Actualisatie Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012)

Locatie Torenstraat 31



Oktober 2025

gemeente Nijkerk

Aanleiding

In 2012 is de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie toont het gewenste toekomstbeeld van de wegen Torenstraat en Vrijheidslaan met de aanliggende gebieden. De ontwikkelingsvisie geeft voor de herontwikkeling van de gebieden langs deze wegen regels- en richtlijnen. Die regels en richtlijnen vormen het sturings- en toetsingskader. Voor de openbare ruimte voorziet de ontwikkelingsvisie in een concrete inrichtingsschets voor de Torenstraat en de Vrijheidslaan. Dit schetsontwerp dient als vertrekpunt bij de nadere uitwerking.

In 2012 werden de Torenstraat en Vrijheidslaan gekwalificeerd als met een rommelige indruk en geen prettige verblijfsgebieden, zoals die bij een binnenstad passen. De aanleg van deze wegen is herkenbaar in zijn tijd en passend in de na-oorlogse doorbraken die door de oude structuren heen snijdt. Een aantal gebieden langs deze wegen heeft nieuwe bebouwing gekregen. Op een aantal plekken moet dat nog gebeuren. De actualiteit van 2025 leert dat de realisatie van diverse projecten en onderdelen tijd nodig heeft en nog niet het uiteindelijke stadbeeld heeft bereikt zoals dit in de ontwikkelingsvisie is omschreven. Stap voor stap wordt gekomen tot de gewenste vernieuwing van de stad. Een tijdreis langs een veranderend stadsbeeld.

Dat niet alle herontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd zoals het gewenste eindbeeld uit de ontwikkelingsvisie. Een voorbeeld daarvan is de uitwerking van het deelgebied Vrijheidslaan Noord, beter bekend als De Lieverhof. Veranderingen in de verwerving zorgden voor een gewijzigde visie op dit deelgebied. Deze reden is mede de oorzaak dat het deelgebied Koetsendijk en omgeving voor het noordelijke gedeelte in een gewijzigde opzet is uitgevoerd. Het perceel Torenstraat 31 kon niet mee worden genomen in de integrale herontwikkeling.

Op basis van een uitgewerkt bouwplan met 11 appartementen op de locatie Torenstraat 31 en de weerstand van de direct omwonenden tegen dit bouwplan heeft de gemeenteraad besloten om geen medewerking aan de planologische procedure te verlenen en heeft de gemeenteraad aan het college de opdracht gegeven om te komen met een actualisatie van de ontwikkelingsvisie, met 2 modellen die passend zijn binnen de geldende beleidskaders. De gemeenteraad heeft in JUNI 2024 hier toe besloten.

Bestaande visie

Torenstraat 31 maakt onderdeel uit van het ontwikkelgebied Koetsendijk en omgeving. Een gebied met twee ontwikkelplekken. Torenstraat 31 ligt in de hoek van het noordelijke deel, wat een schakelpunt is tussen de oude structuur van de Koetsendijk en de nieuwe structuur Vrijheidslaan. De sfeer en kwaliteit van dit gebied is omschreven als een aansluiting bij de historische waarden en verschijningsvorm van de binnenstad. Langs de Vrijheidslaan wordt er aansluiting gezocht bij de bestaande vrijstaande woningen. Op de hoek van de Vrijheidslaan met de Koetsendijk is een appartementengebied voorzien met een krachtig volume/bouwdeel als hoekpunt. Voor de geveluitwerking geldt dat deze een duidelijke verticale opbouw moet hebben. Het appartementengebouw toont zich als een samenstel van meerdere gebouwdelen door verschillende geveluitwerkingen, materiaal- en kleurtoepassing, gebouwhoogte en kapvorm. Parkeren voor bewoners vindt plaats op het binnengebied en/of onder het gebouw. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte.

Let wel: dit is een omschrijving uit 2012. Een aantal ontwikkelingen en aanpassingen van diverse beleidsnota's zorgt voor een aanscherping van de omschreven sfeer en kwaliteit.

