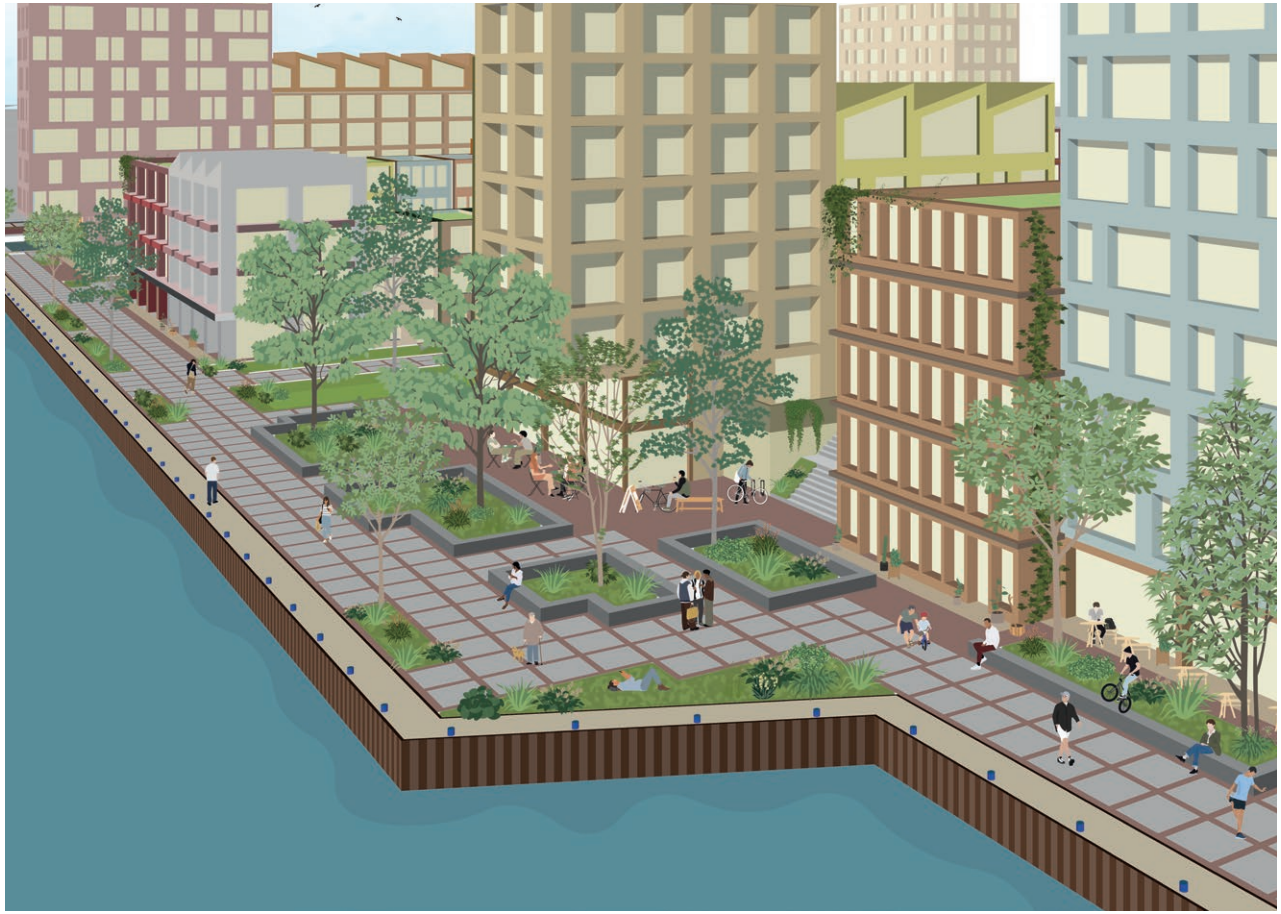
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Stadshaven, Nijkerk

Beeldkwaliteitsplan



5 december 2024

Projectnummer 230296

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Inhoudsopgave

01. Inleiding / 03

02. Beeldkwaliteit openbare ruimte / 06

03. Beeldkwaliteit bebouwing / 42

04. Bijlage 1 parkeren / 56

01. Inleiding

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.

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 historische stadshart. De openbare ruimte van Stadshaven wordt zo groen mogelijk ingericht waarbij aandacht is voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het aanwezige groen vormt een sterke ruimtelijke structuur die verbonden is met de directe omgeving en de aanliggende groenzones. Er wordt in de openbare ruimte ingezet op het stimuleren van ontmoeten, ontspannen, spelen en bewegen. Hierbij is aandacht voor de toegankelijkheid en leefbaarheid van verschillende doelgroepen: van gezinnen met kinderen tot starters en ouderen.
De woningmix sluit zowel aan bij de actuele vraag van zowel betaalbare, kleine en levensloopbestendige woningen als bij 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.



Studiemaquette (Gebiedsvisie Nijkerk Stadshaven, 2023)

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.
De visiekaart op de pagina hiernaast (linkerzijde) toont de ambities uit de Gebiedsvisie. Deze visiekaart heeft de basis gevormd van verder onderzoek voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij is specifieker ingezoomd op de verschillende deelgebieden de bijbehorende kansen voor de vormgeving van de openbare ruimte. Hierbij is onder andere nader onderzoek verricht in de opbouw van de straat- en stedelijke ruimte, kleuren, patroonstructuren en de verdeling van de parkeerplekken in het gebied. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het kaartbeeld “Mogelijke uitwerking openbare ruimte”, weergegeven op de pagina hiernaast (rechterzijde). Dit kaartbeeld vormt het leidraad van dit beeldkwaliteitsplan en hangt daarmee samen met de opgenomen uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte.

Kwaliteitsteam

Het is wenselijk om als gemeente grip te houden op de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang bij de uitwerking van de plannen, ook als deze uitwerking door of namens marktpartijen plaatsvindt. Om die reden wordt een kwaliteitsteam ingesteld dat vroegtijdig bij alle ontwikkelingen in en rond het plangebied betrokken zal zijn. Het kwaliteitsteam bewaakt, mede aan de hand van de principes en ruimtelijke kaders uit de Gebiedsvisie en het Beeldkwaliteitsplan, de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen tijdens de uitwerking.



Visiekaart (Gebiedsvisie Nijkerk Stadshaven, 2023)



Mogelijke uitwerking openbare ruimte (2024)

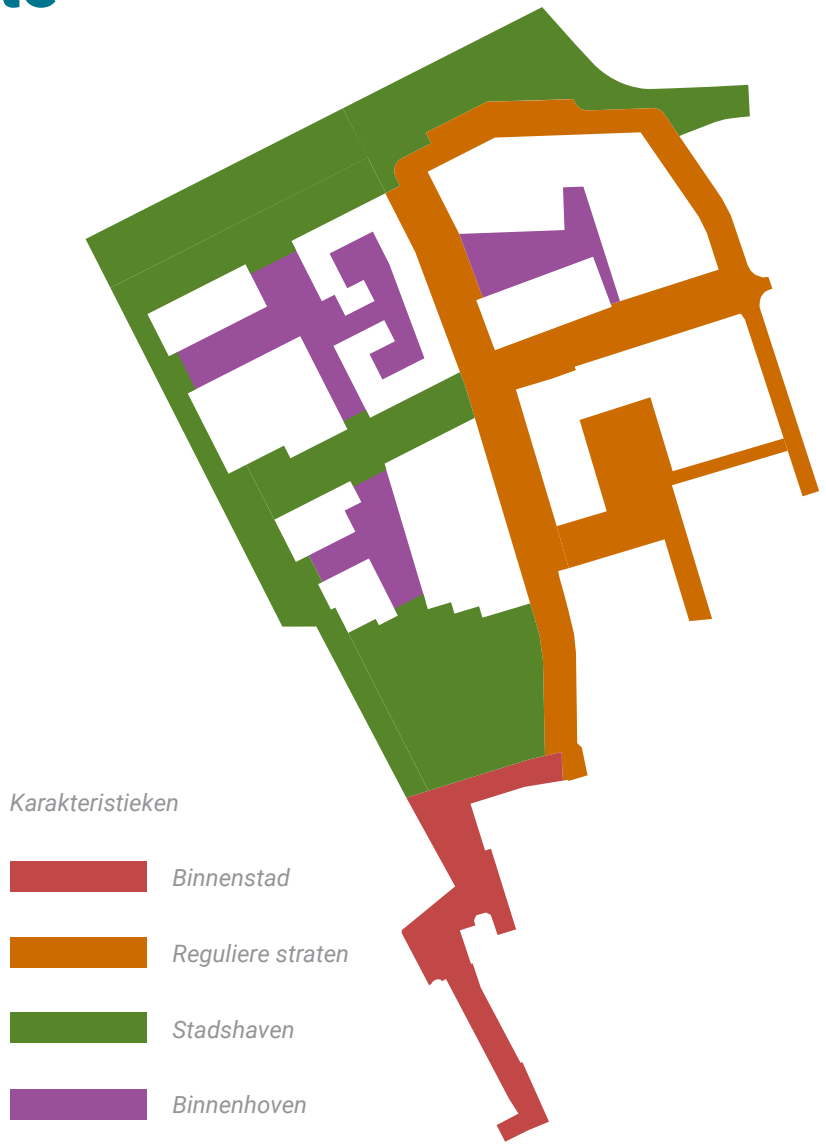
02. Beeldkwaliteit openbare ruimte

In het voorliggend beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten voor zowel de gebouwde omgeving als de openbare ruimte omschreven en vastgelegd. Deze uitgangspunten vormen het leidraad voor de uitwerking van het plan. Dit beeldkwaliteitsplan dient daarmee als toetsingskader en inspiratiedocument.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is opgedeeld in verschillende deelgebieden met specifieke uitgangspunten voor het type materialisering, inrichtingselementen en gebruiksdoeleinden. De verschillende deelgebieden kennen ieder een eigen sfeer en identiteit waarbij aansluiting wordt gezocht op de kenmerken van de directe omgeving.

