasten: dhr. W.A. Jansen (ATN), dhr. W. van de Veen (Van Wijnen), dhr. A. Meijer (stedenbouwkundige gemeente), dhr. H. Visser (projectleider gemeente) en dhr. G. Luytjes (Van den Tweel Groep)
<b>Afwezig:</b>	Dhr. J. van den Brink
<b>Verslaglegging:</b>	Dhr. C.W. van den Heuvel
<b>Kopie naar:</b>	Commissieleden. Definitief verslag op de gemeentelijke website.
<b>1.</b>	<p><b>Opening en mededelingen</b></p> <p>De voorzitter opent de vergadering en heet een ieder welkom. Bericht van verhindering is ontvangen van de heer Van den Brink. De heer Korthorst neemt hem waar als voorzitter.</p>
<b>2.</b>	<p><b>Vaststelling agenda</b></p> <p>De agenda wordt vastgesteld.</p>
<b>3.</b>	<p><b>Ontwikkeling Kerkplein</b></p> <p>Hierbij zijn aanwezig de heren Jansen, Van de Veen, Meijer en Visser.</p> <p>De heer Visser legt voor een verdere uitwerking van het bouwplan voor het Kerkplein, waarover de CRK reeds in november 2019 positief oordeelde. De ontwikkelaars willen over de kaderstellende voorwaarden blijvend in gesprek blijven met de CRK. Het plangebied wordt getoond alsmede de voorgaande situatietekeningen. Hieruit blijkt dat er weinig mutaties hebben plaatsgevonden qua volumeopbouw en beeldkwaliteit. Er wordt inmiddels niet meer gesproken over een uitvoering in twee fases, het gehele plan wordt integraal aangepakt, alhoewel er nog geen definitief akkoord ligt. Inmiddels heeft de Nijkerkse Vleeschhouwerij aangegeven terug te willen keren in het gebouwencomplex.</p> <p>De heer Jansen gaat nader in op de detaillering en de materialisatie van de zes specifiek benoemde accenten: Huize De Liever, de Pastorie, Bankgebouw, Mannen- en vrouwengasthuis, de Winkel en het Pakhuis alsmede de binnenstraat dat autoluw wordt en de daarachter liggende grondgebonden woningen. Er heeft een uitgebreide sessie plaatsgevonden inzake de materialen voor de gebouwen aan de buitenzijde. Gekozen is voor roodpaars tot bronsachtig metselwerk alsmede een grillige steen met een waterstrich. Een waterstrich baksteen kenmerkt zich door een oneffen structuur gecombineerd met een onbezand oppervlak. De gevelbekleding is per pand weergegeven. In contrast met de situatie aan de Torenstraat wordt het binnenstraatje eigentijdser en met een andere textuur vormgegeven. Er is verder gekozen voor drie metselwerkverbanden: halfsteens, kettingverband en wildverband. Voor wat betreft de kozijnen is gekozen voor grijs/antraciet, wit (ral9010) en groengrijs (ral7039). Qua dakbedekking is gekozen voor twee antracietkleurig keramische pannen (gegolfd en vlak) en een gesmoorde gevlamde pan. De visuals worden getoond, waarbij de nadruk ligt op de wisselende ritmiek van de gevelopeningen. Ter hoogte van de Torenstraat buigt het gevelaanzicht af om het zicht vanuit de parkeergarage goed te garanderen (grote en verdiepte puien). Verder is het mogelijk om op de vensterbank te kunnen zitten. In het binnengebied zijn de transparante galerijen opvallend en het uniforme metselwerk met weinig kleurschakering moet wat rust brengen in het straatje.</p> <p>De heer Reijmer merkt op dat het ensemble op zijn plek begint te vallen, maar bemerkt nog een discrepantie voor wat betreft de verhouding van de maat en schaal van de zes accenten versus de woningen in het binnenterrein en de strikte pointmatigheid van de opgave; dat het plan georganiseerd is vanuit de parkeergarage omhoog. Het is de repetitie van gevelopeningen versus het individueel maken van een aantal specifieke iconen binnen het bouwproject. De verbeterpunten uit het VO zijn nog niet allemaal tot uitdrukking gebracht. Het is nog steeds een proces waarop nog niet de definitieve klap op kan worden gegeven. De moeilijkheid van het plan is hoe de maat en de schaal van Nijkerk wordt neergezet. Een aandachtspunt is het samengaan van de balkons en de open ruimtes van de appartementen, waarbij de gevels als het ware gaan samenwerken met het dak en er verwarring is over de telbaarheid van de bouwlagen (drie of vier).</p> <p>De heer Meijer stelt dat het nu op de finesses aankomt en het is moeilijk om een dusdanig complex project als dit vanuit het geheel tot aan de diepte van negge of detaillering van de kozijnen hier te presenteren. Hij wil een moment prikken om daar nog eens bij stil te staan, zodat stappen kunnen worden zetten. Het blijft immers een enorme klus. Hij wil qua details meer samen optrekken.</p> <p>De heer Van de Veen spreekt van een enorme metamorfose voor de Nijkerkse binnenstad. Het is onovertroffen</p>