Praktisch gezien wordt in de Ontwikkelingsvisie steeds gesproken over de hoek Vrijheidslaan – Koetsendijk. Echter de Vrijheidslaan eindigt aan de oostzijde van de Koetsendijk. Aan de westzijde van de Koetsendijk heet de straat Torenstraat. Dat is de verklaring voor de titel van deze actualisatie, Torenstraat 31.

Op de volgende pagina's worden de geldende beleidsnota's die van toepassing zijn op dit perceel. Dat zijn kwantitatieve en kwalitatieve vereisten.

Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan 2012.

De ontwikkelingsvisie is de ruimtelijke basis voor de herontwikkeling van herstructurering van de openbare ruimte en de aangrenzende gebieden. De rommelige indruk, zoals die in 2012 is omschreven, en de niet prettige uitstraling van de openbare ruimte passen niet bij het stadsbeeld wat bij de binnenstad van Nijkerk wordt verwacht. Een aantal (onderdelen) van de beschreven projecten is geheel of gedeeltelijk uitgevoerd. In 2025 zijn de openbare ruimtes van de Vrijheidslaan en Torenstraat stapsgewijs aangepast aan het gewenste beeld. De herinrichting van het kerkplein laat logischerwijs op zich wachten. Nadat de bouwactiviteiten van het project "Wonen onder Toren" zijn afgerond zal ook dit onderdeel van de centrumring worden aangepast.

De volgende omschrijving zijn de uitwerkingsregels- en richtlijnen van deelgebied 2 zoals het gebied van de Koetsendijk en omgeving is genoemd. Een groot deel van het deelgebied is gerealiseerd. De opgave voor Torenstraat 31 is het laatste deel. De ontbrekende schakel in dit deelgebied.



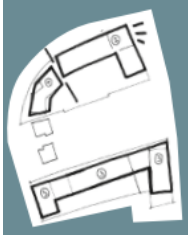
Wensbeeld ontwikkelingsvisie



Luchtfoto 2025

Het vergelijk tussen de getekende visie en de luchtfoto laat zien dat de ontwikkeling van het noordelijke deelgebied nog niet is gerealiseerd. (zie de pijl).

De ruimtelijke onderdelen in het noordelijke deelgebied, zoals de onderstaande omschrijving laat zien, vormen een samenhangend geheel om enerzijds de Torenstraat te begeleiden en anderzijds de hoek met de Koetsendijk op een karakteristiek accent te geven. Dit deelgebied maakt onderdeel uit van de integrale aanpak van de "rommelige" locaties langs de Torenstraat – Vrijheidslaan. Door omstandigheden is Torenstraat 31 niet in de integrale ontwikkeling meegenomen. De hiernavolgende uitwerkings- en ontwikkelingsregels zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een integrale ontwikkeling.



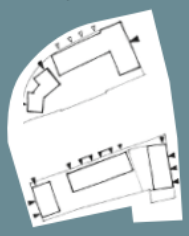
Eenheden
- 1 Torenstraat
- 2 Koetsendijk
- 3 Koetsendijk zuid



Hoogte
- eengezinswoningen
- appartementen op hoek Torenstraat - Koetsendijk (accent)
- 2 lagen met kap
- hoekaccent Koetsendijk 3 lagen met kap



Daken
- combinatie van kappen



Entrees
- entrees aan straat
- collectieve entree appartementen aan Koetsendijk

A Uitwerkingsregels- en richtlijnen bebouwing noordelijk deelgebied (=Torenstraat)

<u>Massa en gelediing gevelbeeld</u>

Korrel (maat en schaal)
- grondgebonden vrijstaand geschakelde woningen en appartementengebouw, aan zijde Brede Beek voorzieningenplint toegestaan
- grondgebonden woningen aan de Torenstraat hebben een voortuinstrook, gelijk aan naastgelegen woningen
- appartementen aan de Torenstraat en Koetsendijk hebben een overgangstrook/smal stoepje van maximaal 1 meter
- gevelbeeld voor de woningen is vrij
- gevelbeeld voor de appartementengebouw hebben verticale geleding
- *koppgevel van de appartementen aan de Koetsendijk verbijzonderen met meerlaags bloemkozijn/entreepartij*
- entree tot de woning vanaf de voorzijde (straatzijde), entree tot woning mag met naastgelegen woning worden gekoppeld

