

Stadshaven Nijkerk

Beeldkwaliteitsplan



Inleiding

DE NIEUWE STADSHAVEN VAN NIJKERK

De omgeving van de Havenkom ontwikkelt zich tot Stadshaven Nijkerk. Een plek waar eigentijds wonen en werken, ruimte voor recreatie en aantrekkelijke stedelijke vergroening samenkomen. De optelsom van Haven, Stad en Park.

Gebiedsvisie Nijkerk Stadshaven

De vastgestelde gebiedsvisie voor Stadshaven Nijkerk (juni 2023) beschrijft wat de principes zijn om met de combinatie Haven, Stad en Park een nieuw en karakteristiek deel van Nijkerk vorm te geven. Deze gebiedsvisie is de basis voor een haalbaar plan en sluit aan bij de ambities van de Woondeal regio Amersfoort die is gesloten tussen gemeenten, provincies en Rijksoverheid.

De gemeente Nijkerk heeft al jaren de ambitie om de Havenkom te transformeren naar een nieuw woongebied nabij water en binnenstad. Met de verhuizing van het gemeentehuis is de ontwikkeling van het eerste deel, fase 1a, nabij. Met inzet van de Woningbouw-impulsmiddelen wordt een haalbaar plan voor de volgende fases mogelijk. Met input van bewoners, ondernemers en organisaties is de visie in het afgelopen jaar verfijnd. Hiermee ligt er een solide basis om dit nieuwe deel van Nijkerk zijn uiteindelijke vorm te geven. De stadshaven is immers meer dan enkel een plek voor woningbouw. Het is een nieuw stuk stad dat hoort bij Nijkerk.

Groen en stedelijk wonen

Met de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk en omgeving biedt de kern ruimte aan groen stedelijk wonen voor de 21ste eeuw, in de nabijheid van voorzieningen, met ruimte voor recreatie en in levendige interactie met het stadshart. De woningmix sluit aan bij de actuele vraag van zowel betaalbare, kleine en levensloopbestendige woningen als traditionele rijwoningen en stadswoningen in het hogere segment. Zowel de woningen als de openbare ruimte worden duurzaam en natuurinclusief ontworpen, waardoor het project bijdraagt aan de energie- en duurzaamheidsambities van de gemeente. De overgang tussen wonen en bedrijvigheid is geleidelijk en maakt nieuwe economische ontwikkeling mogelijk. Met name aan de Arkervaart is naast woningbouw ook ruimte voor voorzieningen. Samen zorgt dit voor een levendige combinatie van wonen, werken en recreëren.

Duurzaamheid

Stadshaven Nijkerk wordt een toekomstbestendig en aantrekkelijk woongebied voor met name starters en ouderen. Het gebied heeft en behoudt een industrieel karakter en vormt de schakel tussen het centrum en het water richting Arkemheen en de randmeren. Passend bij het (hoog) stedelijke woonmilieu wordt er grotendeels gestapelde bouw gerealiseerd. De openbare ruimte tussen de bouwblokken ten westen en ten noorden van de Ardeschstraat wordt zo groen mogelijk ingericht en biedt zo ruimte voor klimaatadaptatie, spelen, ontspannen en bewegen. De openbare ruimte wordt daardoor voor een groot deel het domein van fietsers en voetgangers waarbij verblijven en ontmoeten centraal staat. De ligging aan het

water zorgt voor verkoelende (recreatie)plekken en bomen in de openbare ruimte zorgen voor schaduw. In Stadshaven Nijkerk heeft duurzame energie, duurzame mobiliteit en gezondheid de aandacht. Daarnaast zijn klimaatadaptatie/biodiversiteit en circulaire ontwikkeling belangrijke thema's voor de uitwerking van het plan:

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Stadshaven Nijkerk krijgt een (hoog) stedelijk woonmilieu. Hittestress is een belangrijk thema en moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Dat doen we door het creëren van groene gevels, schaduwrijke plekken en voorzieningen nabij het water. De openbare ruimte wordt zo groen als mogelijk ingericht; groen waar kan en (half-)verharding waar het moet. Hemelwater van gebouwen en bestrating wordt opgevangen in wadi's of onder straten en parkeerplaatsen.

Circulaire ontwikkeling

Er is de ambitie om in Stadshaven Nijkerk te experimenteren met circulair ontwikkelen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een pilot met houtbouw. Waar mogelijk worden materialen van te slopen bedrijfsgebouwen opnieuw gebruikt. Dit past bij het industriële karakter en verleden van de wijk. Ook worden plinten van gebouwen zo ontworpen dat ze eenvoudig aanpasbaar zijn aan toekomstige functies.

Beeldkwaliteitsplan

In het voorliggend beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten voor zowel de gebouwde omgeving als de openbare ruimte omschreven en vastgelegd. Eerst wordt er ingezoomd op het ruimtelijk raamwerk van Stadshaven Nijkerk en worden de verschillende thema's uit het raamwerk nader toegelicht. Voor een uitgebreide toelichting van deze thema's wordt verwezen naar de vastgestelde gebiedsvisie. Na het ruimtelijk raamwerk worden de verschillende karakteristieken behandeld die de ontwikkeling kent. Per karakteristiek worden de specifieke uitgangspunten voor zowel de bebouwing en de openbare ruimte beschreven. Deze uitgangspunten vormen het leidraad voor de uitwerking van het plan. Dit beeldkwaliteitsplan dient daarmee als toetsingskader en inspiratiedocument.