In de volgende pagina's wordt per deelgebied de specificatie van de materialen, de principe-inrichting in een aantal dwarsprofielen en een aantal referentiebeelden getoond.



Binnenstad

In het meest zuidelijke deel van Stadshaven - deelgebied binnenstad - wordt er in de openbare ruimte aansluiting gezocht met de aangrenzende openbare ruimte van de binnenstad. De sfeer heeft een historisch karakter met inrichtingselementen met een klassieke uitstraling. Fase 1a wordt hierdoor onderdeel van de binnenstad.

Reguliere straten

In het oostelijke deel van Stadshaven - deelgebied reguliere straten - wordt aansluiting gezocht met de openbare ruimte van de omliggende straten. De inrichting heeft vooral een functioneel karakter door de toegankelijkheid voor autoverkeer, de aanwezigheid van parkeerplekken, ondergrondse afvalcontainers en de entrees naar de binnen de bouwblokken gelegen parkeervoorzieningen. De ambitie is om de reguliere straten zo groen mogelijk in te richten om zo de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Stadshaven

In het westelijke en noordelijke deel - deelgebied Stadshaven - krijgt de openbare ruimte een uniek karakter en zal daarmee een belangrijke ruimtelijke drager zijn voor het gebied. De openbare ruimte is hier het domein van voetgangers en krijgt een modern industriële uitstraling. De inrichting krijgt een groen-stedelijk karakter en is gericht op verblijven, ontmoeten, ontspannen en bewegen. De historische identiteit zal hier sterk voelbaar zijn door de toepassing en het hergebruik van industriële elementen.

Binnenhoven

De binnenhoven liggen boven de (zo mogelijk deels) verdiepte parkeervoorzieningen en zijn door verschillende trappartijen bereikbaar. De binnenhoven hebben een semi-openbaar karakter en krijgen een afwijkende uitstraling ten opzichte van de buitenzijde van het bouwblok. Een zo'n groen mogelijke en collectieve inrichting is het uitgangspunt voor de binnenhoven. De verdere inrichting is een vrije opgave waarbij ieder binnenhof een eigen verschijningsvorm mag krijgen.



Binnenstad



Reguliere straten



Stadshaven (Bron: Amvest)



Binnenhoven (Bron: Arons en Gelauff architecten)

Binnenstad
Fase 1a





Straatmeubilair binnenstad



Combinatie straatbakstenen en granietkeien



Sfeerbeeld binnenstad

Algemeen

- De inrichting van de openbare ruimte in Fase 1a is in lijn met het Beeldkwaliteitsplan van de binnenstad van Nijkerk;

Rijloper

- Materialisatie: Straatbakstenen, dikformaat (DF), keperverband, kleur roodbruin;

Loopgebied

- Materialisatie: Straatbakstenen, waalformaat (WF), halfsteensverband, kleur roodbruin;

Langsparkeren (Kolkstraat)

- Materialisatie: Straatbakstenen, keperverband (KF), elleboogverband, kleur rood;

Goot rijloper

- Granietkeien, 100x100x100mm, kleur grijs;

Overgangen privé - openbaar

- De overgang tussen het openbaar gebied en de aanliggende woningen wordt ingericht/vormgegeven als voorstoep of geveltuin met als doel een zo informeel mogelijke sfeer te creëren, passend bij de identiteit van de historische binnenstad. Materialisatie: Belgisch hardsteen, kleur grijs;
- Rond het historische stadhuis wordt een strook granieten keien aangelegd die de zone aangeeft voor het plaatsen van een terras, behorende tot de mogelijke komst van een horecafunctie in/bij het historische stadshuis;

Groen en beplanting

- Waar mogelijk worden geveltuinen afgewisseld met smalle openbare groenstroken waar ruimte is voor beplanting;
- Er worden plantvakken gerealiseerd met een verhoogde rand die tevens als zitelement te gebruiken zijn;

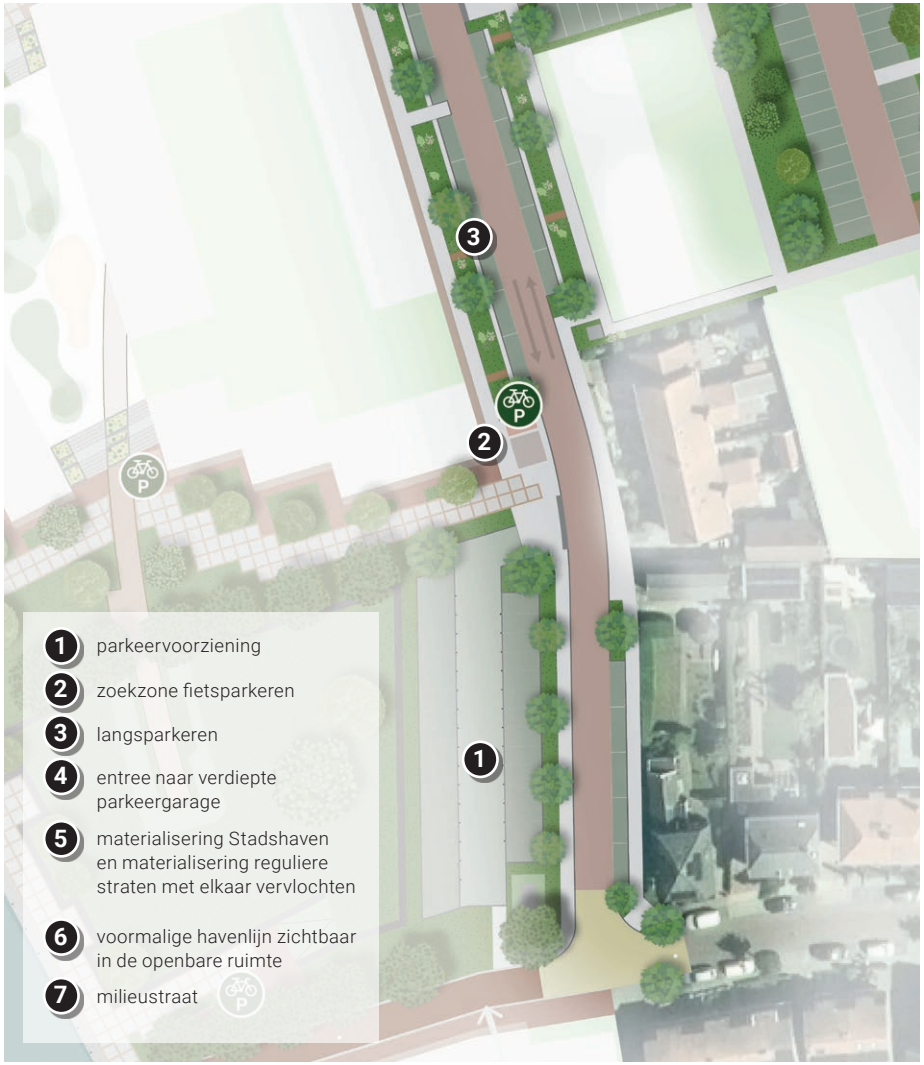
Straatmeubilair

- Het straatmeubilair is in lijn met het beeldkwaliteitsplan van de binnenstad:
  - Zitbank met rugleuning, kleur antraciet (Akzo Noir 100 Sablé)
  - Afvalbak, kleur antraciet (Akzo Noir 100 Sablé)
  - (Fiets-)leunhek, VNG, kleur antraciet (Akzo Noir 100 Sablé)
  - Afzetpaal, “Nijkerkertje”, metaal, kleur antraciet (Akzo Noir 100 Sablé)
  - Armatuur, Valentino GEN2, kleur antraciet (Akzo Noir 100 Sablé)