Hoogte-opbouw
- maximaal twee lagen met langskap voor grondgebonden woningen, 3 lagen met uitgesproken kap(pen) langs Koetsendijk, 2 lagen met bewoonbare kap langs Vrijheidslaan

<u>Materiaalkeuze en kleurgebruik</u>

Gevel
- metselwerk in genuanceerde warme rode, rood-bruine en bruine tinten
- appartementengebouw per gebouwdeel materiaalkeuze gevel differentiëren

Kozijnen
- *kozijnen in lichte neutrale kleuren wit, wit-grijs, draaibare/kantelbare delen in donkere kleur grijs*

Dakvlak
- dakvlak heeft bescheiden overstek met goot, uitvoeringswijze goot vrij
- dakvlak met pannen gedekt in donker grijs of warm rood

<u>Buitenruimten</u>

Erfafscheidingen
- de erfafscheidingen in lage hagen (voortuinen), in combinatie met hoge hagen (zij- en achtertuin), gevels vrijstaande schuren grenzend aan openbare ruimte gelijk aan gevelmateriaal woningen/appartementen

<u>Parkeren</u>

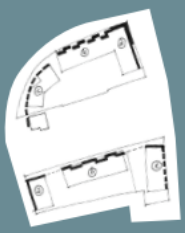
Parkeren in openbare ruimte
- bewoners en bezoekers parkeren in de openbare ruimte van de Koetsendijk en Vrijheidslaan

Parkeren in collectieve voorzieningen
- bewoners van het noordelijk deelgebied parkeren in collectieve parkeervoorziening (deels verdiept en onder de gebouwen gelegen) binnenterrein

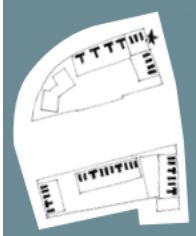
NB *Cursief* geschreven items betreffen geen regels, maar richtlijnen



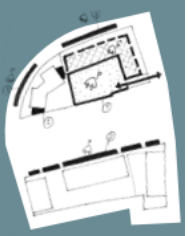
Overgangen openbaar - privé
- a voortuin
- b voorstoepje
- c tuinmuur



Rooilijn
- a vaste rooilijn
- b verspringende vaste rooilijn
- c vrije rooilijn, afgestemd op naastliggende bebouwing



Geleding
- afwisseling in geleding
- accent op hoek Torenstraat - Koetsendijk



Parkeren
- 1 collectieve parkeervoorziening
- 2 parkeren op eigen terrein
- 3 parkeren langs straat

Actualisatie stedenbouwkundig kader

Nadat de gemeenteraad besloot geen doorgang te geven aan een herontwikkeling op Torenstraat 31 met 11 appartementen is met de ontwikkelaar gezocht naar alternatieve mogelijkheden om op deze locatie een ruimtelijke goede en afgewogen herontwikkeling mogelijk te maken. Dit volgt het besluit van de gemeenteraad die aan het college heeft gevraagd om met twee alternatieven te komen.

Als extra opdracht is gesteld dat de alternatieven moeten voldoen aan alle op dat moment geldende beleidskaders. Bij iedere (her)ontwikkeling in de binnenstad van Nijkerk is voldoen aan de parkeernota en woonvisie een ingewikkelde puzzel om samen met het gewenste stedenbouwkundige beeld het juiste evenwicht te vinden.

Waar de ontwikkelingsvisie uit 2012 met een integrale ontwikkeling van dit deelgebied sprak over een (gebouwde) collectieve parkeervoorziening en parkeren op eigen terrein is het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening op het resterende perceel van het deelgebied een onmogelijkheid. Parkeerplaatsen op eigen terrein is een harde randvoorwaarde en de enige mogelijkheid voor draagvlak voor de ontwikkeling. Door de geringe ruimte op eigen terrein is deze randvoorwaarde leidend (lees: bepalend) voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheid die de parkeernota biedt om parkeerplaatsen af te kopen, zodat die elders in het openbare gebied zullen worden gerealiseerd, mag niet worden gebruikt. Dat is duidelijk gesteld bij de besluitvorming en participatie in 2024. Geen vrijstelling op het beleid toepassen.