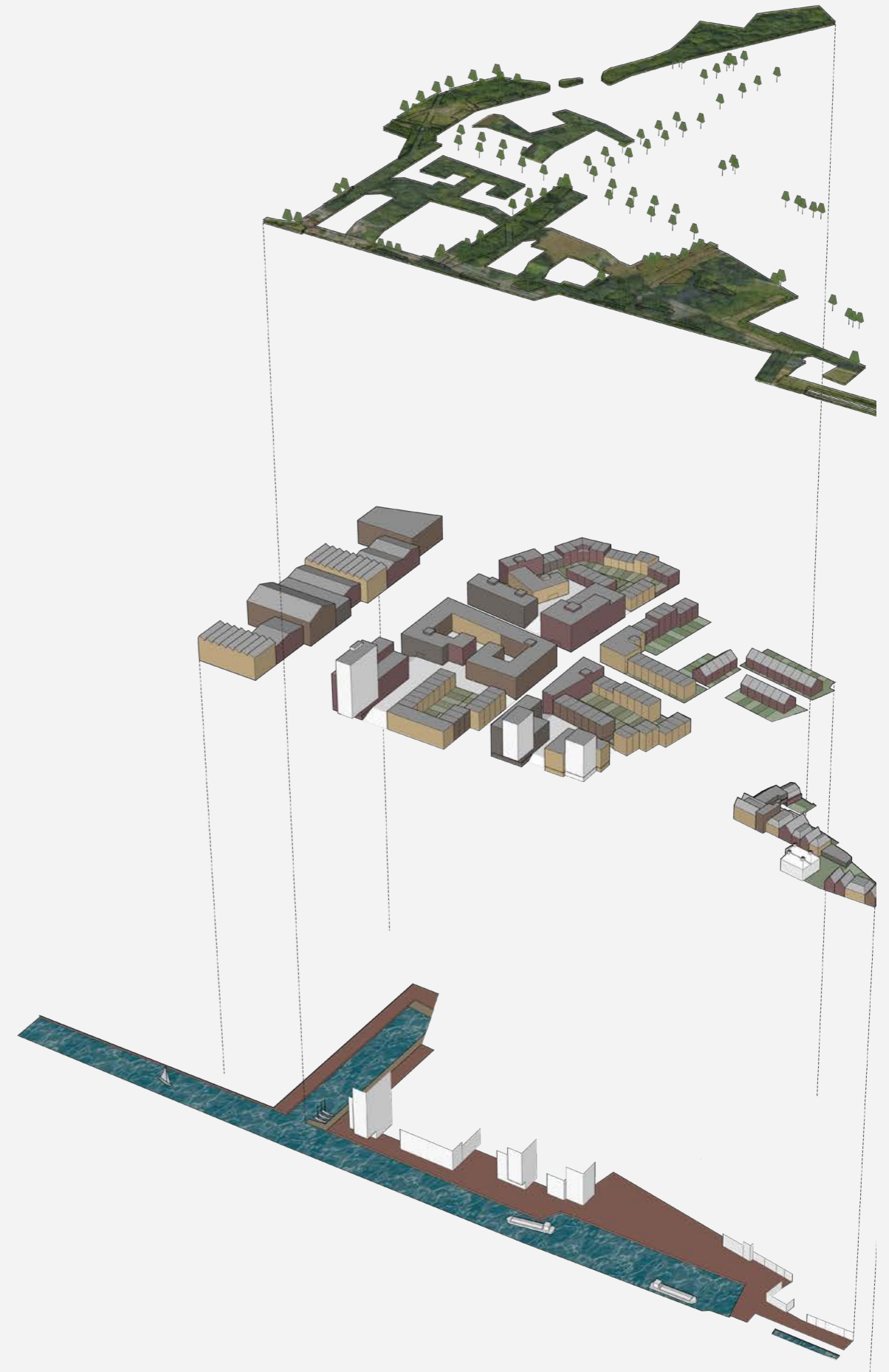
park

+

stad

+

haven



KWALITEITSTEAM

Voor de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk wordt gewerkt met een Kwaliteitsteam om het proces tot vergunningverlening voorspoedig te laten verlopen en om de kwaliteit van bebouwing goed af te stemmen op het beeldkwaliteitsplan.

Het Kwaliteitsteam bestaat uit:

- Een architect die lid is van de Commissie Welstand en Monumenten;
- Een stedenbouwkundige supervisor (secretaris).

Het Kwaliteitsteam toetst en begeleidt de kwaliteit van de verschillende ontwerpfasen van de ontwikkeling van de bebouwing, de buitenruimte en de overgangen er tussen (via de stappen: Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp) aan de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan. Naast de vier genoemde stappen is ook bilateraal overleg mogelijk met het Kwaliteitsteam. In het Kwaliteitsteam is bovendien collegiaal overleg.

Schetsontwerp (SO)

Het Kwaliteitsteam toetst het SO, dat een eerste vertaling is van de uitgangspunten uit de gebiedsvisie. De partij die het aangaat heeft de mogelijkheid het SO toe te lichten. Bij het bespreken van het SO, geeft het Kwaliteitsteam de richting aan voor een verdere uitwerking naar Voorlopig Ontwerp. Het SO geeft inzicht in de beoogde architectuur en de stedenbouwkundige opzet en invulling van de verschillende plandelen.

Voorlopig Ontwerp (VO)

Het Kwaliteitsteam toets het VO. De partij die het aangaat heeft de mogelijkheid het VO toe te lichten. Het VO bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- Inzicht in gevelopbouw;
- Uitstraling en kleur- en materiaalgebruik aan de hand van uitgewerkte aanzichten;
- Beeldbepalende details, verbeeldingen en 3D modellen;
- Situatietekening met de bebouwing op de kavel en de overgangen van privé naar openbaar gebied;
- Woningprogramma, aangeven in welke categorie vanuit de Woonvisie wordt gebouwd.
- Inrichting van de binnentuinen (van de bouwblokken of parkeerhoven)
- Parkeeroplossingen en bijhorende inrichtingsaspecten
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de entree van de gebouwcomplexen (appartementen) en entree tot de parkeervoorzieningen elkaar treffen

Indien het VO wordt afgekeurd, wordt dit door het Kwaliteitsteam schriftelijk gemotiveerd en kan de partij het VO aanpassen.

Definitief Ontwerp (DO)

Het Kwaliteitsteam toets het DO. De partij die het aangaat heeft de mogelijkheid het DO toe te lichten. In het advies van het Kwaliteitsteam wordt de datum van de DO-tekeningen vermeld.