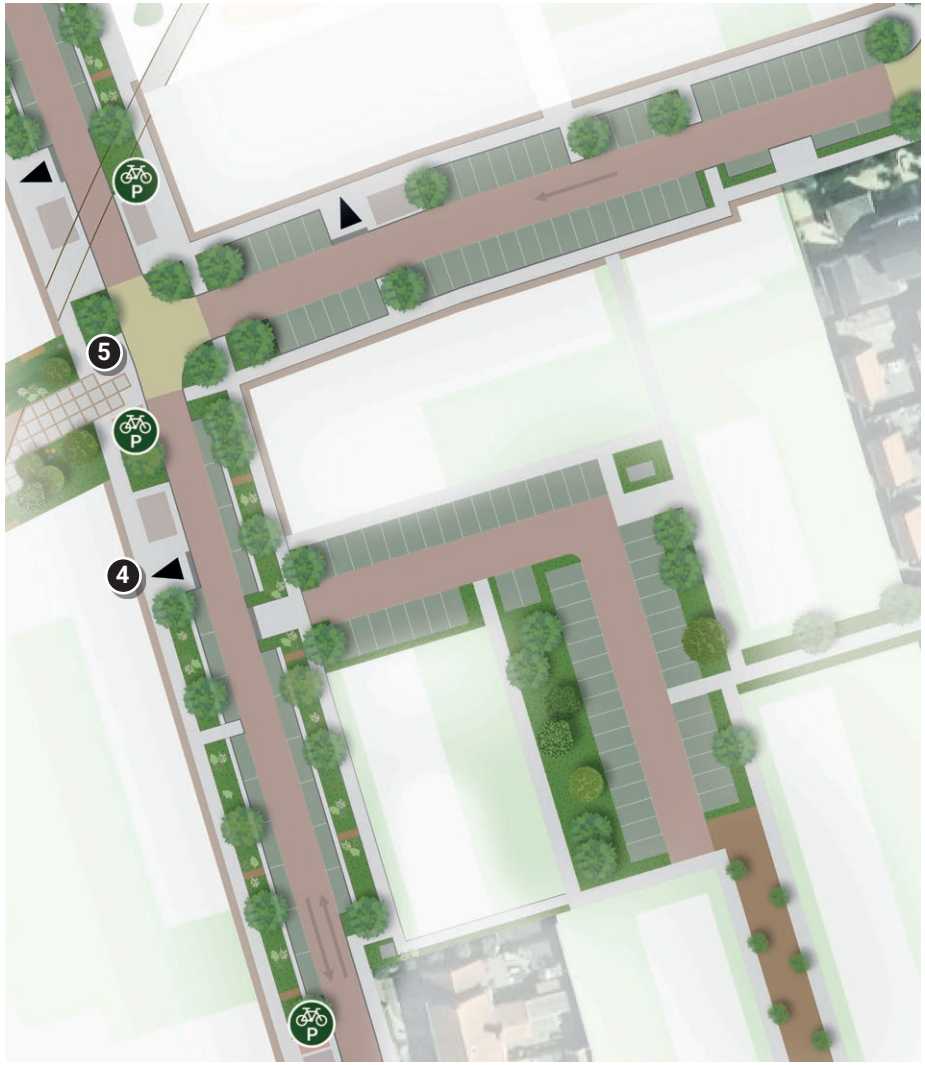


Straatbeeld binnenstad met plantvakken die als zitelement te gebruiken zijn

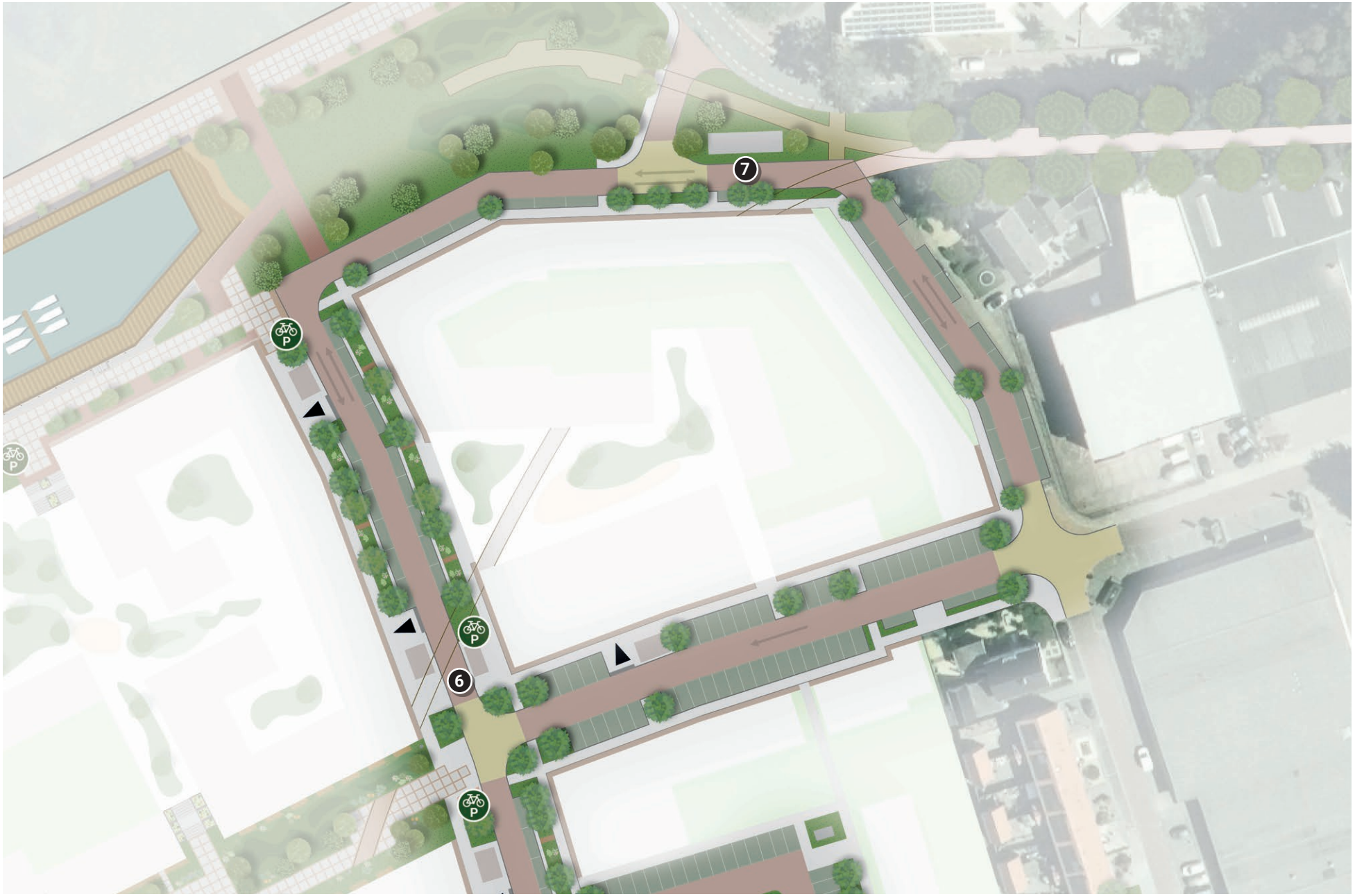
Reguliere straten
Ardeschstraat, Bruins Slotlaan en Bentinckstraat



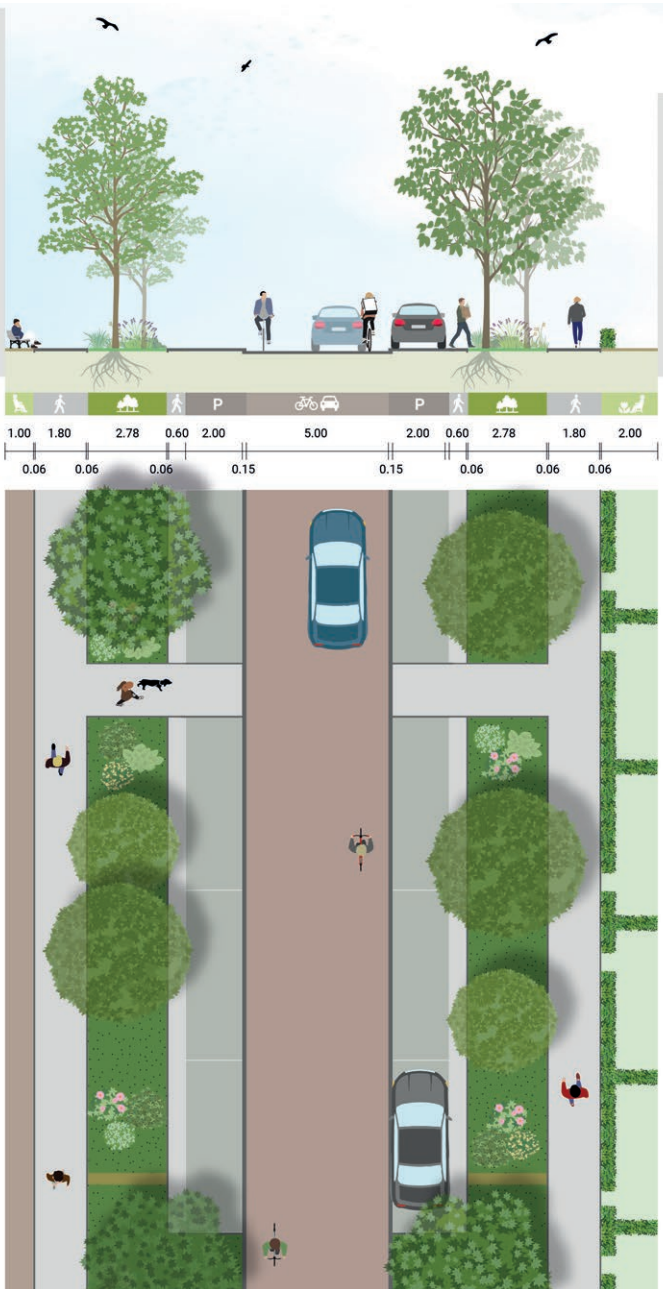
Mogelijke uitwerking reguliere straten - zuidzijde