Indirect wordt met de beperkte grootte van de locatie een herontwikkeling met een appartementengebouw uitgesloten. Er is immers onvoldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte te voldoen. De ontwikkelingsvisie gaat uit van een stedenbouwkundig accent met 3 bouwlagen en een uitgesproken kap op de hoek Torenstraat – Koetsendijk met een gesloten hoek. De aansluitende bebouwing bij dit accent heeft een massa van 2 bouwlagen met kap. Het doel is om naast een hoogteaccent ook het kappenlandschap vorm te geven wat passend in de historische binnenstad. Het accent krijgt extra vorm door een verspringende voorgevel ten opzichte van de aangrenzende bebouwing. Dit versterkt de mogelijkheid tot het maken van een zogenaamde voorstoep of stadstuin. Een herkenbaar ruimtelijk element wat veelvuldig in de binnenstad van Nijkerk voorkomt.

Ruimtelijke ingrediënten die randvoorwaardelijk zijn voor de nieuwe ontwerpen van de herontwikkeling en passend zijn in de binnenstad. Het gewenste hoogteaccent van 3 bouwlagen is een element wat een directe associatie met een appartementengebouw heeft. Een dergelijke bouwvorm is nu niet meer mogelijk. Het is zoeken naar een bouwmassa op de hoek Torenstraat – Koetsendijk, die de ruimtelijke kracht heeft om te zorgen voor een hoekaccent. Dit betekent een kwantitatieve afschaling van het hoogteaccent. De kwalitatieve uitstraling van de bebouwing wordt bepaald door het beeldkwaliteitsplan binnenstad Nijkerk.

Ontwerpen

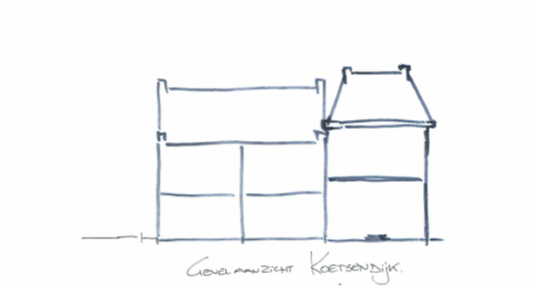
De herontwikkelingsvoorstellen zijn geen uitgewerkte bouwplannen. De bouwmassa's in beide voorstellen geven de stedenbouwkundige massa weer en een indruk van de impact. De ontwerpen begeleiden de historische radiaal van de Koetsendijk richting de binnenstad. Daarmee sluit de bouwmassa aan op de recent aangepaste verkeerskundige structuur en inrichting om de radialen van het zogenaamde spinnenweb een hogere hiërarchie te geven. Op de hoek met de Torenstraat krijgt de bouwmassa een accent in de hoogte en een verbijzondering in de kapvorm.

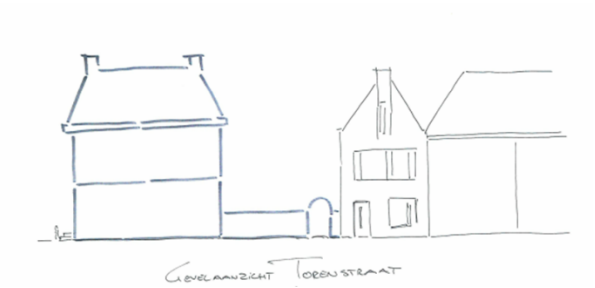
De ruimtelijke keuze (lees: voorkeur) voor het begeleiden van de Koetsendijk is een aanpassing van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie uit 2012. De aandacht voor de invulling van de bouwmassa op de hoek als accent is passend binnen deze ontwikkelingsvisie.