	<p>en een aanwinst voor Nijkerk. Qua beeldkwaliteit is ervoor gekozen om niet overal de plint door te zetten. Antwoord: Een aantal panden is echt op de grond gezet en het doorzetten van de plint is niet altijd mogelijk vanwege het hoogteverschil.</p> <p>De heer Nobel ziet ten aanzien van het eerste plan een stap vooruit. Hij had gehoopt nog meer verwijzing naar Nijkerkse bouwstijlen. De historische context betreft meer het materiaalgebruik en niet de historische afkomst van gebouwen in Nijkerk. De geleding is erg geslaagd.</p> <p>De heer Van Bleek heeft waardering voor de verfijndheid van de detaillering en kleinschaligheid in de buitengevels, maar daarentegen wordt wel gekozen voor een enorm formaat van een dakpan. Om de kleinschaligheid van pand te accentueren dient in het dakvlak te worden gekozen voor een kleinere maatvoering van de pan. Ook over de kleur van de kozijnen bestaan twijfels. Probeer meer aansluiting te zoeken met de bestaande 'Nijkerkse' kleuren. De heer Jansen denkt dat de maatvoering van de dakpan voldoet aan de vereisten. Het oogt visueel als één dakpan, maar in wezen betreft het twee dakpannen.</p> <p>Mevrouw Hofstede heeft grote waardering voor variatie in gevelopbouw en materialisatie. Het binnenterrein voelt evenwel minder natuurlijk aan en contraheert nog flink met de buitenste ring. Er moet nogmaals worden gekeken naar de inrichtingsmogelijkheden van het binnengebied met wellicht meer groen erbij, welke het harde contrast en de massaopbouw kan verzachten.</p> <p>De heer Visser voorziet de CRK van een tijdschema met het planologisch traject voor de komende maanden. Daar staat enige druk op. In december wordt het uitwerkingsplan in procedure gebracht. Op basis daarvan moet de vergunning worden verleend. De CRK wil middels een laatste gesprek nog alles een keer afstemmen. Het mandaat ligt hierbij in de handen van de heren Reijmer en Van Bleek.</p>
<b>4.</b>	<p><b>Catharinastraat 18</b> Hierbij is aanwezig de heer Luytjes.</p> <p>De CRK heeft 5 juni 2020 een pré-advies gegeven op de plannen tot verbouwing van de panden Catharinastraat 18 (zowel Rijksmonument als gemeentelijk monument). Aan de hand van dit advies heeft Schoots Architecten de bouwplannen bijgewerkt en is inmiddels een definitieve vergunningaanvraag voor de verbouw van de winkelpanden inclusief pakhuis tot een verhuurbare ruimte op de begane grond en verder appartementen ingediend. In de tussentijd zijn de panden overgedragen aan een nieuwe eigenaar, de heer Van den Tweel. Deze wil de plannen onverkort uitvoeren, met uitzondering van de plint. De functie van de winkelruimte wil hij wijzigen in een woonruimte (twee studio's). Daarbij wijzigt alleen de indeling en niets aan de buitenkant noch de kozijnstructuur, de glas-in-loodramen en de bergingen aan de buitenzijde.</p> <p>De heer Van Bleek denkt dat het een kwestie is van uitwerking, maar hij weet nog niet of het past in het ruimtelijke beleid van de gemeente. Hij opteert voor het indienen van een aangepaste vergunningaanvraag en in overleg te treden met de Omgevingsdienst. De toegang tot de zolderverdieping dient nog nader te worden uitgewerkt. De heer Luytjes denkt dat aantasting van het woongenot in de praktijk zal meevallen: het rondje winkelen in de Nijkerkse binnenstad bestaat al enige tijd niet meer.</p> <p>Mevrouw Hofstede voorziet geen beperkingen bij het aanpassen van het bouwplan.</p> <p>De heer Reijmer betwijfelt of wonen op deze markante hoek wel prettig zal worden ervaren. Het beschikt net niet over voldoende perifere afstand, wat consequenties kan hebben voor de woonkwaliteit. De vergadering is hoe dan ook benieuwd wat er qua winkelfuncties gaat gebeuren met het centrumgebied. Daartoe wordt contact opgenomen met de heer Wolbers.</p>
<b>5.</b>	<p><b>Nieuwe adviescommissie Omgevingswet</b> Dit onderwerp wordt behandeld in de vergadering van december aanstaande.</p>
<b>6.</b>	<p><b>Ingekomen/uitgegane stukken</b> Er zijn geen ingekomen stukken Uitgegaan: Brief CRK aan B&amp;W inzake advies Koersdocument Omgevingswet Wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<b>7.</b>	<p><b>Mandaatoverleg</b> Betreft de verslagen van de overleggen d.d. 29-09-2020 en 19-10-2020.</p>

	Appelsestraat 25 (19-10): veldschuur en bakhuis. De heer Van de Veen wenst nadere informatie over de gang van zaken bij de A-hof (half a4). Het element hooiberg past er niet in. Of er sprake is van een woningsplitsing wordt door mevrouw Hofstede nagevraagd bij de heer Bomhof
<b>8.</b>	<b>Verslag CRK d.d. 14 september 2020</b> Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.
<b>9.</b>	<b>Rondvraag</b> Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt
<b>10.</b>	<b>Volgende vergadering</b> Als nieuwe datum voor de volgende vergadering wordt gesuggereerd 14 december 2020 (14.00 uur).
<b>11.</b>	<b>Sluiting</b> De voorzitter sluit de vergadering om 17.25 uur.