Mogelijke uitwerking reguliere straten - middenzone



Mogelijke uitwerking reguliere straten - noordzijde



Principeprofiel reguliere straten (Ardeschstraat)



Klimaatadaptieve bestrating



Beoogde inrichting reguliere straten (Van den Steen van Ommerenstraat): parkeren op het niveau van het trottoir

Algemeen

- De inrichting in het deelgebied - reguliere staten - wordt uitgevoerd conform het LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Nijkerk;
- De inrichting van de openbare ruimte in dit gebied sluit aan op de inrichting van de omliggende straten (o.a. Raadhuisstraat) en vormt hierdoor een samenhangend geheel;
- De inrichting heeft vooral een functioneel karakter waarbij een deel van de parkeeropgave een plek krijgt;
- De inrichting wordt zo groen mogelijk. Er worden plantvakken aangelegd met gras- en plantsoorten en verschillende bomen. Daarnaast worden de parkeervakken uitgevoerd in grastegels;

Rijloper

- Betonstraatstenen, keiformaat, kleur rood;

Kruisingen

- Betonstraatstenen, keiformaat, kleur geel;

Parkeren

- Parkeerplekken worden uitgevoerd in grastegels/waterpasserende bestrating. Type dient nader bepaald te worden;

Trottoir

- Materialisatie: Betontegels 300x300x45mm, kleur grijs;

Groen en beplanting

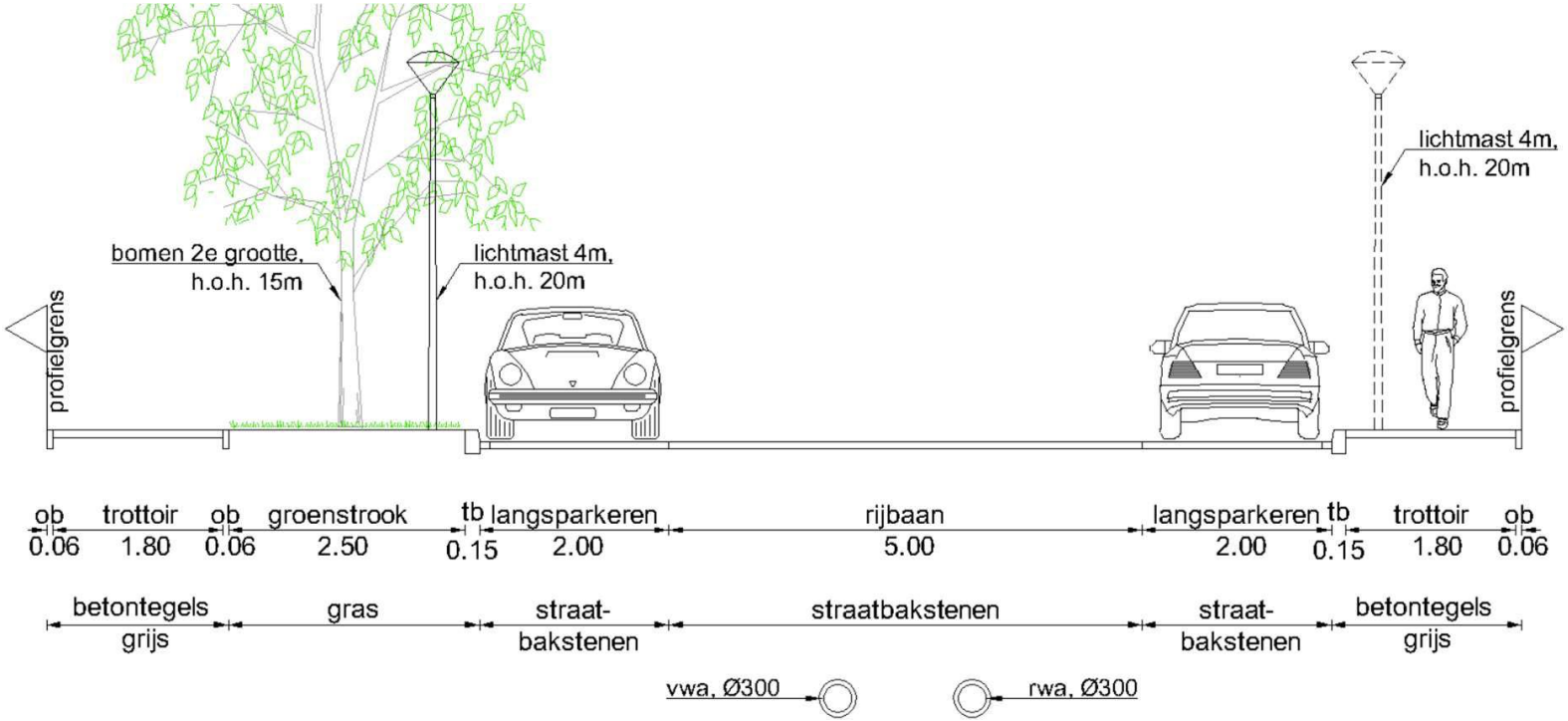
- Plantvakken en boomspiegels worden aangelegd in lijn met het LIOR. Een mix aan bomen planten en ruigerkuiden is het uitgangspunt;
- Plantvakken moeten tenminste 5 m2 groot zijn en per m2 minimaal 0,50 m3 doorwortelbare ruimte aanwezig zijn;
- Ondergrondse afvalcontainers worden omringd door plantenbakken.

Straatmeubilair

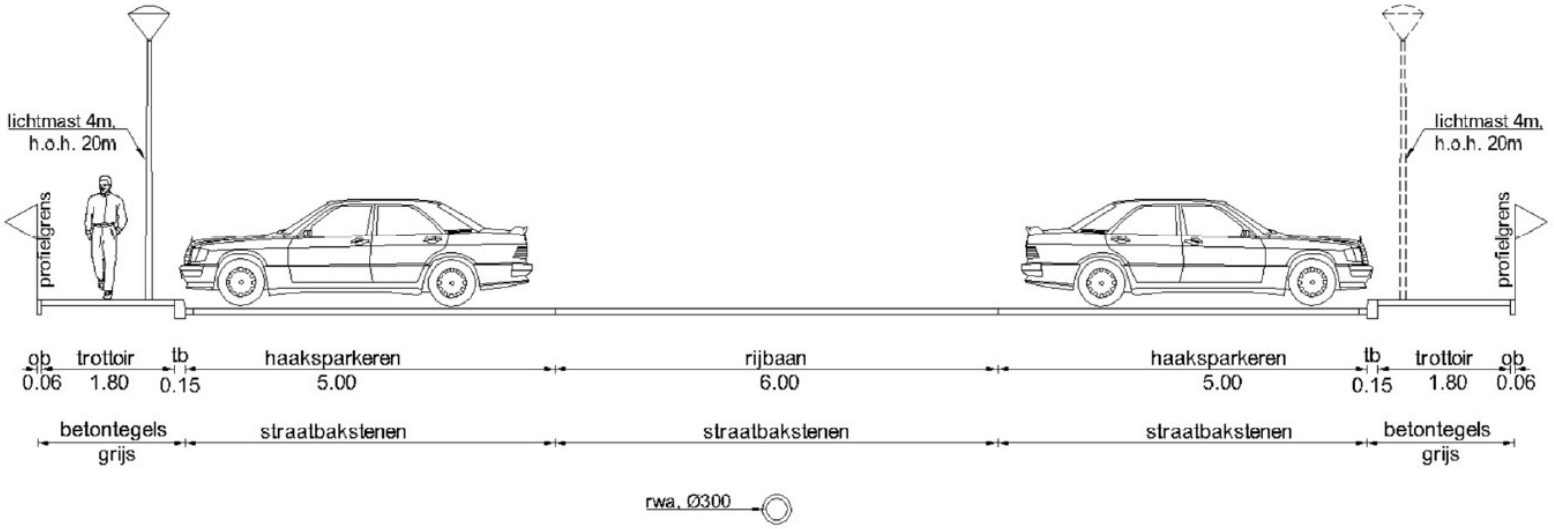
- Milieuplein, bestaande uit containers voor restafval, papier, glas en PMD. Loopafstand van maximaal 75m;
- Ondergrondse afvalcontainers zijn in lijn met het LIOR en worden verspreid gepositioneerd langs de reguliere straten;
- Straatverlichting is in lijn met het LIOR en en sluit daarmee aan op de straatverlichting van de omliggende straten;
- Fietsparkeren krijgt een plek in de vorm van fietsnietjes die in lijn zijn met het LIOR. Deze worden geclusterd gepositioneerd nabij entrees van de appartementen of in combinatie met de locaties voor afvalinzameling. De specifieke locaties worden in een inrichtingsplan bepaald en uitgewerkt.