"Herenhuus"

Model "Herenhuus" kent 3 grondgebonden woningen. Eengezinswoningen met de voorzijde aan de Koetsendijk. Een kleine geveltuin zorgt voor enige afstand tot het trottoir. In de basis is de bouwmassa van de drie woningen gelijk, namelijk 2 lagen met een kap. Het ontwerp laat geen drie dezelfde woningen zien, maar een aaneenschakeling van twee verschillende bouwmassa's, zodat dit aansluit bij een historische ontwikkeling langs een bebouwingslint in de binnenstad. Om het hoekaccent vorm te geven krijgt de bouwmassa een hogere goot- en nokhoogte dan de andere bouwmassa. Ook krijgt het hoekpand een alzijdige kap en geen top-/eindgevel. Met deze vorm wordt recht gedaan aan het gewenste hoekaccent. De aansluiting met de bestaande bebouwing aan de Torenstraat wordt gevonden in een mee ontworpen erfscheiding. Een gemetselde muur met een poort die toegang geeft tot het achterpad. Herkenbare elementen uit de binnenstad.

De andere bouwmassa heeft de kenmerken van een tweekapper. De afstand tot de Koetsendijk is wat groter dan bij het hoekpand, waardoor een kleine voortuin ontstaat. Bij het hoekpand is die ruimte nauwelijks aanwezig. Een kleine stoep met een traptrede richting de voordeur geeft extra accent aan de voornaamheid van de hoekbebouwing. De bouwmassa van de tweekapper heeft de kenmerken van een karakteristieke brandmuur als topgevel en een zadeldak in de lengte richting van de Koetsendijk. Dit benadrukt het historische lint.





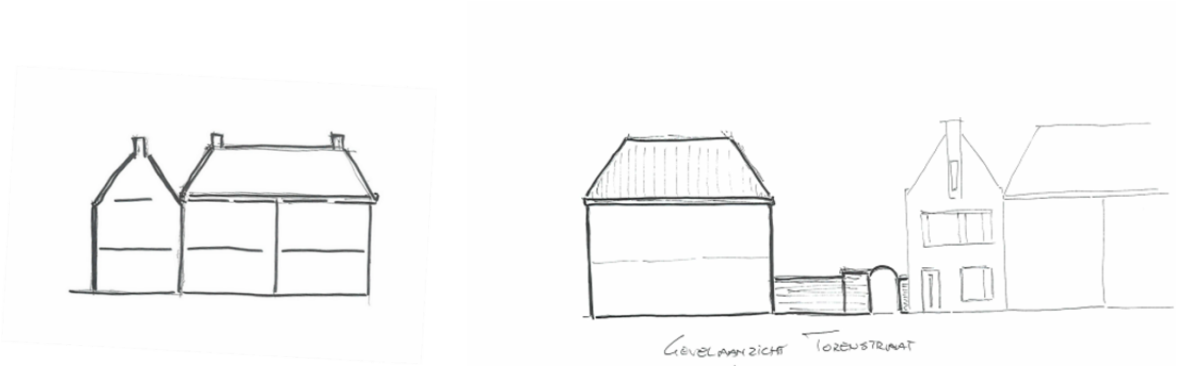
De bestaande toegang tot de parkeerplaats voor de woningen aan de Torenstraat blijft bestaan. Het parkeerterrein krijgt bij de entree een andere inrichting om het extra aantal benodigde parkeerplaatsen op te lossen. Volgens de parkeernota 2021 – 2026 geldt een parkeernorm van 1,6 plaats per eengezinswoning in de binnenstad van Nijkerk. Voor deze 3 woningen zijn 5 plaatsen extra nodig. Op de volgende luchtfoto met het stedenbouwkundig ontwerp is de nieuwe inrichting zichtbaar. De voorgestelde herinrichting zorgt voor één extra parkeerplaats. 2 bestaande langsparkeervakken worden vervangen door haakse parkeervakken. Samen met de 5 extra plaatsen wordt het bestaande parkeervak uitgebreid met 8 extra plaatsen.



