eenkomst gemeenteraad Havenkom fase 1A

21 juni 2021

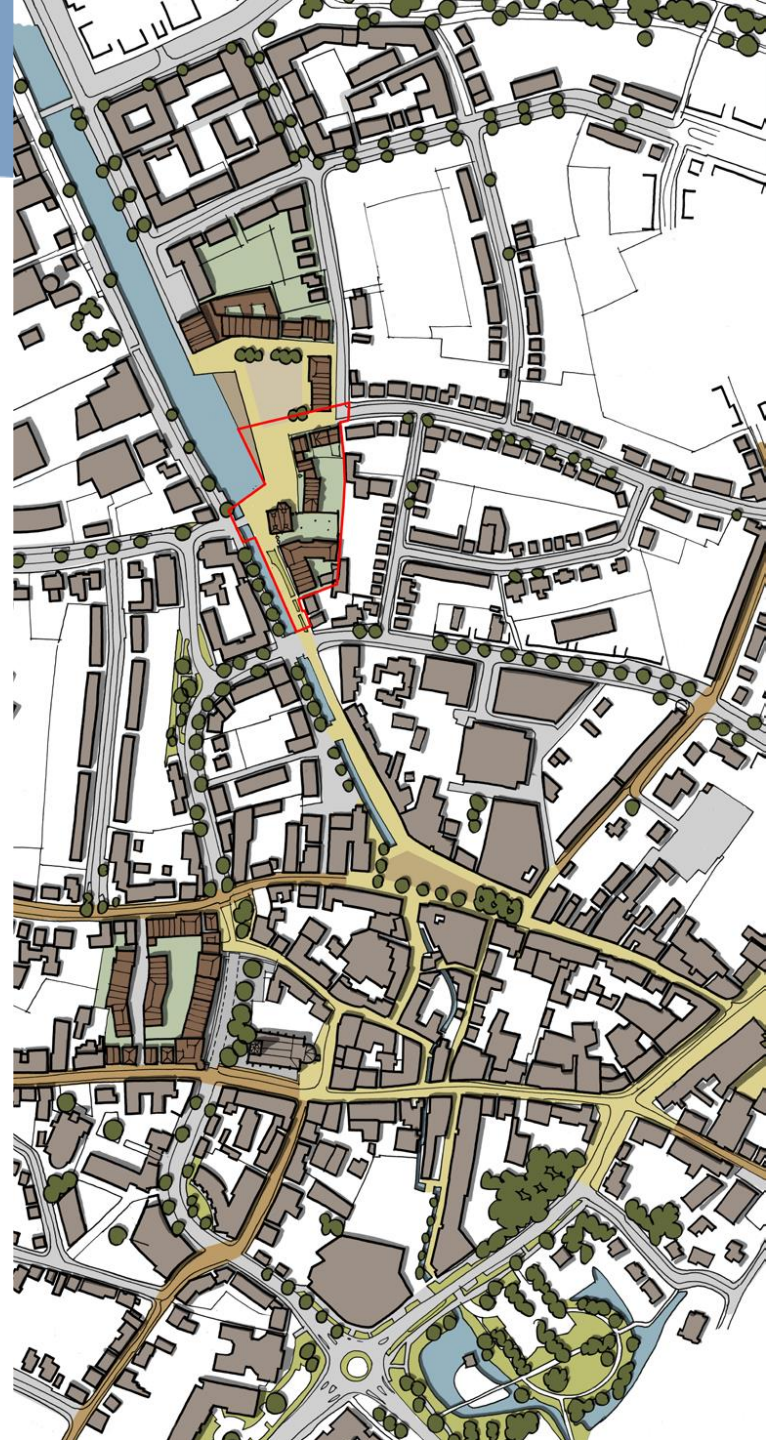


Onderwerpen

- Terugblik
- Communicatie/participatie
- Toelichting stedenbouwkundige visie Havenkom fase 1a
- Vervolgstappen en planning

Achtergrond en doel

- Vrijkomen locatie stadhuis eind 2022
- Kaders 2017
- Participatieproces
- Concept stedenbouwkundige visie
- Definitieve visie basis voor:
  - Bestemmingsplan
  - Selectie ontwikkelaar



Vastgestelde kaders maart ‘17

- Herontwikkeling locatie Stadhuis 1e aanzet ontwikkeling Havenkom
- Stadhuis op locatie dependance
- Monumentale stadhuis een meer prominente plek en nieuwe (aanvullende) functie geven.