Verbijzonderingen

- De voormalige havenlijn wordt zichtbaar gemaakt in de openbare ruimte door de toepassing van afwijkende materialisering die de ligging van de spoorrails weergeeft. Deze materialisering bestaat bij voorkeur uit kasseien.
- In de openbare ruimte is aandacht voor het stimuleren van sociale interactie en spelen. Op verschillende plekken worden daarom kleinschalige (speel)elementen als hinkelbanen of knikkerbanen aangelegd.



Woonstraat langsparkeren (LIOR)



Parkeerhaven (LIOR)

Stadshaven
Algemeen





Basisprincipes

- De openbare ruimte is hoofdzakelijk het domein van voetgangers;
- De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht en is bestemd voor alle doelgroepen om te verblijven, te ontmoeten, te ontspannen en te bewegen/sporten;
- De inrichting van de openbare ruimte behoudt en versterkt de industriële identiteit van de locatie. Oude en nieuwe materialen worden waar mogelijk door elkaar heen gebruikt om een unieke (modern-) industriële sfeer te creëren;
- De openbare ruimte bestaat in de basis uit rechthoekige structuren, passend bij de (historische) industriële identiteit van het gebied en de omgeving. De exacte vormentaal en patroonstructuur dient nader onderzocht en ontworpen te worden. De verhouding tussen groen en verharding kan per deellocatie binnen Stadshaven afwijkend zijn. De rechthoekige structuur dient daarbij de samenhang altijd te waarborgen;
- Het straatmeubilair betreft een moderne variant van de binnenstad en wordt uitgevoerd in de kleur zwart;
- Zitelementen worden vormgegeven als rechthoekige objecten (beton of vergelijkbaar materiaal, kleur grijs), danwel als combinatie met plant- en boomvakken met een verhoogde (zit-)rand. Losstaande bankjes worden enkel bij uitzondering toegepast;

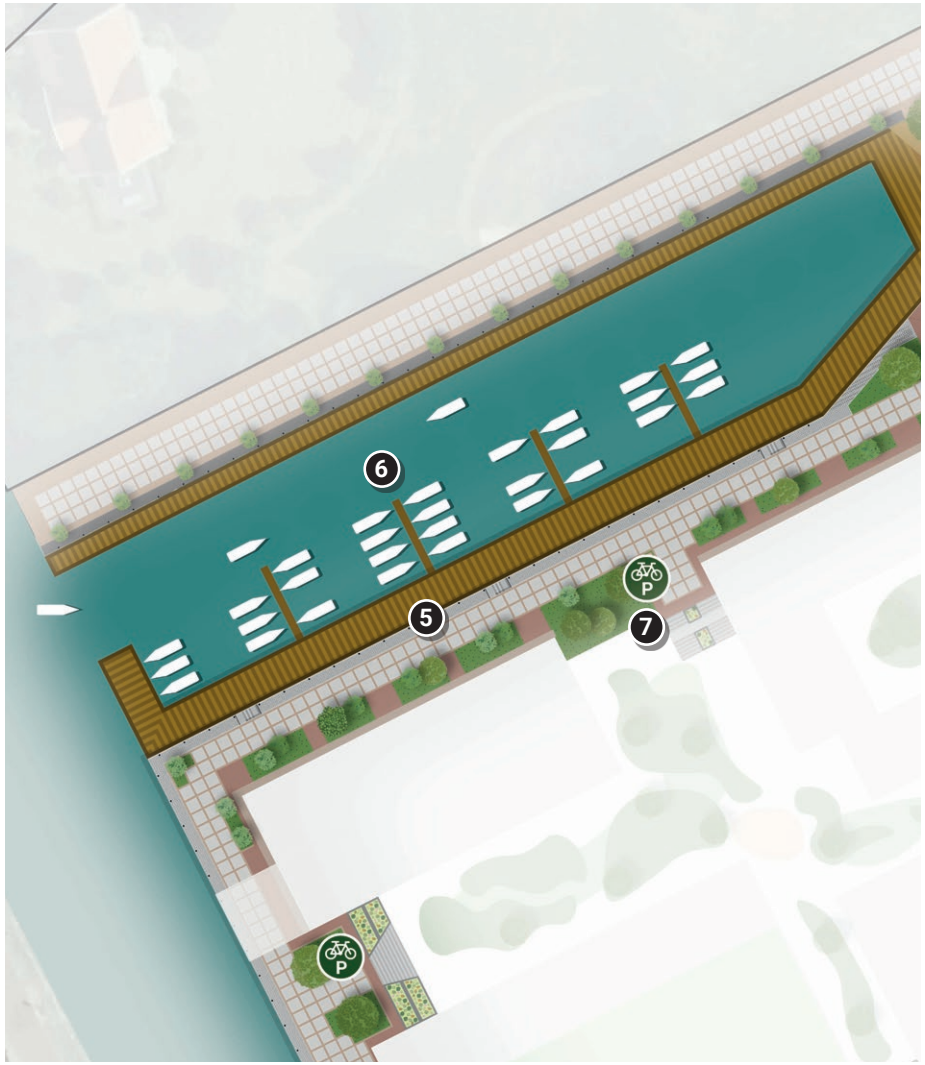
- Het is wenselijk om de historische identiteit op verschillende plekken zichtbaar te maken in de openbare ruimte en op de bebouwing. Kansen hiervoor zijn het zichtbaar maken van de voormalige havenlijn als (nieuwe) padenstructuur en het toepassen van elementen op de gevels die een relatie hebben met de historische identiteit;
- Nutsvoorzieningen worden waar mogelijk inpandig gerealiseerd of op locaties in de openbare ruimte waar weinig afbreuk wordt gedaan aan het ruimtelijk aanzicht van het gebied;
- De openbare ruimte in Stadshaven is voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk voor nooddiensten;
- De overgang tussen de verschillende deelgebieden wordt ingericht als een zachte overgang waarbij de materialisering van de openbare ruimte van Stadshaven voor een deel doorloopt in de openbare ruimte van de aangrenzende deelgebieden. De materialisering van Stadshaven wordt hierdoor vervlochten met materialisering van de andere deelgebieden.

Stadshaven
Kade en Passantenhaven





Mogelijke uitwerking kade



Mogelijke uitwerking passantenhaven



Kasseienstrook in combinatie met trappartij



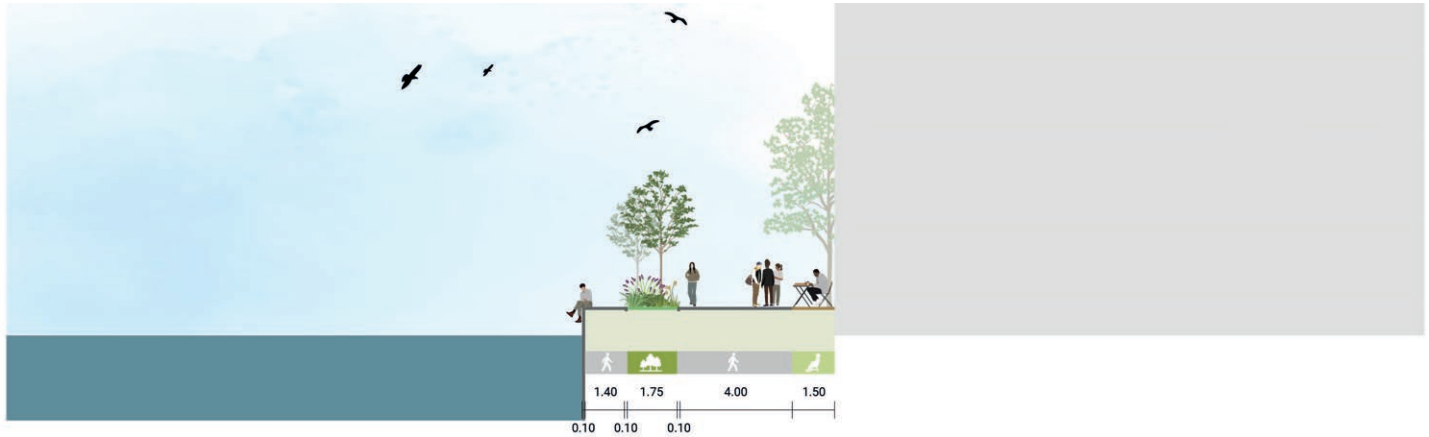
Nader te onderzoeken: een natuurinclusieve inrichting van de kade met terugliggende stenen (of holtes) voor het kunnen vestigen van diverse plant- en diersoorten