“Gestapeld”

In dit model is de bouwmassa uit 2 bouwlagen met een kap. De gevelwand langs de Koetsendijk bestaat uit een samengestelde gevel. Van buitenaf lijkt een drietal eengezinswoningen te zijn, echter de bouwmassa van de tweekapper is horizontaal gesplitst in seniorwoningen op de begane grond en maisonnettes op de verdieping en kap. De tweekapper biedt ruimte aan 4 wooneenheden. Deze invulling van de bouwmassa zorgt voor een breder aanbod van woningtypen.

De stedenbouwkundige opzet als begeleiding van de Koetsendijk en een alzijdige kap met een hogere goot- en nokhoogte is identiek aan het model “Herenhuus”. De verspringing in de voorgevel langs de Koetsendijk zorgt voor een geveltuin bij het eengezinshuis. De eengezinswoning staat met zijn kap haaks op de Koetsendijk. Dit is een welkome afwisseling na de langskap van de “gestapelde” tweekapper en de prominente langskap van het monument, Koetsendijk 45-45a. Een dergelijke afwisseling komt vaker voor in de binnenstad. Het doel, begeleiding van het historische lint Koetsendijk, wordt er niet door verstoord.



De bouwmassa heeft een grotere lengte langs de Koetsendijk en een grotere diepte aan de Torenstraat. Het grotere woonprogramma op de begane grond vraagt hierom. Het gevolg is dat de ruimte bij de toegangsweg naar het parkeerterrein geringer wordt. Zo smal zelfs dat haaks parkeren niet meer mogelijk is in het voorste gedeelte van het terrein. Volgens de parkeernota 2021 – 2026 zijn er voor de 5 wooneenheden in totaal 8 parkeerplaatsen nodig. Op het terrein is het mogelijk om slechts 3 parkeerplaatsen te realiseren. De overige 5 plaatsen moeten in het openbare gebied worden gevonden.



Resume

De bouwmassa's uit beide modellen passen binnen het geldende stedenbouwkundig kader van de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan. Er zijn kleine accentverschillen om binnen de mogelijkheden een passende/haalbare bouwmassa te ontwerpen. Uit het ontwerpend onderzoek is gebleken dat de voorwaarde om te voldoen aan alle geldende beleidsdocumenten, zorgt voor een andere stedenbouwkundige kwaliteit dan die mogelijk is op basis van de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan.

De mogelijkheid voor het gewenste hoogteaccent komt bij model "herenhuus" het beste tot zijn recht. Met het ontwerp van de grondgebonden woningen in dit model bestaat de mogelijkheid om de hoekwoning een hogere bouwmassa te geven om de accentfunctie vorm te geven.

De keuze voor de begeleiding van de historische lijn Koetsendijk is in beide modellen sterk aanwezig. In de ontwikkelingsvisie vormt het hoogteaccent in combinatie met gesloten bebouwing langs de Koetsendijk en de Torenstraat één bouwmassa en -blok. In beide modellen is een gesloten bouwblok niet mogelijk. De stedenbouwkundige keuze om de historische lijn van de Koetsendijk richting de binnenstad te begeleiden/benadrukken is passend in de ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad van Nijkerk.

Het aantal woningen en een verschil in differentiatie komt in model "gestapeld" beter tot uiting. Voor een ontwikkeling met meer dan 3 woningen is voldoen aan de verdeling volgens de geldende woonvisie een verplichting. In model "herenhuus" is het aantal woningen 3 en geldt de genoemde verplichting niet.

De oplossing voor de benodigde parkeerplaatsen op "eigen" terrein is in model "herenhuus" sluitend. Met een herschikking van een gedeelte van het binnenterrein is dat mogelijk. In het model "gestapeld" wordt deze mogelijkheid teniet gedaan door de bredere bouwmassa die in dit model wordt voorgesteld. Er ontstaat daardoor een tekort van 5 plaatsen, wat niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

Model "herenhuus" is een passende stedenbouwkundige invulling van de locatie Torenstraat 31, waarbij de ruimtelijke ambitie lager is dan de mogelijkheden uit het Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan.