



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Nijkerk
T.a.v.
Postbus 1000
3860BA Nijkerk

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

Onze referentie
171564

Olonummer

Datum 9 december 2020
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam
Adres Catharinastraat 3
Postcode/plaats 3861BP Nijkerk
Gemeente/provincie Nijkerk; Gelderland;
Monumentnummer 30977

Naam
Adres Verlaat 1
Postcode/plaats 3861BP Nijkerk
Gemeente/provincie Nijkerk; Gelderland;
Monumentnummer 31023

Geacht college,

Op 31 oktober 2020 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemde monumenten op grond van artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Archeologische waarden bekend zijn en goed geborgd worden tijdens de uitvoeringsfase;
- Een fotoreportage van alle ruimtes in de panden Verlaat 1 en Catharinastraat 3 wordt gemaakt en voorgelegd aan mij;
- Alle ingrepen in beide rijksmonumentale panden goed gedocumenteerd worden;
- Afdeling monumentenzorg, regioarcheoloog en toezichthouder betrokken worden bij de werkzaamheden;
- Aanleveren van details van de aansluiting van de betonvloer op de gevels;

- Kijk eerst naar het achterliggende metselwerk, waar de voeg zit, alvorens de zinken afwerking in het muurwerk in te slijpen;
- De plannen voor isolatie van de zolder(s) en het plaatsen van installaties nader uitgewerkt worden;
- Nadere toelichting op de plannen voor het zichtbaar maken van kakhuisje, kelder en nonnenput;
- Werkomschrijving van de ingrepen in het pand.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

De initiatiefnemer heeft de panden aan de Catharinastraat 3 en 3a en Verlaat 1, 3 en 3A te Nijkerk in bezit en wil de huidige functie van gebedshuis en plek van samenkomst verder uitbouwen. Daartoe wordt een aantal interne ingrepen voorgesteld, zoals het vergroten van en een andere indeling van de ruimtes, nieuwe doorgangen, een lift en een nieuwe toiletgroep. Tevens komt er een glazen verbindingsgang aan de buitenkant om alle ruimtes met elkaar te verbinden. Ook wordt in de tuin een serre aangebouwd. Een oude uitbouw wordt gesloopt.

De ingrepen hebben ook effect op de archeologische waarden.

Motivering

Het pand Catherinastraat 3 is een statig herenhuis dat dateert van halverwege de 19^e eeuw. Over de beek heen gebouwd is een oud kakhuisje met een sluitsteen uit 1754. Het pand wordt ook wel de tweede pastorie genoemd omdat hier vele domineesgezinnen hebben gewoond. In 2016 is hier een ontmoetingscentrum in gehuisvest. De woning is gebouwd op een terrein met resten van een oud middeleeuws klooster.

Verlaat 1 is een oud winkelpand annex pakhuis. Laatstelijk zat hier een reiswinkel.

Al eerder heeft er vooroverleg plaatsgehad. Daarbij is door mij aangegeven op hoofdlijnen akkoord te kunnen gaan met de plannen om het ontmoetingscentrum verder uit te breiden. Deze herbestemming zorgt voor een nieuw bestendig gebruik van beide rijksmonumenten.

Akkoord zijn:

- het maken van een glazen aanbouw om de verschillende gebouwen met elkaar te verbinden;
- het uitbouwen van de toiletgroep;
- het plaatsen van een lift;
- het bouwen van een serre in de tuin;
- het slopen van een bijgebouw achter verlaat 3-3a.

Deze ingrepen worden goedgekeurd op voorwaarde dat ten eerste de archeologische waarden ter plekke bekend zijn en goed geborgd worden tijdens de uitvoeringsfase. Om een goede afweging te maken ten aanzien van de archeologie is het aan te bevelen om vooraf een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Een opgesteld Programma van Eisen voor het archeologische onderzoek wil ik graag van tevoren zien. Zo kun je een goede afweging maken of je hiermee rekening moet houden of niet.

Ten tweede, de bouwhistorische details bekend zijn. Ten aanzien van de beoordeling van de interne ingrepen en wijzigingen in de rijksmonumentale panden is normaliter een bouwhistorisch onderzoek onontbeerlijk. Waar bevinden zich nog oude interieuronderdelen, zoals deuren, trappen, vloeren kozijnen? Hoe is de interne structuur tot stand gekomen? Worden er oude muren gesloopt of niet? Wat is de waarde van het dak van Verlaat 1?

Ook ga je de ruimtes opnieuw inrichten. Het kleuradvies op basis van kleuronderzoek kan de basis vormen om de (gewijzigde) ruimtes nieuw historisch elan te geven. Kortom, voor de initiatiefnemer kan een cultuurhistorisch onderzoek naar de monumentale waarden helpen om bepaalde keuzes te maken. Dit onderzoek wordt nodig gemist.

Omdat de vergunningverlening zich in een dusdanig stadium bevindt en in de voorfase dit niet verplicht is gesteld vraag ik bij het strippen van het pand om een goede documentatie van de ingrepen in zijmuren, achtermuur, dak in Verlaat 1 en de doorgang tussen Catharinastraat 3 en 3a goed gedocumenteerd te worden. Daarnaast zie ik graag een duidelijke fotoreportage van alle ruimtes in de panden Verlaat 1 en Catharinastraat 3.

Ten derde, adviseer ik om de afdeling monumentenzorg van de gemeente, de regio-archeoloog en de toezichthouder goed te betrekken in de voorbereidings- en uitvoeringsfase, mede gelet op de mogelijke vondst van oude bouwsporen en archeologie.

Ten vierde ontbreken nog details van de aansluiting van de betonvloer op de gevels. Ik word hier graag nader over geïnformeerd.

Ten vijfde, voor de aanhechting van de serre op de gevel (detail VO1) zou ik willen adviseren dat voor het inslijpen van de zinken afwerking in het muurwerk, dat gekeken wordt naar het achterliggende metselwerk en dat in de voeg wordt ingeslepen en niet in het metselwerk. Daartoe zal af en toe wat stucwerk verwijderd moeten worden om te ontdekken op welke hoogte exact de voeg ligt. Bij het schuine stuk links van de achtergevel ontkomen we er helaas niet aan dat er in het metselwerk wordt ingeslepen

Ten zesde, ten aanzien van de wensen om het pand te isoleren en installaties te plaatsen zie ik graag nog de plannen verder uitgewerkt. Tijdens het vooroverleg en in de stukken wordt er wel naar verwezen, maar op de tekeningen komen deze zaken niet terug. Mocht blijken dat dit nog niet voldoende is uitgewerkt dan zie ik graag in het vervolg een nieuwe adviesaanvraag tegemoet.

Tenslotte, heeft de architect nog de ambitie geuit om het toilet over de verkleusde beek in stand te houden en meer zichtbaar te maken. Ik zie over het meer zichtbaar maken graag nog nadere details.

In het algemeen wil ik ten aanzien van archeologie nog meegeven dat dit een interessant onderzoek kan worden met hoge potentie. Dit is wel afhankelijk van de afstemming tussen uitvoerder en (gemeentelijk) archeoloog en monumentenzorg. En er dient goed rekening gehouden te worden met planaanpassing indien archeologische resten worden aangetroffen.

Interessant is verder nog dat de kelder ooit is volgestort en de nonnenput in de tuin onder beton is verdwenen. Het zou fantastisch zijn als dit soort oude

elementen weer zichtbaar gemaakt kunnen worden. Ik vind dat echt een meerwaarde aan de plannen geven.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

adviseur architectuurhistorie