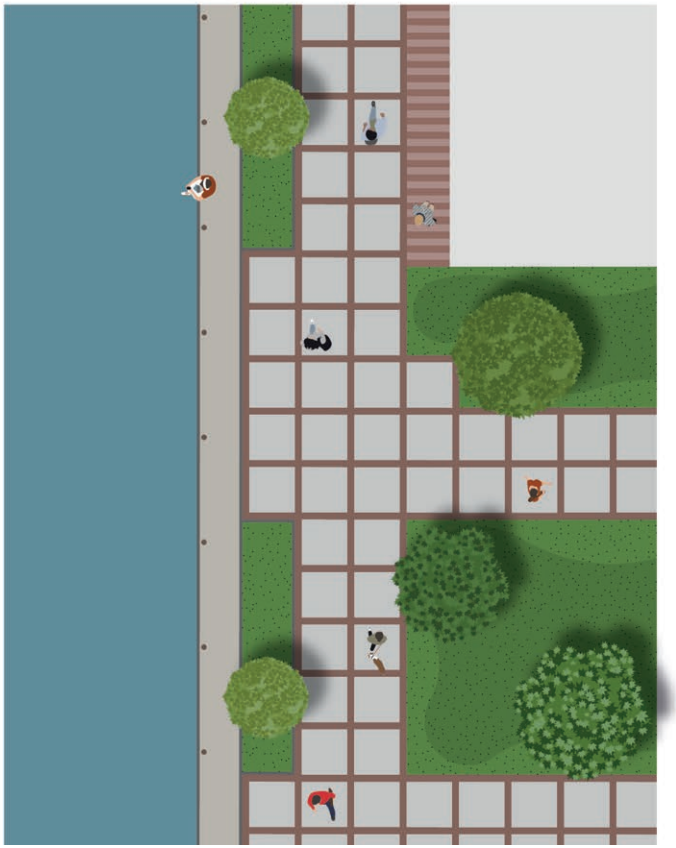


Toepassing bolders (mogelijk hergebruik)



Stedelijk groene omgeving





Principeprofiel kade

Algemeen

- De kade vormt de belangrijkste drager van de openbare ruimte en verbindt de passantenhaven met de binnenstad als een levendige en eenduidige promenade voor voetgangers;
- De breedte van de kade (afstand tussen het water en de bebouwing) varieert waardoor er een afwisselend beeld ontstaat. De ene plek kent wat meer verharding en de andere plek kent juist meer groen;
- Het uitgangspunt is een zo'n groen mogelijke inrichting waarbij de toegankelijkheid voor nooddiensten de minimale breedte voor de verharding bepaalt;

Verharding

- De promenade langs de kade bestaat in de basis uit een combinatie van betonplaten (kleur grijs) of vergelijkbaar materiaal, danwel in combinatie met straatbakstenen (kleur rood/bruin). De rechthoekige vormentaal en patroonstructuur zal bij de uitwerking van de verschillende deel bouwplannen nader uitgewerkt worden;
- Langs de kade ligt een kasseienstrook (kleur grijs/bruin) om de kade als bijzonder element te duiden en de overgang naar het water te markeren als een "schrikrand";
- Direct grenzend aan de bebouwing ligt een voorstoep of geveltuin als buitenruimte bij de woning / het appartement (zie ook bij overgangen privé-openbaar);

Groen en beplanting

- De kade wordt nadrukkelijk zo groen mogelijk in gericht waarbij de rechthoekige patroonstructuur en rechthoekige groenvakken elkaar afwisselen. De omvang is hierbij verschillend. In een beplantings- en beheerplanplan wordt het sortiment beplanting nader uitgewerkt en vastgelegd. Er komen plantvakken met ruig gras, solitaire bomen en boomgroepen,
- Het is wenselijk dat de kade een natuurinclusieve uitwerking krijgt waarbij aandacht is voor het versterken van de biodiversiteit. Er dient nader onderzoek gedaan te worden naar de kansen voor het toepassen van deels terugliggende stenen of holtes waar plant- en kleine diersoorten zich kunnen vestigen het uitgangspunt.

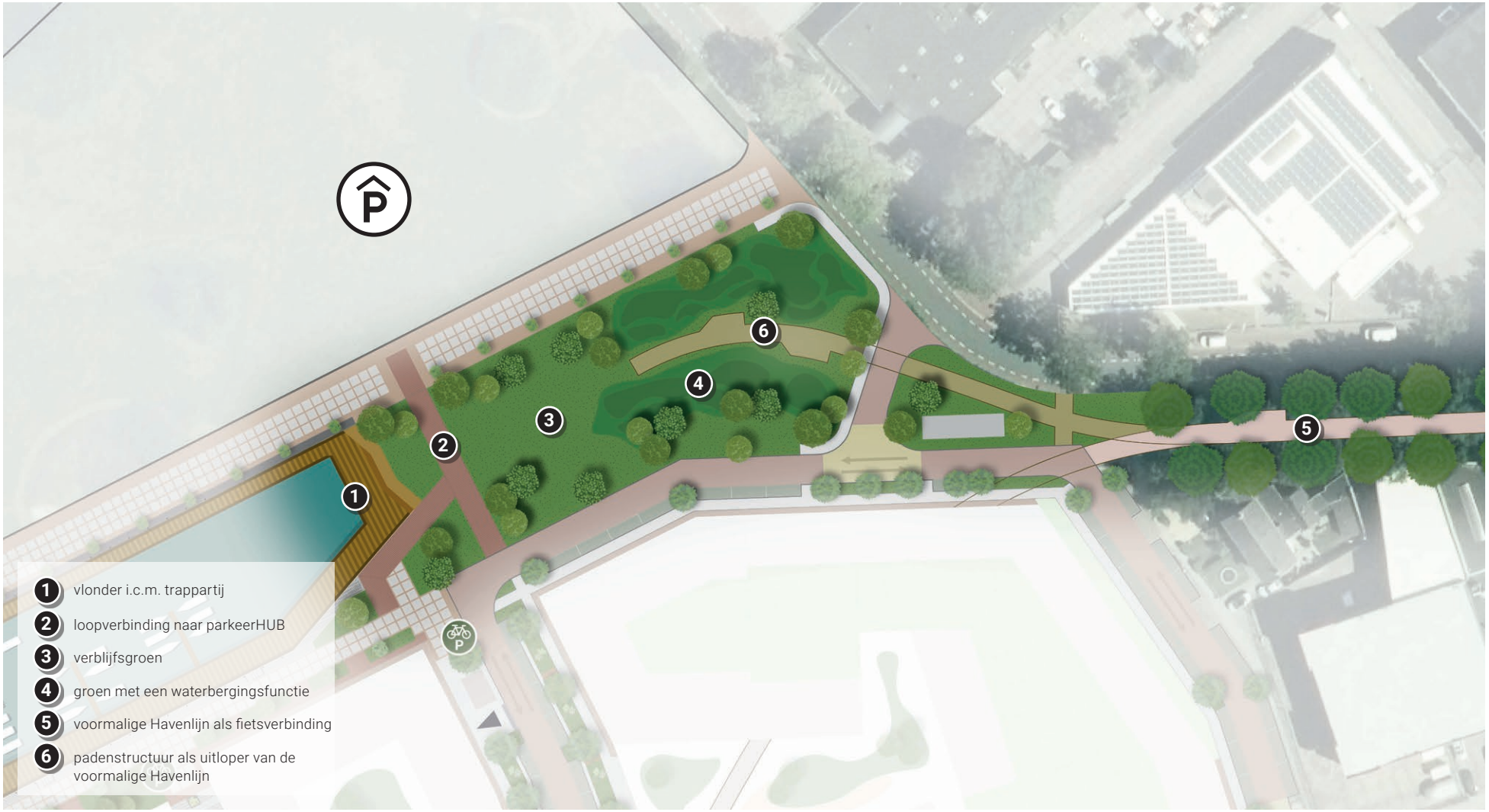
Overgangen privé - openbaar

- De woningen/appartementen op maaiveld gelegen aan de zijde van de kade krijgen individuele entrees;
- De woningen op maaiveld krijgen een geveltuin of voorstoep als overgang tussen privé en openbaar, zonder fysieke erfafscheiding.
- Niet-woonfuncties in de plint (bijvoorbeed horeca) krijgen een bredere voorstoep/zone die gebruikt wordt voor publieke doeleinden (bijvoorbeeld terassen);

Verbijzonderingen

- Gemetselde trappartijen worden op een aantal plekken aan de rand van de kade toegepast om zo de toegankelijkheid van het water te versterken. Meerdere gemetselde trappartijen worden toegepast aan de zijde van de passantenhaven aan de noordzijde. Een enkele gemetselde trappartij is wenselijk aan de zijde van de Arkervaart, in het verlengde van Bruins Slotlaan;
- In de passantenhaven komen vlonders met aanlegmogelijkheden voor kleine boten (pleziervaart);
- Mocht de scheepvaart in de Arkervaart in de toekomst afnemen, dan is het realiseren van vlonders en/of trappartijen wenselijk;
- Op de kopse kant van de passantenhaven (aan de oostzijde) is een grotere vlonder wenselijk;
- Om de relatie tussen de passantenhaven en de noordelijke parkzone optimaal te maken, wordt de overgang tussen de passantenhaven en de noordelijke parkzone vormgegeven als grote luie trappartij;
- Toepassen van bolders als begeleiding van de kade. Hergebruik van de bolders bij het stadhuis is hierbij wenselijk.
- Nabij de trappartijen richting de verhoogde binnenhoven wordt ruimte geboden aan fietsparkeren in de vorm van fietsnietjes;

Stadshaven
Parkzone noordzijde



Mogelijke uitwerking parkzone noordzijde



Padenstructuur vormgegeven als spoorrails



Padenstructuur vormgegeven als spoorrails



Padenstructuur in het groen



Speeltoestellen met een industriële uitstraling

Algemeen

- De parkzone aan de noordzijde markeert de overgang tussen de Stadshaven en het noordelijk gelegen bedrijventerrein;
- De parkzone wordt ingericht om te verblijven, te ontmoeten, te ontspannen, te sporten en te spelen;
- De parkzone draagt bij aan de wateropgave en dient daarmee als waterbergingslocatie;

Verharding

- Er wordt zo minimaal mogelijk verharding aangelgd. Een noord-zuid verbinding voor voetgangers zorgt voor een optimale relatie tussen de Ardeschstraat, de kade en de parkeerhub aan de noordzijde;
- De voormalige Havenlijn, die oorspronkelijk tussen Station Nijkerk en de Havenkom liep, wordt omgevormd tot een fiets- en voetgangersverbinding. Deze verbinding zal aantakken op de oostzijde van Stadshaven waardoor het gebied goed toegankelijk wordt vanaf het station. De fiets- en voetgangersverbinding wordt uitgevoerd in rood of grijs asfalt en wordt aan weerszijden begeleid door keienstroken die als het ware de voormalige spoorrails zichtbaar maken. Op een aantal plekken is de fiets- en voetgangersverbinding breder en is er ruimte voor zitelementen in de vorm van bielzen. Hierdoor wordt de verwijzing naar de voormalige Havenlijn versterkt;
- Als uitloper van de nieuwe fiets- en voetgangersverbinding wordt de voormalige havenlijn ook in de parkzone zichtbaar gemaakt. De voormalige havenlijn wordt hier enkel een voetgangsverbinding die uitgevoerd wordt in halfverharding, zoals granulaat, met aan weerszijden keienstroken die als het ware de voormalige spoorrails zichtbaar maken.

Groen en beplanting

- De inrichting wordt zo groen mogelijk waarbij het groen een belangrijke verblijfsfunctie krijgt en als waterbergingslocatie dient;
- Een afwisseling van open plekken (gazon) en schaduwrijke plekken (planten en bomen) zorgt voor een optimale balans tussen gebruiksmogelijkheden en natuurwaarden;
- Een brede variatie in type bomen, beplanting en kruidenmengsels draagt bij aan de biodiversiteit en zorgt een aangename verblijfs- en leefomgeving. In een beplantings- en beheerplan wordt dit nader verkend en uitgewerkt, ook in relatie tot de kansen voor het versterken van de biodiversiteit.

Spelen en Bewegen

- Speeltoestellen dienen qua materialisering en uitstraling aan te sluiten op de industriële sfeer van de locatie. Combinatie van hout en staal is hierbij het uitgangspunt. Het is wenselijk dat speeltoestellen qua vormgeving raakvlakken hebben met historische elementen uit het gebied. Het is wenselijk dat er een variatie komt aan speeltoestellen om zo verschillende doelgroepen te kunnen bedienen;
- De inrichting van de parkzone nodigt uit tot bewegen/sporten door de toepassing van bijvoorbeeld sporttoestellen in de openbare ruimte en/of een inrichting met natuurlijke beweeg- en sportaanleidingen;

Verbijzonderingen

- De overgang naar de passantenhaven wordt geleidelijk vormgegeven als grote luie trappartij om de relatie tussen de passantenhaven en de parkzone optimaal te maken;
- De parkzone leent zich goed voor een ruimtelijk kunstobject (van formaat). Een verwijzing naar de industriële geschiedenis van de locatie vormt daarbij het vertrekpunt, bijvoorbeeld een link met de voormalige havenlijn.



Parkzone met waterbergingsfunctie

Stadshaven
Verlengde Bruins Slotlaan



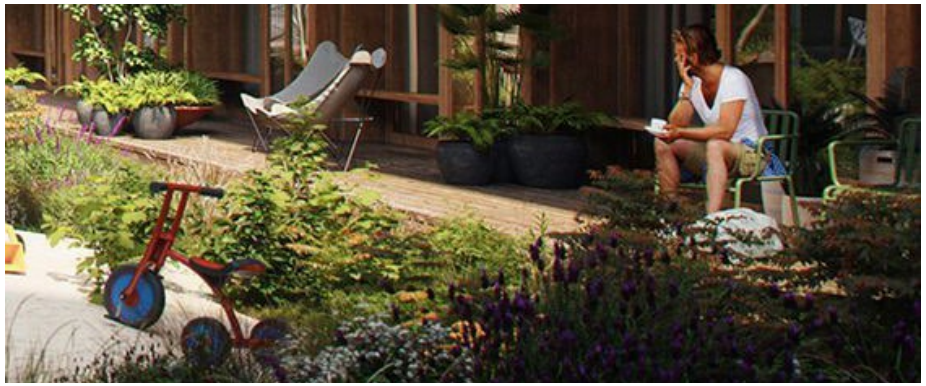




Groene zone met een centrale loper



Diversiteit aan groen



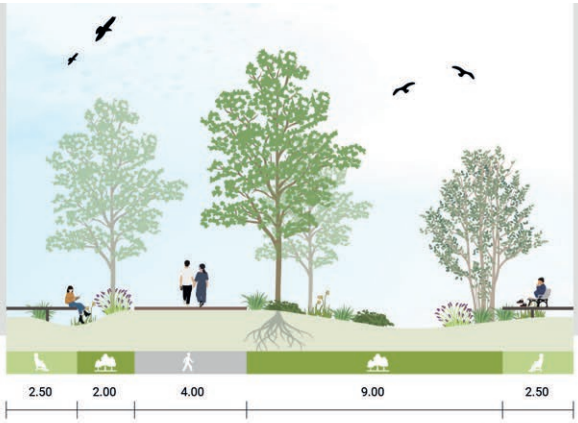
Wonen aan het groen

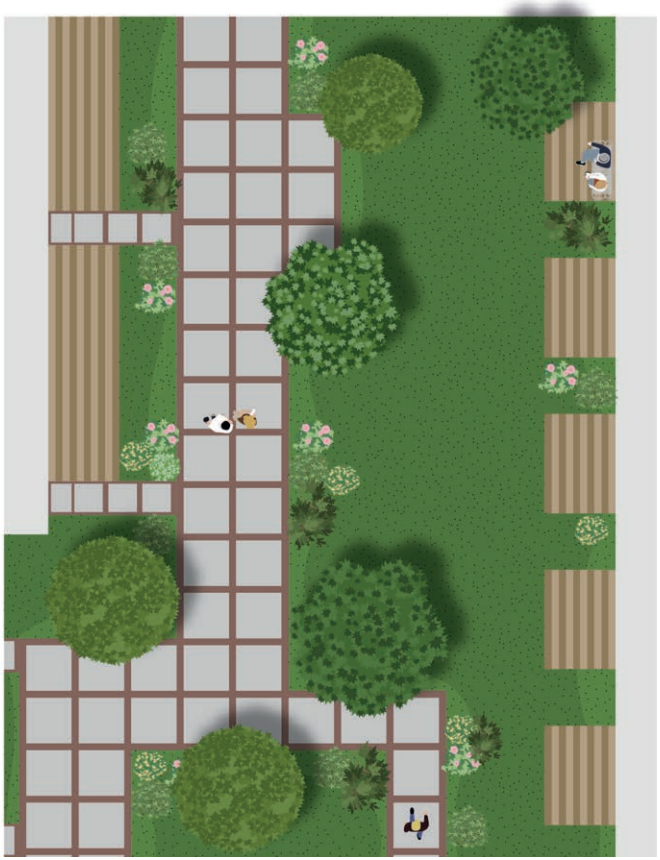


Wonen aan het groen



Mogelijke uitwerking verlengde Bruins Slotlaan





Principeprofiel Verlengde Bruinsslotlaan

Algemeen

- De verlengde Bruins Slotlaan wordt ingericht als een groene zone;
- De inrichting bestaat uit een centrale loper (voetgangersverbinding), en groen met een waterbergende functie. De loper is daarbij toegankelijk voor nooddiensten;
- Op maaiveld kennen de woningen/appartementen een buitenruimte zonder fysieke erfafscheiding. Deze buitenruimte gaat hierdoor natuurlijk over in het groen;