Het DO beschrijft de concrete gebouwontwerpen aan de hand van relevante plattegronden, doorsnedes, aanzichten

en 3D verbeeldingen. Het biedt volledig inzicht in de gebouwopzet en toont aan de hand van voldoende uitgewerkte principedetails op welke wijze gebouwen worden vormgegeven en gematerialiseerd en hoe aansluitingen onderling en met de buitenruimte worden uitgevoerd. Ook de kavelinrichting en terreininrichting is in het DO uitgewerkt met een gemaatvoerde situatietekening en de erfafscheidingen en indien van toepassing, parkeerplaatsen aangegeven.

Bij het DO zit daarnaast het VO, eventueel met een beschrijving van afwijkingen hiervan en op welke wijze die worden opgelost. Indien het DO wordt afgekeurd, wordt dit door het Kwaliteitsteam schriftelijk gemotiveerd en kan de partij het DO aanpassen.

Omgevingsvergunning en andere vergunningen

Het advies van het Kwaliteitsteam op het DO wordt door het Kwaliteitsteam overgebracht aan de gemeente. Bij voorkeur wordt door de partij een geschreven positief advies van het Kwaliteitsteam mee ingediend met de stukken voor een aanvraag omgevingsvergunning.

De Commissie Welstand en Monumenten beoordeelt in het kader van haar wettelijke taak en conform de Welstandsnota een aanvraag Omgevingsvergunning en brengt advies uit aan het College zo spoedig mogelijk na indiening van de aanvraag Omgevingsvergunning. De Commissie Welstand en Monumenten zal in haar beoordeling in principe het advies van het Kwaliteitsteam volgen.

In basis zijn de DO-tekeningen dezelfde tekeningen als worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning. Indien sprake is van een wezenlijke wijziging in de aanvraag Omgevingsvergunning ten opzichte van het DO, zal de Commissie Welstand en Monumenten de aanvraag Omgevingsvergunning niet behandelen zonder voorafgaand advies van het Kwaliteitsteam. Het Kwaliteitsteam ontvangt van de indiener een kopie van de indieningstekeningen op het moment dat er wordt ingediend

GEBIEDSVISIE STADSHAVEN NIJKERK

bedrijvigheid aansluitend bij bedrijventerrein

zoekgebied parkeerhub

park sluit aan bij Havenlijn

kleinschalige, lichte bedrijvigheid

nieuwe stadshaven

stedelijk wonen met hoge accenten aan het water

stedelijke bouwblokken met parkeren onder woningen en onder dek

bebouwing met industriële uitstraling

groene openbare ruimte:
een aaneengesloten park van havenlijn tot binnenstad

grondgebonden rijwoningen in aansluiting op bestaande woningen

kades en plein autoluw; ruimte voor groen en levendigheid (placemaking)

fase 1a in sfeer en schaal aansluitend bij de binnenstad



IMPRESSIE: HAVEN + STAD + PARK



UITGANGSPUNTENKAART

Naar aanleiding van deze gebiedsvisie is een uitgangspuntenkaart ontwikkeld. De kaart toont de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkelingen in komende fases en is bruikbaar als toetsingskader voor de supervisor. In het hoofdstuk 'ruimtelijke kaders' wordt de kaart verder uitgewerkt en toegelicht.

-  groene openbare ruimte van Havenlijn tot binnenstad
-  historie (o.a. havenlijn) zichtbaar in openbare ruimte
-  bouwblokken met aantrekkelijke verblijfsplekken aan binnenzijde
-  water beleefbaar vanuit binnenhof
-  mogelijke locatie havenvoorzieningen
-  bouwhoogtes oplopend van binnenstad / woonwijk tot hoogstedelijk
-  ruimtelijke accenten aan de Arkervaart
-  doorbreken rooilijn met ruimtelijk accent
-  beeldbepalend erfgoed versterkt het gebied
-  levendige groene verblijfsplekken
-  geclusterd parkeren, bereikbaar via binnenhof
-  bezoekersparkeren aan noordzijde
-  parkeren bewoners deels in straten













Ruimtelijke kaders

OPENBARE RUIMTE

- karakter openbare ruimte*
-  binnenstad
-  park
-  woonbuurt
-  Bruins Slotlaan als verbindende as richting Arkervaat
-  promenade langs het water van Havenlijn tot binnenstad
-  historie (o.a. havenlijn) zichtbaar in openbare ruimte
-  wateropvang geïntegreerd in openbare ruimte
-  groene binnenruimtes met verblijfskwaliteit
-  water beleefbaar vanuit binnenhof
-  secundaire routes door bouwblokken
-  levendige groene verblijfsplekken
-  water bereikbaar en beleefbaar (direct of op langere termijn)

mogelijke functies en activiteiten:

-  passantenhaven
-  sport en spel
-  (moes)tuinen
-  promenade
-  outdoorterrassen
-  festivals
-  markten
-  picknicken
-  watersport
-  trouwlocatie



Ruimtelijke kaders
BEBOUWING

- bouwhoogtes**
 - bij centrum en woonbuurten: 2 lagen met kap
 - 3 tot 4 lagen
 - 4 tot 6 lagen
 - accenten: 5 tot maximaal 14 lagen
- indicatie parcelering
- woningen met kap; kaprichting aansluitend bij woonbuurt
- plintfuncties**
 - publieke plint
 - levendige plint
 - bewoonde plint
- indicatie entrees (per plintfunctie)**
 - collectief
 - privé
- overgangen openbaar-privé**
 - voortuin
 - stoepje
 - buitenruimte publieke plint (terras)



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De beeldkwaliteit in Stadshaven Nijkerk valt uiteen in in vijf verschillende karakteristieken. In fase 1A wordt aangesloten op de binnenstad. De kaders hiervoor zijn al eerder vastgelegd.

Op de plekken waar het plangebied grenst aan bestaande woonbuurten, sluit de beeldkwaliteit aan bij de identiteit van deze woonbuurten qua massa en architectuur. In het grootste deel van het gebied krijgt de nieuwe bebouwing een (hoog)stedelijke industriële uitstraling, passend bij de identiteit van de omgeving.

Ten noorden van de passantenhaven is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid die ondersteunend dient te zijn aan de ontwikkeling. Deze bedrijfsbebouwing heeft ook een industriële uitstraling, waarbij een moderne interpretatie van historische industriële kenmerken kansrijk is.

Ten oosten van de nieuwe bedrijvigheid komt een parkeerhub die voor zowel bewoners als bezoekers van het centrum zal gaan dienen. Deze parkeerhub dient een representatieve entree te hebben aan de zijde van de passantenhaven/centrale parkzone om hierdoor écht onderdeel te zijn van Stadshaven Nijkerk. Het is daarnaast een unieke kans om de parkeerhub te combineren met publieke functies, waardoor de parkeerhub een meerwaarde vormt voor het gebied en voor de binnenstad van Nijkerk.

Binnen het plangebied is ruimte voor een aantal bijzondere accenten, waar een unieke kwaliteit en uitstraling gewenst is. Een aantal beeldkwaliteitskaders volgen uit de reeks uitgangspuntenkaarten op de voorgaande pagina's.



Karakteristieken

- 1. aansluiten op de binnenstad
- 2a. aansluiten op bestaande woonbuurten
- 2b. stedelijk industrieel (lage dichtheid)
- 3. stedelijk industrieel (hoge dichtheid)
- unieke accenten, unieke kwaliteit
- 4. kleinschalige bedrijvigheid aan de haven
- 5. parkeerhub



Cortille, Oldenzaal (INBO)

1. Aansluiten op binnenstad

Fase 1A sluit aan bij de bebouwing in de binnenstad. De ruimtelijke kaders voor de invulling liggen vast in het bestemmingsplan. In de stedenbouwkundige visie die op 14 oktober 2021 is vastgesteld, zijn ook de beeldkwaliteitskaders vastgelegd.



Veemarkt, Utrecht (INBO)

2a en 2b. Overgang bestaande woonbuurten en stedelijk industrieel

Daar waar het plangebied raakt aan woonbuurten, sluit ook de beeldkwaliteit daarbij aan. De stedenbouwkundige uitwerking en de architectuur slaan een brug tussen de bestaande woningbouw en de stedelijk industriële uitstraling van de rest van Stadshaven, bijvoorbeeld met overgangen van reguliere rijwoningen naar meer stedelijke blokken.



Schoutenwerf, Muiden (HOSPER)

3. Stedelijk industrieel

Het grootste deel van het gebied heeft een stedelijke of hoogstedelijke industriële uitstraling, zoals ook volgt uit de onderdelen 'stad' en 'haven' in deze visie. Specifieke beeldkwaliteitskaders daarvoor worden op de hiernavolgende pagina's nader omschreven.



Kraanbolwerk, Zwolle (ZECC)

3. Stedelijk industrieel: unieke accenten, unieke kwaliteit

Binnen het plangebied is ruimte voor een aantal bijzondere accenten, waar een unieke kwaliteit en uitstraling verwacht mag worden. Deze uitstraling kan enigszins contrasteren met de stedelijk industriële uitstraling van de overige bebouwing, door op enkele punten duidelijk af te wijken terwijl tegelijkertijd de samenhang wordt behouden.



Bedrijfspand, Goes (buroSALT)

4. Kleinschalige bedrijvigheid aan de haven

Direct ten noorden van de passantenhaven is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. De bedrijfsbebouwing heeft net als woningbouw een industriële uitstraling en voegt zich hierdoor naadloos toe in de identiteit van het gebied.



Parkeergarage Diakonessenhuis, Utrecht (INBO)

5. Parkeerhub

De parkeerhub dient een herkenbare entree te hebben aan de zijde van de passantenhaven en de centrale parkzone. De parkeerhub wordt daardoor onderdeel van het gebied en krijgt een duidelijk adres aan deze zijde.

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is binnen het plangebied op verschillende manieren ingericht, zodat deze aansluit op de verschillende identiteiten en het beoogde gebruik.

Openbare ruimte water- en parkzijde

Het westelijke deel van het plangebied sluit qua inrichting en materiaalgebruik aan bij de binnenstad. De kade langs de nieuwe haven en de Arkervaart vormt hierin een bijzonder onderdeel. Deze verbindt de passantenhaven en Stadshaven met de binnenstad en zal hierdoor de drager vormen van de openbare ruimte. Het plein is een groen ingerichte openbare ruimte die geschikt is voor evenementen en mogelijkheden voor sport en spel. Het verlengde van de Bruins Slotlaan is een rustiger groene ruimte met uitzicht over de Arkervaart, waar ook een deel van de waterberging voor het plangebied een plek krijgt. De binnenstadskarakteristiek loopt door aan de overzijde van de passantenhaven en eindigt bij de daar gedachte bedrijfsbebouwing. Het gebied aan de noordrand, aansluitend op het park langs de Havenlijn, heeft een parkachtig karakter. Ook dit groen heeft mede een waterbergende functie. Deze parkzone biedt mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning en zorgt voor een rust moment tussen hoogstedelijke bebouwing. De nieuwe parkzone vormt een verlengstuk van de groene zone aan de oostzijde die rond het centrum ligt. Hier ligt de voormalige Havenlijn die nu gebruikt wordt als fietsverbinding.

Openbare ruimte kleinschalige bedrijvigheid

Aan de noordzijde van de passantenhaven en de parkzone is de openbare ruimte toegankelijk voor auto- en vrachtverkeer. Hierdoor is het voor de aanliggende kleinschalige bedrijvigheid mogelijk om aan deze zijde te laden en te lossen. Het karakter en de inrichting van deze strook is hierdoor anders dan de rest van de openbare ruimte rond de passantenhaven. De uitwerking van deze bedrijfsstrook is vergelijkbaar met de promenade/parkzone, maar de rijbaan dient bijvoorbeeld anders te zijn qua kleur.

Openbare ruimte oostzijde

De openbare ruimte in het oostelijk deel van het plangebied sluit qua inrichting aan bij de omliggende woonbuurten. De openbare ruimte bestaat hier uit een klassieke profielopbouw met een rijbaan in het midden en aan weerszijden parkeerplekken, een trottoir en groenvakken met bomen. Het kleurgebruik van de bestrating is gelijk aan de bestrating van de omliggende buurten waardoor het een eenheid vormt en zich passend verhoudt met de directe omgeving.

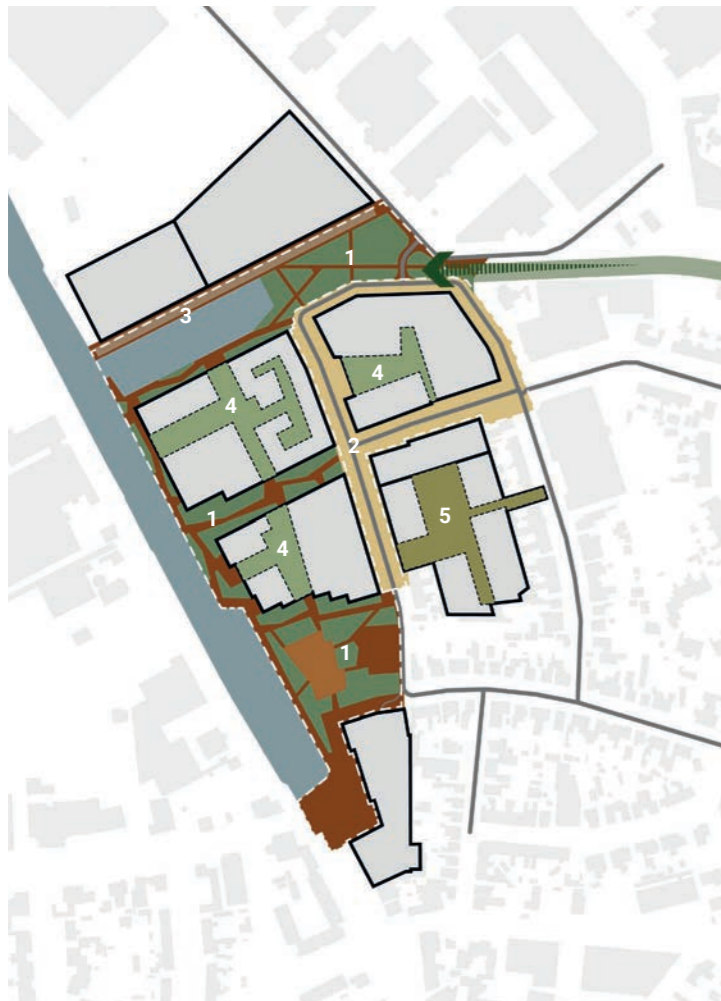
Binnentuin gelegen op parkeervoorziening

De binnentuinen in de verschillende bouwblokken hebben een intiem karakter waarbij ontmoeten tussen bewoners centraal staat. De binnentuinen liggen door de inpandige parkeervoorzieningen hoger en zijn toegankelijk via verschillende trappartijen en hellingbanen. De verharding is qua kleurgebruik afwijkend met de rest van de openbare ruimte, waardoor de binnentuinen als afwijkende ruimtes worden benadrukt. De binnentuinen worden ingericht met zitelementen en een rijke variatie aan plant- en boomsoorten. Het straatmeubilair dient een industriële uitstraling te krijgen, passend bij de identiteit van het gebied. Daarnaast is het een unieke kans om ook hier de voormalige Havenlijn zichtbaar te maken in de binnentuinen door bijvoorbeeld spoorbielzen te gebruiken als zitelementen.

Parkeerhof gelegen in een binnenterrein

In het bouwblok nabij de bestaande woonbuurten bestaat het binnenterrein uit een parkeerhof. Deze parkeerhof is zo groen mogelijk ingericht met parkeerplekken uitgevoerd in bijvoorbeeld grastegels en een omzoming door hagen. Daarnaast zijn er verschillende groenvakken aanwezig met beplanting en bomen. Deze groenvakken zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving waarbij de toevoeging van zitelementen wenselijk zijn. Hierdoor wordt dit binnenterrein meer dan een monofunctioneel parkeerhof, maar heeft het ook een ontmoetingsfunctie voor de bewoners.

- 1. openbare ruimte water- en parkzijde
- 2. openbare ruimte oostzijde
- 3. openbare ruimte kleinschalige bedrijvigheid
- 4. binnentuin gelegen op parkeervoorziening
- 5. parkeerhof gelegen op binnenterrein



Openbare ruimte ingericht op fietser en voetganger; Zijdebalen, Utrecht (Rijnboutt)



Verhoogde groenelementen als zitrand; Mahlerplein, Amsterdam



Onderscheidende horeca aan het water; Cultuurpark Westergas, Amsterdam (Gustafson)



Speelvoorzieningen op een groen plein; Marktplein, Ede (Hospers)



Collectieve buitenruimte met privé zones; Zelterstrasse, Berlijn (Herrbrug)



Dikke substraatlaag en waterberging; Little C, Rotterdam (Juurlink en Geluk / Inbo)

2A. AANSLUITEN OP BESTAANDE WOONBUURTEN



In het deel van het plangebied dat grenst aan de omliggende woonbuurten komen stedelijke woningen die aansluiting hebben met kenmerken van deze woonbuurten. Op deze wijze vormt de nieuwe woningbouw een passende aanvulling in het straatbeeld en wordt de identiteit van de omliggende woonbuurten op een eigentijdse manier doorgezet.

Maat en schaal

De maat en schaal van architectonische eenheden is gelijk aan de bestaande woningen en bestaat uit reguliere rijwoningen die voorzien zijn van een kap. Platte daken zijn enkel voorstelbaar nabij de stedelijk industriële woningen (zie 2b hiernaast).

Hoogte en vorm

De grondgebonden woningen sluiten qua hoogte aan bij de woningen uit de bestaande woonbuurten. De grondgebonden woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap.

Architectuur en materiaalgebruik

De woningbouw krijgt een architectonische uitwerking die gelijk is aan de kenmerken van de omliggende woonbuurten. Voor de nieuwe woningen is baksteen het basis gevelmateriaal waarbij de detaillering bij voorkeur van hout is. De daken zijn voorzien van rode of antraciete pannen.

Overgangen publiek - privé

De woningen krijgen bij voorkeur een voortuin die omzoomd is door een lage haag. Een geveltuint is ook voorstelbaar, mits deze voldoende maat heeft voor een groene inrichting.

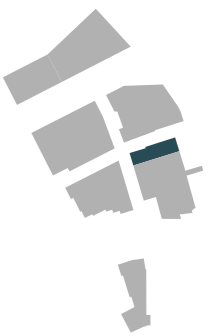


Malburgen, Arnhem (atelier PRO)



Hof van Huesse, Huissen (FARO Architecten)

2B. STEDELIJK INDUSTRIËEL - LAGE DICHTHEID



Als overgang van de bestaande woonbuurten naar het hoogstedelijke industriële deel krijgt een deel van het plangebied een stedelijk industriële uitstraling in een relatief lage dichtheid. Dit deel van het plangebied bestaat uit zowel rijwoningen als appartementen.

Maat en schaal

De maat en schaal van architectonische eenheden is gelijk aan de bestaande grondegebonden woningen. Het appartementengebouw op de hoek is groter en vormt een overgang naar het hoogstedelijke industriële deel.

Hoogte en vorm

Qua hoogte is er een gelijdelijke overgang van de bestaande rijwoningen naar het hoogstedelijke industriële deel. De rijwoningen bestaan uit drie woonlagen en het appartementengebouw is hoger.

De rijwoningen die grenzen aan de bestaande rijwoningen krijgen een kap om zo een passende overgang te vormen naar de bestaande rijwoningen. De overige rijwoningen en zijn plat afgedekt, passend bij de industriële identiteit.

Architectuur en materiaalgebruik

De woningbouw krijgt een stedelijke industriële architectonische uitwerking. Baksteen of hout is het basis gevelmateriaal van alle nieuwe bouwvolumes. Bouwkundig zijn zowel een traditionele bouwwijze als innovatieve houtbouw mogelijk, waarbij de inzet is om in ieder geval een pilot in houtbouw te realiseren. Beton, natuursteen of metaal kunnen worden ingezet voor verbijzonderingen en details in de gevel. Uitgangspunt is een industriële materialisering met extra aandacht voor plasticiteit en detail in de gevels. Kleurvariatie tussen de architectonische eenheden is gewenst. Binnen een architectonische eenheid is eventuele kleurvariatie ondergeschikt.

Er is ruimte voor een divers kleupalet van natuurlijk hout en zandkleurig tot rood en bruin metselwerk en voor industriële accenten in metaal of beton. Groene gevels, met name voor de onderste verdiepingen, zijn op strategische plekken wenselijk om opwarming tegen te gaan.

Overgangen publiek - privé

Als overgang naar de bestaande woningen met een voortuin krijgen een aantal rijwoningen een voortuin wanneer deze grenzen aan de bestaande woningen. De overige woningen krijgen een geveltuint als passende overgang naar het hoogstedelijke deel van het plangebied.



Sphinx-Zuid, Maastricht (dreessen willemsse architecten)



Leidsche Rijn, Utrecht (FARO Architecten)



Leidsche Rijn, Utrecht (SlangenHochstenbach)

3. STEDELIJK INDUSTRIEEL - HOGE DICHTHEID

Stedelijk industrieel

Het grootste deel van het woongebied in Stadshaven Nijkerk heeft een stedelijke of hoogstedelijke industriële uitstraling, zoals ook volgt uit de onderdelen 'stad' en 'haven' in deze visie. De architectuur is geïnspireerd door de maat, schaal, vormgeving en materialisering van industriële architectuur uit het verleden.

Maat en schaal

Aansluitend bij het industriële verleden is de maat en schaal van architectonische eenheden in de Stadshaven veelal groter dan in de binnenstad maar kleiner dan op de hedendaagse bedrijventerreinen. Ook in schaal vormt het gebied een overgang. De architectonische eenheden waaruit de bouwblokken zijn omgebouwd bestaan uit één appartementengebouw of enkele rijwoningen. Ieder bouwblok bestaat uit meerdere, duidelijk te onderscheiden architectonische eenheden, zoals ook aangeven met de indicatie van de parcellering op de kaart. De architectonische eenheden zijn ook herkenbaar aan de binnenzijde van het bouwblok, hoewel het materiaalgebruik daar wel anders kan zijn dan aan de buitenzijde.

Hoogte en vorm

Naast elkaar gelegen architectonische eenheden verschillen duidelijk in hoogte en/of in dakvorm om ze van elkaar te kunnen onderscheiden in het straatbeeld. De varieert binnen de op de kaart aangegeven hoogtekaders.

Architectuur en materiaalgebruik

De woningbouw krijgt een stedelijke industriële architectonische uitwerking. Baksteen of hout is het basis gevelmateriaal van alle nieuwe bouwvolumes. Bouwkundig zijn zowel een traditionele bouwwijze als innovatieve houtbouw mogelijk, waarbij de inzet is om in ieder geval een pilot in houtbouw te realiseren. Beton, natuursteen of metaal kunnen worden ingezet voor verbijzonderingen en details in de gevel. Uitgangspunt is een industriële materialisering met extra aandacht voor plasticiteit en detail in de gevels. Kleurvariatie tussen de architectonische eenheden is gewenst. Binnen een architectonische eenheid is eventuele kleurvariatie ondergeschikt.

Er is ruimte voor een divers kleurpalet van naturel hout en zandkleurig tot rood en bruin metselwerk en voor industriële accenten in metaal of beton.