Programma:

- Woningen/parkeerplaatsen & bronpunt parkeren
- Monumentaal Stadhuis (aanvullende functie) + stadstuin
- Parkeerterrein – plein om te verblijven
- Stadhuis op locatie dependance



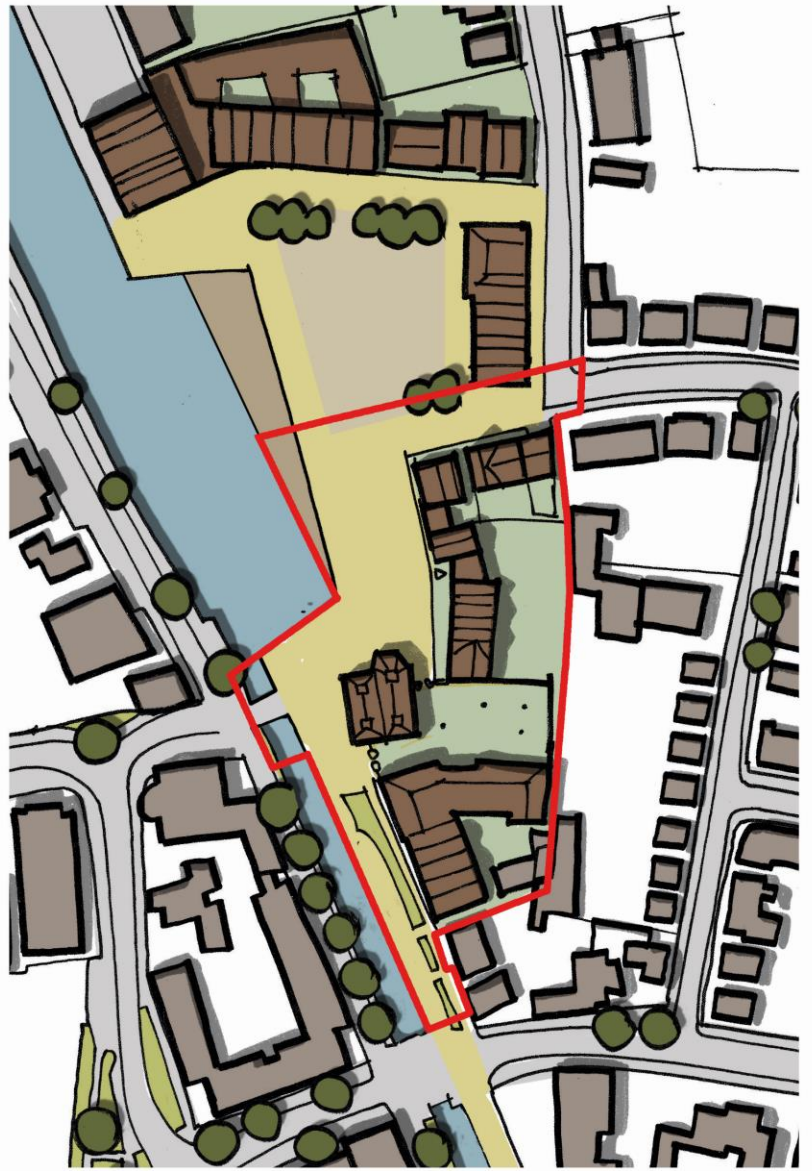
Opgave fase 1a van Havenkom

Stadhuis andere locatie en parkeergarage Bontekoe uitbreiding

Opgave fase 1a:

- Woningbouwprogramma en bijbehorende parkeeropgave
- Ontsluiting
- Inrichting omliggende openbare ruimte
- Aanvullende functie historisch stadhuis
- Aanwezige kelder & archief
- Rekening houdend met omliggende bedrijven

Hoog ambitieniveau qua beeldkwaliteit gebouw & openbare ruimte



Terugblik

- Januari ‘21: algemene informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden
- Februari ‘21: bijeenkomst werkgroep – toelichting kaders en verkennen mogelijkheden/suggesties
- Maart ‘21: bijeenkomst werkgroep – bespreken specifieke punten (overgang bestaande bouw/nieuwbouw, bouwhoogtes) en beeldkwaliteit
- Maart ’21 : diverse 1-op-1 gesprekken met inwoners die specifieke vragen/wensen hadden.
- Mei ‘21: bespreken conceptvisie met werkgroep



gemeente Nijkerk

Concept stedenbouwkundige visie fase 1a

- Informatie bijeenkomst op 9 juni
- Beeldvormende bijeenkomst Gemeenteraad op 21 juni
- Verwerken reacties
- Na de zomer besluitvorming

Stedenbouwkundige visie basis voor:

- Bestemmingsplan
- Kader voor selectie en bouwplannen projectontwikkelaar

gemeente Nijkerk

Eerder opgestelde visualisatie (maart 2017)



gemeente Nijkerk

Basisvisie Havenkom fase 1a

- A: Stadhuis als beeldbepalend gebouw
- B: Woningbouw passend bij sfeer binnenstad
- C: Gemengd woningbouwprogramma
- D: Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht
- E: Verbinding Raadhuisstraat-Westkadijk/Havenstraat
- F: Herinrichting openbare ruimte gelijk aan binnenstad



Gewenste sfeer en uitstraling














Bouwstenen stedenbouwkundige visie

- Positie van gebouwen, bouwhoogte en kapvormen
- Overgangen tussen bestaand en nieuw langs Raadhuisstraat
- Voordeur aan de straat
- Overgangszone ‘Delfts stoepje’
- Historisch stadhuis en kelder
- Verkeer en parkeren
- Groen in de openbare ruimte
- Woon- en leefklimaat

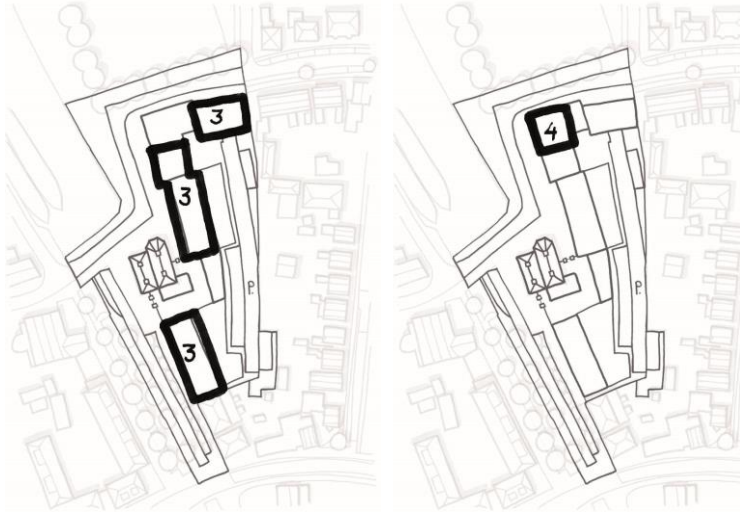
Kaderstellende kaart

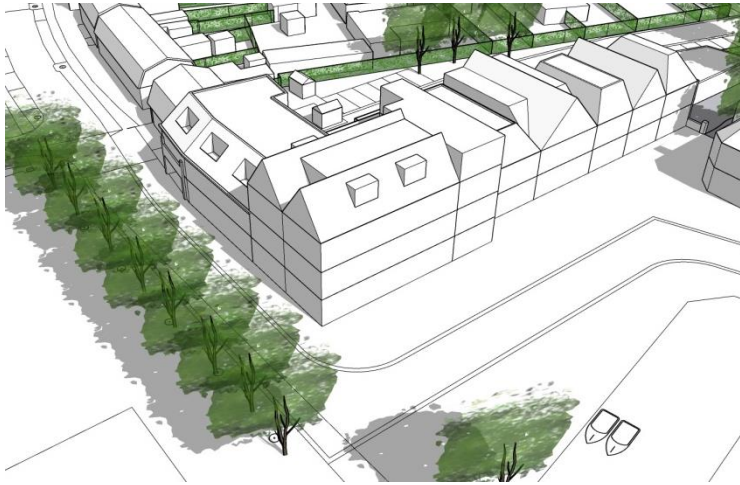
- Spelregels voor de nadere uitwerking
- Aangevuld met regels- en richtlijnen voor de architectonische uitwerking

gemeente Nijkerk

Bouwhoogte en kapvormen

- Grondgebonden woningen:
  - Max. 2 lagen met kap (3 te benutten lagen)
- Appartementen:
  - Max. 3 lagen (3e laag als onderdeel van de kap)
- Appartementen hoekaccent:
  - Max. 4 lagen (4e laag als onderdeel van de kap)
- Sterk afwisselend beeld qua geveluitwerking en kapvorm.
- Kap is verplicht, passend bij de omgeving.

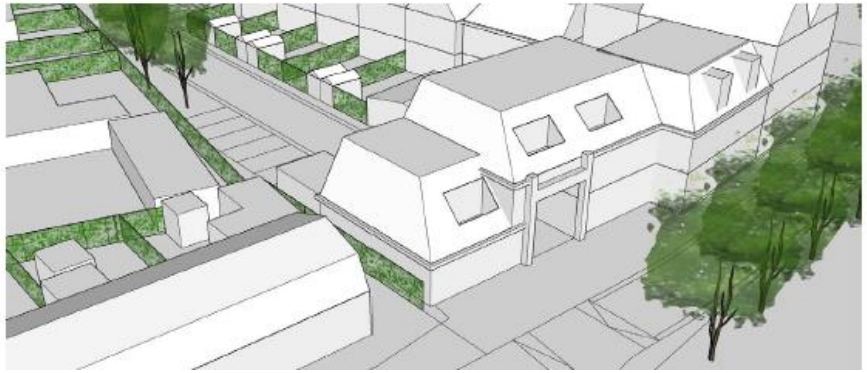




Overgang bestaand en nieuwbouw Raadhuisstraat

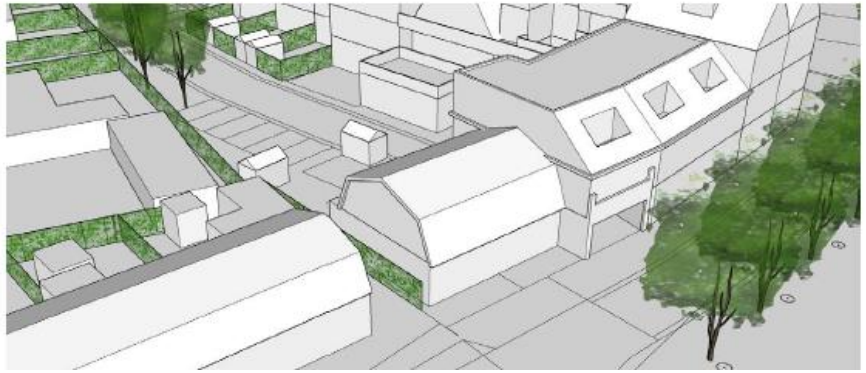
A. Getrapte overgang (appartementen)





B. Grondgebonden woningen





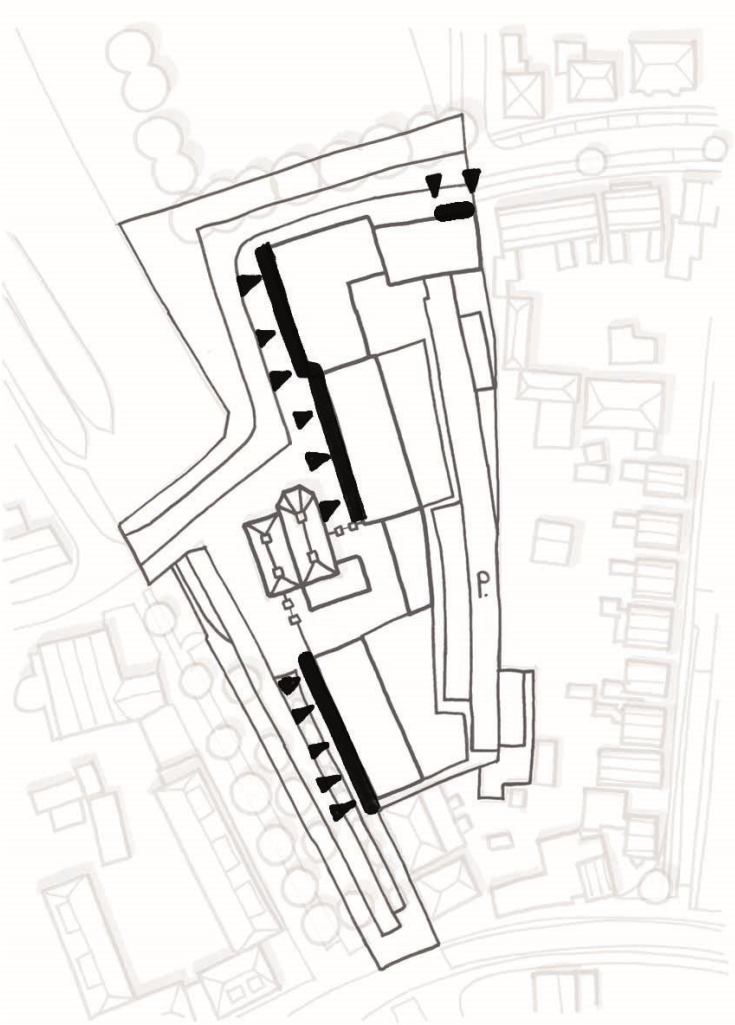
gemeente Nijkerk

Voordeur aan de straat

» Passend bij karakter van de historische binnenstad.

» Willekeurige plaatsing van de voordeur zorgt voor ‘pandsgewijze’ opzet.





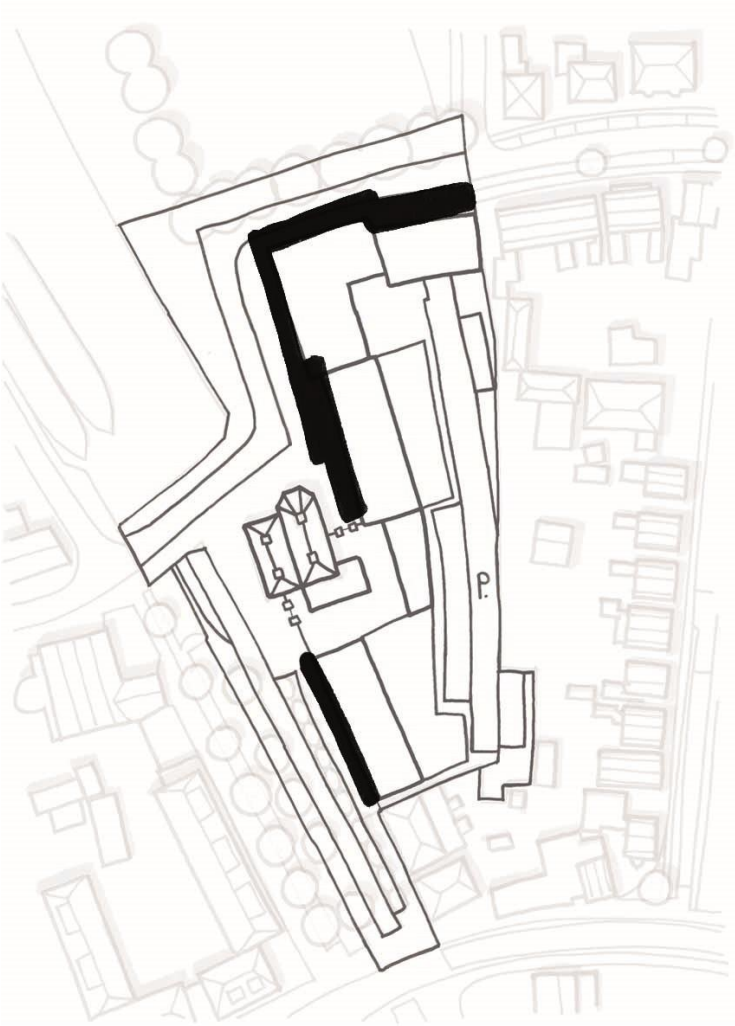
gemeente Nijkerk

‘Delfts stoepje’ als overgang

» Zorgt voor een prettige informele sfeer en verzachting van het ruimtelijk beeld.

» Ruimte voor het plaatsen van een bankje, potplanten etc.





gemeente Nijkerk

Het historisch Stadhuis

- **Stadhuis > ceremoniële functie**
  - Stadhuistuin en mogelijke daghorecafunctie (orangerie)
  - Mogelijke toevoeging van een serre







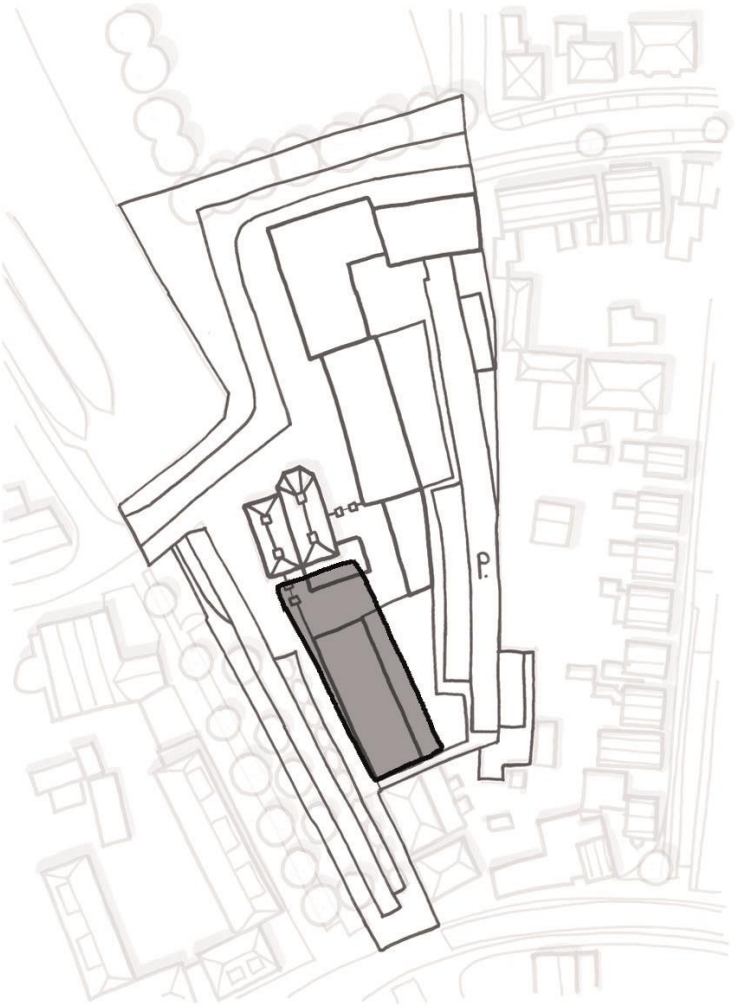


Kelder (inpasbaarheid en gebruik)

- Mogelijk (deels) te benutten voor constructie of als ruimte(n) voor de grondgebonden woningen.

- Kansen hiervoor zullen voortkomen uit onderzoek.



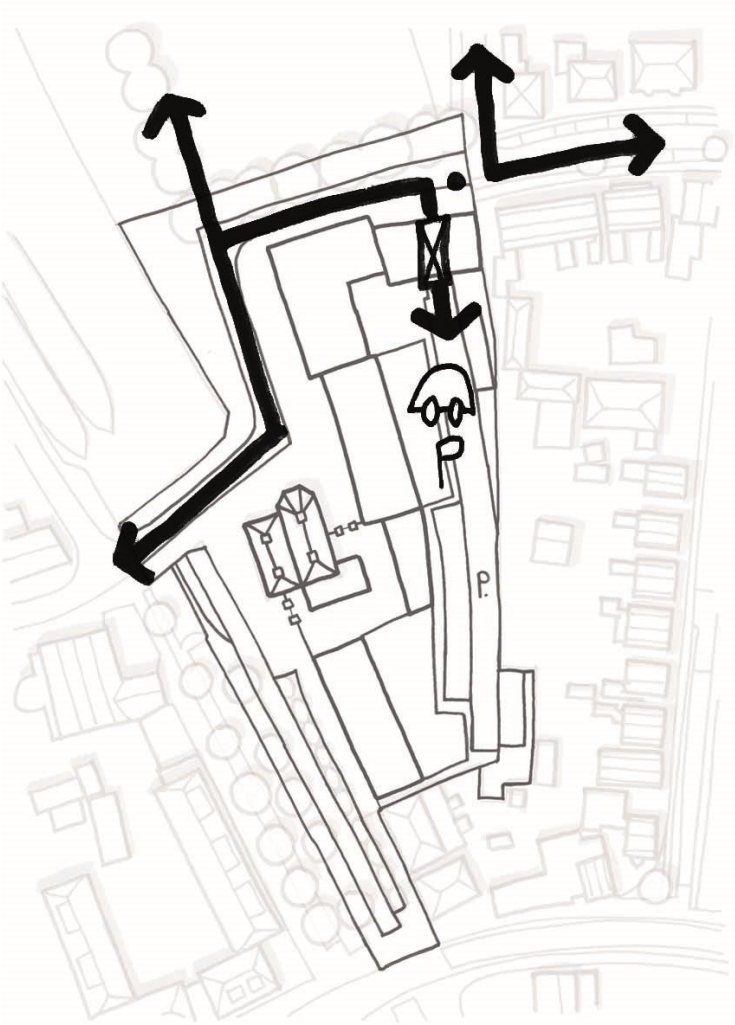


gemeente Nijkerk

Verkeersstructuur

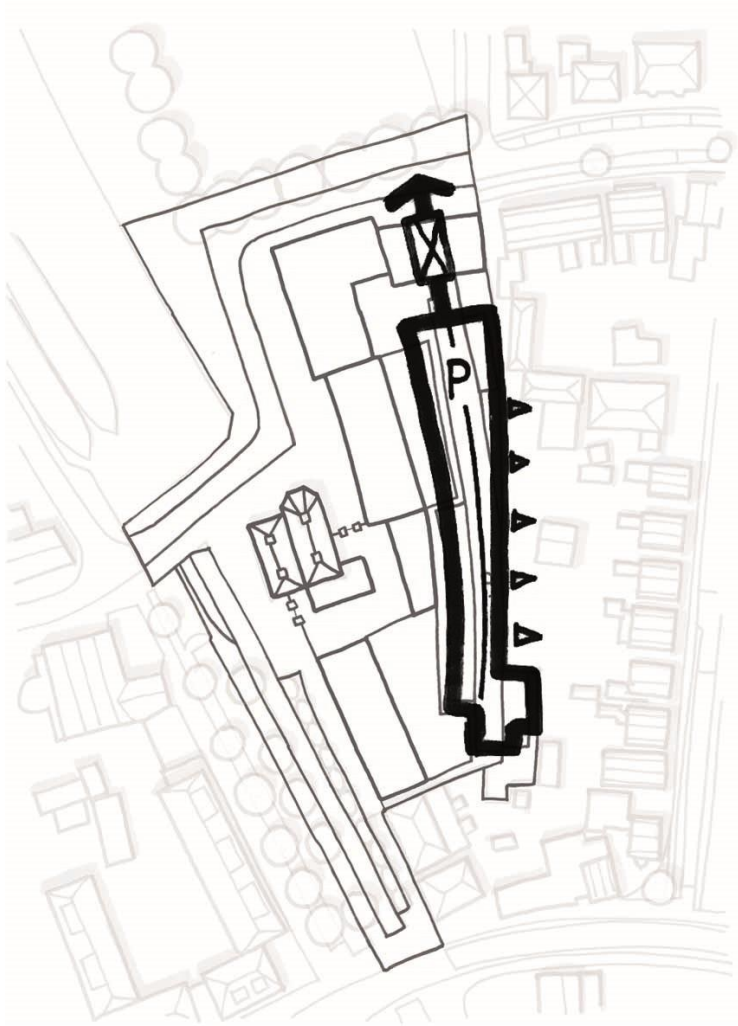
» Verkeersstructuur voor het auto- en fietsverkeer over het plein blijft in stand.

» Mocht de ontwikkeling van de Havenkom in de toekomst een vervolg krijgen kan gekeken worden of een ‘knip’ wenselijk is.

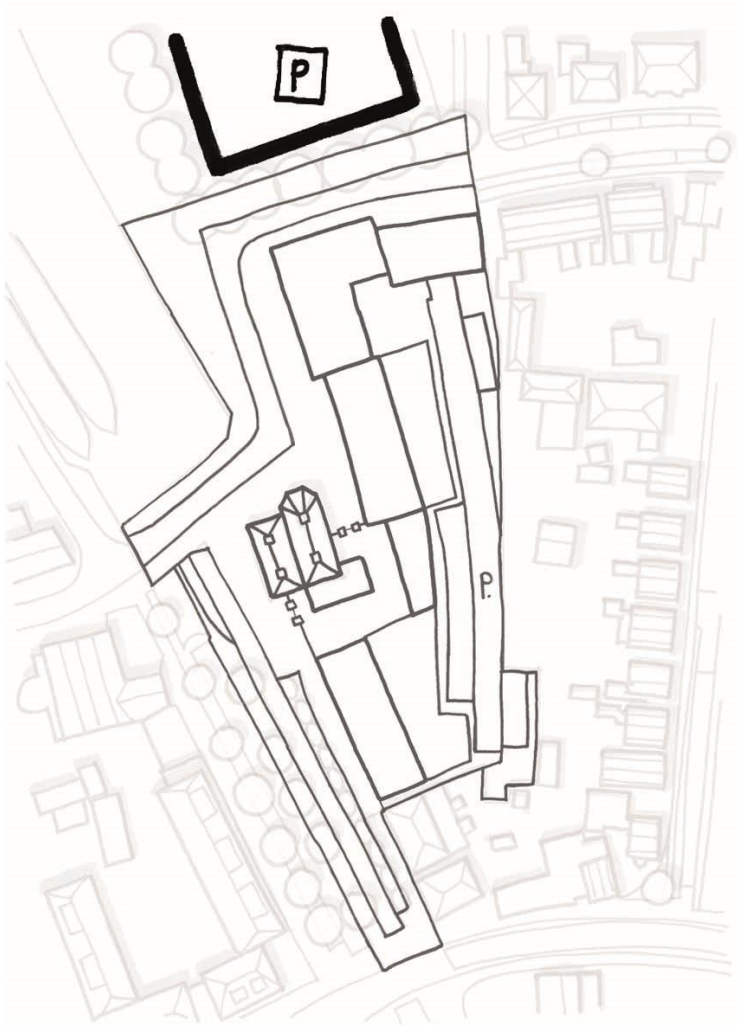


gemeente Nijkerk

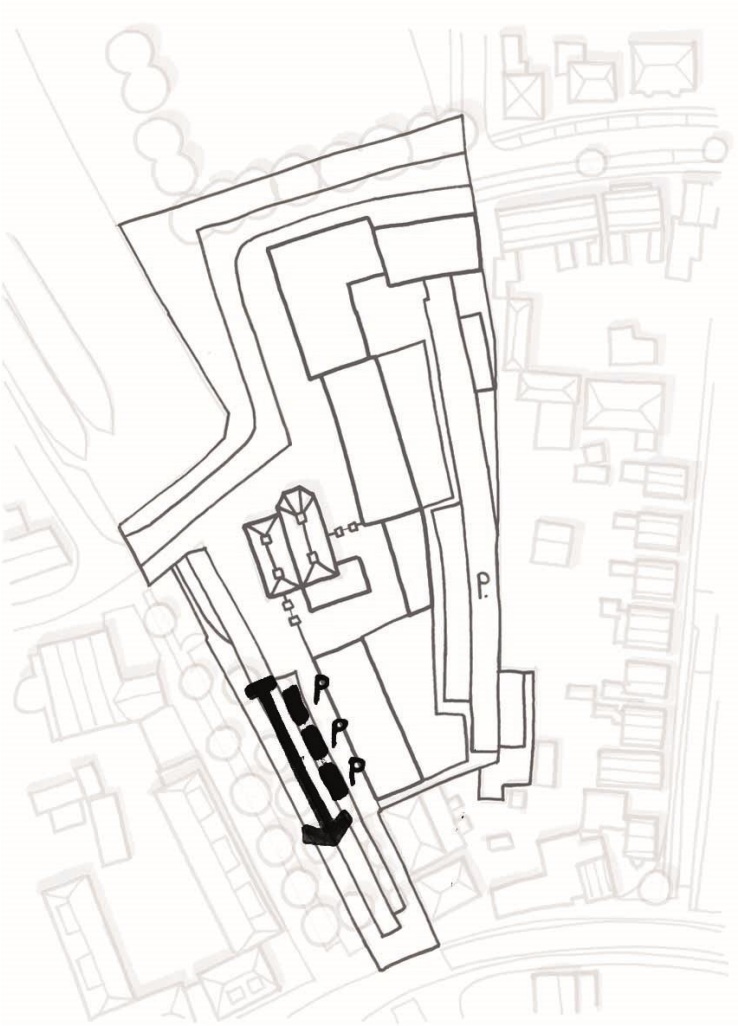
Parkeren



Parkeren voor bewoners



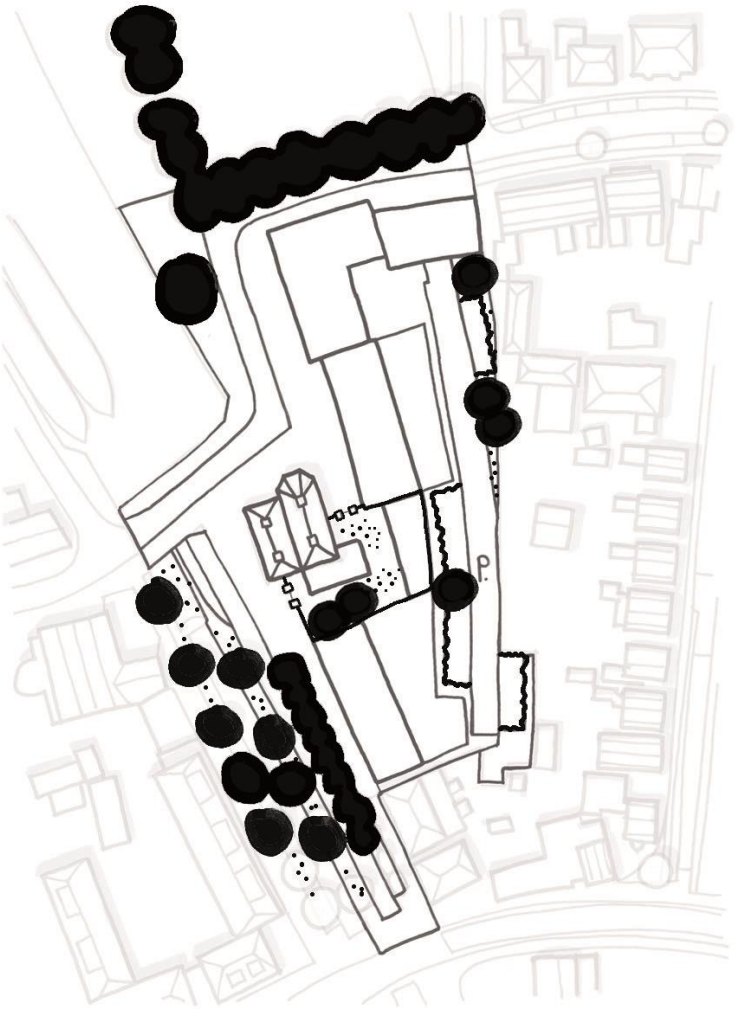
Parkeren voor bezoekers



Parkeren voor bewoners
Bestaande woningen Kolkstraat

Groen in de openbare ruimte

- Behoud van bomen is het uitgangspunt, passend bij de gewenste sfeer.
- Stadhuistuin zal bijdragen als vergroening van de locatie.
- Groene afwerking van het binnenterrein met hagen, grassen, bomen.



gemeente Nijkerk

Kaderstellende kaart

Stedenbouwkundige visie



grondgebonden woningen
max. 2 lagen met kap
(3 te benutten lagen)

appartementen
max. 3 lagen (3e laag als onderdeel van de kap)

appartementen hoekaccent
max. 4 lagen (4e laag als onderdeel van de kap)

projectie kelder

mogelijke aanvullende functies stadhuis



Beeldkwaliteit; sfeer en uitstraling

- Bouwhoogte
- Kapvorm
- Rooilijn
- Gevelbeeld
- Ritme
- Entrée tot de woning
- Materiaal- en kleurgebruik
- Delfts stoepje



Vervolgstappen fase 1a Havenkom

1. Verwerken mogelijke reactie informatiebijeenkomst en beeldvorming
2. Na de zomer besluitvorming gemeenteraad
3. Najaar bestemmingsplan in procedure
4. Selectie projectontwikkelaar

» Verhuizing gemeentehuis gepland eind 2022