Groene gevels, met name voor de onderste verdiepingen, zijn op strategische plekken wenselijk om opwarming tegen te gaan.

Plinten

De plint aan de straatzijde en de onderste laag aan een binnenhof hebben een open karakter: dit kan een zichtbare en beleefbare woonfunctie zijn, maar aan belangrijke openbare ruimtes ook een actieve plint (al dan niet aan huis gebonden bedrijvigheid) of een publieke plint (publiek toegankelijke functies zoals bijvoorbeeld bedrijven met een publieksfunctie, coworking spaces en horeca). Een indicatie van de verschillende plinten in de buitenranden van de blokken is gegeven op de kaart op pagina 25. Gesloten plinten met bergingblokken of parkeerplaatsen zichtbaar in de plint (m.u.v. de inrit) zijn onwenselijk.

Overgangen publiek - privé

In de plint wordt ruimte geboden aan een goede overgang tussen de publieke of collectieve ruimte enerzijds en de privé (binnen) ruimte anderzijds. Langs de straten bevinden zich in ieder blok (ca. 100 meter) minimaal 10 entrees. Ook waar geen ruimte is voor een stoepje of voortuin, is een zorgvuldig ontworpen overgang van openbaar naar privé gewenst. Deze ligt in die gevallen binnen de bouwmassa. De binnenplaatsen van blokken zijn openbaar en hebben uitdrukkelijk verblijfskwaliteit, met bijbehorende geleidelijke overgangen tussen openbaar en privé. Woningen en gebouwde parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk via de binnenplaats bereikt.

Balkons

Balkons dragen niet uit buiten de bouwvlakken. In ieder geval de balkons van de eerste twee bouwlagen zijn geïntegreerd in de bouwmassa. Balkons op hogere lagen kunnen uitragen als de bouwmassa terugligt.

Levendige hoeken

De meest levendige, publieke functies zijn bij voorkeur op hoeken van de bouwblokken gelegen. Zo dragen deze plekken optimaal bij aan een levendig straatbeeld. Inritten naar parkeervoorzieningen liggen nooit op hoeken.

Unieke accenten, unieke kwaliteit

De accenten langs de Arkervaart vragen ieder om hun eigen unieke architectuur, hoewel ze wel onderdeel blijven van de sfeer van het gehele gebied. Deze hogere woongebouwen gelden als uitzondering in de opbouw van de bouwblokken, en krijgen daarom een contrasterende materialisering of vormgeving. Op maaiveld verdient de aansluitend bij de omliggende bebouwing en de vormgeving van de entree bij deze volumes extra aandacht. Deze volumes hebben zowel aan de buitenzijde van het bouwblok als aan de binnenhof toegangen van woonfuncties of publieke functies.



Meerdere woningen vormen één architectonische eenheid (DAT)



Industriële uitstraling en materialisering met rijke detaillering (Inbo)



Kleurverschillen binnen één architectonische eenheid zijn ondergeschikt (LEVS)



Accenten met afwijkende vormgeving; De Lunet, Nijmegen (Vera Yanovshtchinsky)



Stoepjes als overgang tussen openbaar en privé



Ruimte voor de overgang van openbaar naar privé binnen bouwmassa (ZECC)

4. KLEINSCHALIGE BEDRIJVEN AAN DE HAVEN

Bedrijven aan de haven

Direct ten noorden van de passantenhaven is ruimte voor lichte bedrijvigheid die qua activiteiten inpasbaar zijn nabij de nieuwe woningbouw. De uitstraling van de kleinschalige bedrijfsbebouwing is industrieel, zodat de bedrijfsbebouwing zich op passende wijze verhoudt tot de identiteit van de gebiedsontwikkeling. Het uitgangspunt voor de kleinschalige bedrijfsbebouwing is dat deze gecombineerd worden met een aantal publieke functies, passend bij havenfunctie/waterrecreatie. Verder naar het noorden is ruimte voor meer grootschalige bedrijven, aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein. Dat gedeelte valt buiten het 'stedelijk industriële' karakter en behoort niet tot dit studiegebied.

Maat en schaal

De maat en schaal van de bedrijfsbebouwing dient een geleidelijke overgang te vormen tussen de maat/schaal van de nieuwe woningbouw en de maat/schaal van de bedrijfspanden op het noordelijke bedrijventerrein.

Architectuur en materiaalgebruik

De bedrijfsbebouwing krijgt een industriële architectonische uitwerking. Historische bedrijfsgebouwen kunnen hiervoor als inspiratie dienen, waarbij een moderne interpretatie van historische kenmerken voorstelbaar is. Baksteen of beton, danwel in combinatie met staal, is het basis gevelmateriaal van de bedrijfsbebouwing. Hout, natuursteen of metaal kunnen worden ingezet voor verbijzonderingen en details in de gevel. Aandacht voor plasticiteit en detail in de gevels is het uitgangspunt.

Hoogte en vorm

Naast elkaar gelegen bedrijfseenheden verschillen bij voorkeur aan de zijde van de passantenhaven in hoogte om ze van elkaar te kunnen onderscheiden in het straatbeeld. Hierdoor ontstaat individualisering van de bedrijfseenheden, hetgeen een informeel karakter oplevert dat passend is bij de identiteit van het gebied. De achterzijde van de bedrijfsbebouwing (de noordzijde) dient altijd lager te zijn dan de zijde aan de passantenhaven. De hoogte en de vorm mag aan de achterzijde gelijk zijn van alle bedrijfseenheden. Voor deze zijde gelden verder geen beeldkwaliteitsregels.

Plinten met publieke functies

De plint aan de zijde van de passantenhaven dient transparant vormgegeven te worden en heeft gedeeltelijk een publiek karakter. Hier bevinden zich de publieke functies die ondersteunend zijn aan de Stadshaven en hierdoor een bijdrage leveren aan de levendigheid van het gebied. Het is uitgesloten dat er detailhandel komt die concurrerend is met de binnenstad. Het is daarom kansrijk om publieke functies te realiseren die aanvulling vormen op het aanbod van Nijkerk en zich passend voegen bij de identiteit van de haven. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een watersportwinkel, een winkel waar producten voor de (kleine) scheepvaart worden verkocht of een verhuurlocatie van bijvoorbeeld waterfietsen. In een latere fase, wanneer de ontwikkeling van de bedrijvigheid concrete vormen gaat aannemen, dient het type functie en het aantal functies nader gespecificeerd te worden.

Overgangen publiek - privé

De zone langs de passantenhaven en langs de Arkervaart is voornamelijk het domein voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Hier bevinden zich de entrees van de publieke voorzieningen en de hoofdentrees van de bedrijfseenheden. Aan deze zijde heeft de bedrijfsbebouwing een voorstoep die de overgang van publiek naar privé markeert. Deze voorstoep kan door de ondernemer gebruikt worden voor publieke doeleinden, zoals het stallen van producten. Laden en lossen aan de voorzijde is alleen toegestaan als er een betreffende voorziening is die zich achter de rooilijn bevindt van de bedrijfsbebouwing en middels een insteek is te bereiken voor (klein) vrachtverkeer. Hierdoor blijft de zone langs de passantenhaven het domein voor langzaam verkeer en ontstaat er tevens een geleiding tussen de bedrijfseenheden. De noordzijde van de bedrijfskavels heeft geen publiek karakter en zal bestemd zijn voor logistieke doeleinden, werkactiviteiten/opslag en/of de secundaire entrees. Aan deze zijde dient het parkeren te worden ondergebracht.



Kleinschalig bedrijfsgebouw met industriële uitstraling aan openbaar gebied (Buro Salt)



Moderne interpretatie van industriële architectonische kenmerken (BDG Architecten)



Industriële architectuur in combinatie met transparante gevels (Arnoud Olie)



Representatieve gevels: interactie tussen binnen en buiten (BRIQUE Architecten)

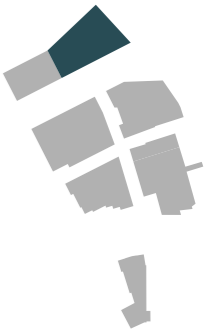


Uitnodigende entree door voorzone te gebruiken voor stallen van producten



Combinatie van representatief gebouwdeel en sober/functioneel gebouwdeel (Buro Salt)

5. PARKEERHUB



Parkeerhub als onderdeel van de Stadshaven

Ten oosten van de kleinschalige bedrijvigheid komt een parkeerhub waar bewoners en bezoekers van de Stadshaven gebruik van zullen maken.

Het uitgangspunt is om de parkeerhub een herkenbare entree te geven aan de zijde van de parkzone/passantenhaven. Hierdoor krijgt de parkeerhub een duidelijk adres aan deze parkzone/passantenhaven en is de voorziening onderdeel van de Stadshaven.

Architectuur en materiaalgebruik

De parkeerhub bestaat in de basis uit een voorziening op maaiveld waarbij de parkeerplekken worden uitgevoerd in klinkers of grastegels, danwel een combinatie hiervan. Een omzoming door hagen is wenselijk en geeft de parkeerhub een groene afwerking waarbij het aanzicht kwalitatief wordt vormgegeven. In het kader van duurzaamheid is het wenselijk dat de parkeerplekken worden overdekt met zonnepanelen of dat er klimaatadaptieve eigenschappen worden toegepast.

Entree

De entree voor voetgangers bevindt zich aan de zijde van de parkzone/passantenhaven. Deze entree dient herkenbaar te zijn en als een element te worden vormgegeven.

Het is een kans om de parkeerhub te combineren met publieke functies waardoor de voorziening een meerwaarde oplevert dan enkel een parkeerfunctie. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een combinatie met een pick-up point voor pakketten of bijvoorbeeld een verhuurlocatie van fietsen. Op deze wijze wordt de parkeerhub een bestemming dat een aanvulling is voor het gebied waarbij tevens wordt bijgedragen aan de sociale veiligheid van de voorziening.



Parkeervoorziening op maaiveld in combinatie met duurzame eigenschappen

De potentie van de parkeerhub als groeimodel

De parkeerhub heeft potentie om niet enkel als parkeervoorziening te dienen, maar uit te groeien tot een bestemming die van meerwaarde is voor de Stadshaven én Nijkerk.

Zoals hierboven, beschreven kan de parkeervoorziening als basis enkel op maaiveld gerealiseerd worden in combinatie groene hagen en zonnepanelen. In de toekomst kan de parkeerhub als gebouwde voorziening gefaseerd gerealiseerd worden aan de hand van een modulaair bouwsysteem. Op deze wijze ontstaat een groeimodel die flexibel en duurzaam is, waarbij kan worden ingespeeld op de veranderende parkeerbehoefte. Deze gebouwde voorziening kan gecombineerd worden met diverse publieke functies, zoals hierboven is beschreven.

Architectuur en materiaalgebruik

Voor de gebouwde parkeerhub is het uitgangspunt dat deze bestaat uit duurzame materialen waarbij klimaatadaptatie de aandacht heeft. Groene gevels, danwel in combinatie met hout of staal zijn daarom wenselijk bij het ontwerp van de parkeerhub. Daarnaast worden er bij voorkeur ook zonnepanelen en/of andere klimaatadaptatieve elementen toegepast.

Ook voor de gebouwde parkeerhub is het belangrijk dat deze voorziening een duidelijk adres krijgt aan de zijde van

de parkzone/passantenhaven. Deze entree dient een industriële uitstraling te hebben, zodat deze zich passend voegt in de identiteit van de directe omgeving. Het is hierbij voorstelbaar dat de entree gekoppeld wordt aan een trappenhuis middel een gebouwde volume dat expressief is vormgegeven.



Parkeervoorziening met representatieve entree (INBO)



Parkeervoorziening met klimaatadaptieve gevelbekleding (Inbo)



Modulaire parkeerhub in combinatie met publieke functies (Koschuch Architects)



Parkeervoorziening met representatieve gevels en uitnodigende entree (Zecc)