Verharding

- Er wordt zo veel mogelijk groen gerealiseerd en zo minimaal mogelijk verharding. Een loper verbindt de kade langs de Arkervaart met de Ardeschstraat. Deze loper bestaat in de basis uit betonplaten (kleur grijs) of vergelijkbaar materiaal in combinatie met straatbakstenen (kleur rood/bruin);
- De centrale loper is zo smal mogelijk (maximaal 4 meter, toegankelijk voor nooddiensten) om het luwe en groene karakter te versterken;
- De verbindingen tussen de centrale loper en de woningen op maaiveld worden uitgevoerd in betonplaten (kleur grijs) of vergelijkbaar materiaal en overbruggen wadi's waar nodig;

Groen en beplanting

- De inrichting wordt zo groen mogelijk waarbij het groen een belangrijke functie krijgt als waterbergingslocatie met natuurlijk vormgegeven wadi's;
- Het groen bestaat uit een brede variatie in type bomen, beplanting en kruidenmengsels om de biodiversiteit te vergroten. In een beplantingsplan dient dit nader uitgewerkt te worden;

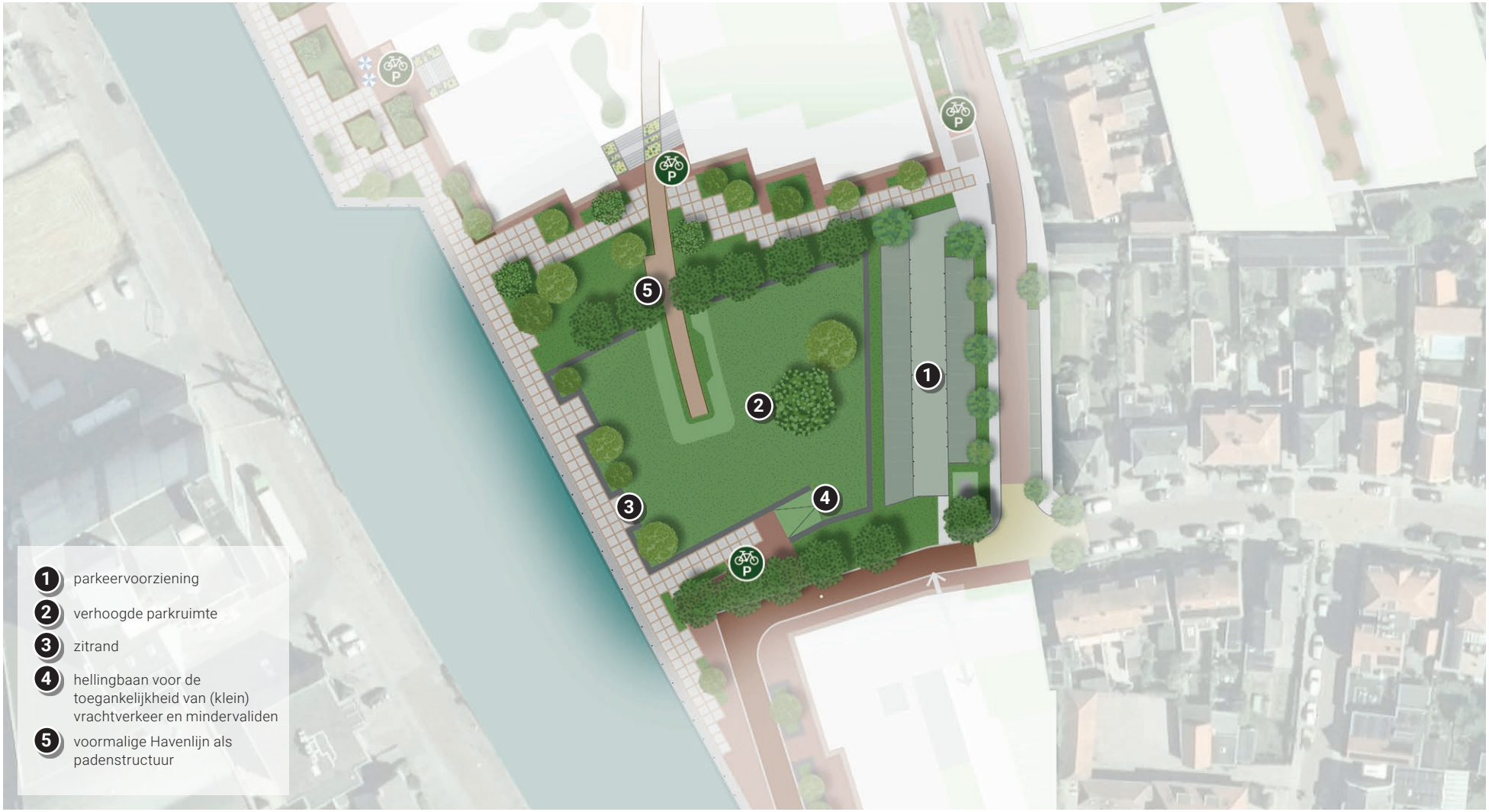
Overgangen privé - openbaar

- Grondgebonden woningen krijgen individuele entrees op maaiveld die gekoppeld zijn aan privé buitenruimtes. De buitenruimtes worden ingericht als vlonders (of soortgelijk), zonder fysieke erfafscheiding. De buitenruimtes gaan natuurlijk over in het groen of overkragen de aanwezige wadi's;
- Appartementen op maaiveld krijgen geen individuele entrees, maar worden collectief ontsloten via de binnenhoven. Hierdoor kan er groen aanzicht gerealiseerd worden dat niet vaak wordt onderbroken door verbindingen naar de appartementen.
  De appartementen op maaiveld krijgen buitenruimtes die worden ingericht als vlonders (of soortgelijk), zonder fysieke erfafscheiding. De buitenruimtes gaan natuurlijk over in het groen of overkragen de aanwezige wadi's;



Groen met een waterbergende functie

Stadshaven
Parkzone Raadhuisstraat



Mogelijke uitwerking zuidelijke parkzone



Groen met een afwisselend karakter: openheid vs geslotenheid



Zitelementen als onderdeel van een verhoogde rand



Klimaatadaptieve bestrating (parkeervoorziening)



Verhoogde rand als zitelement

Algemeen

- De parkzone vormt een belangrijke schakel tussen de binnenstad en Stadshaven. Door de bijzondere ligging aan het einde van de Havenkom heeft deze parkzone de potentie als unieke verblijfsplek voor alle inwoners van Nijkerk;
- De parkzone wordt zo groen mogelijk ingericht en is bestemd om te verblijven, te ontmoeten, te ontspannen, te spelen en te sporten;

Verharding

- Er wordt zo veel mogelijk groen gerealiseerd met zo minimaal mogelijk oppervlakte aan verharding. De enkele aanwezige padenstructuur vormt een uitloper van de voormalige havenlijn en bestaat uit halfverharding, zoals granulaat, met aan weerszijden keienstroken die de ligging van de voormalige Havenlijn zichtbaar maken;
- In de huidige situatie, onder de parkeervoorziening bij het stadhuis, ligt een bergbezinkbassin die behouden zal blijven. De nieuwe parkzone wordt gedeeltelijk verhoogd aangelegd met een verhoogde rand (beton of vergelijkbaar materiaal, kleur grijs) als omkadering. Hierdoor wordt de verhoogde rand een zitelement en wordt een groot deel van de parkzone als element benadrukt;
- Aan de oostzijde van de parkzone is ruimte voor een parkeervoorziening waarbij zowel de rijbaan als de parkeerplekken uitgevoerd worden in grastegels of soortgelijke klimaatadaptieve bestrating. Het uitgangspunt is dat de parkeervoorziening qua uitstraling onderdeel moet zijn van de parkzone en dat er hierdoor contrast ontstaat met de andere parkeervoorzieningen/plekken in de overige delen van Stadshaven. Door de verhoogde rand, die tot de parkeervoorziening loopt, zal het parkeren voor een deel uit het zicht onttrokken worden (bezien vanaf de parkzone);
- Het verhoogde deel van de parkzone dient toegankelijk te zijn voor mindervaliden en vrachtverkeer middels een hellingbaan;

Groen en beplanting

- De inrichting wordt zo groen mogelijk waarbij het groen een belangrijke verblijfsfunctie krijgt;
- Een afwisseling van open plekken (gazon) en schaduwrijke plekken (planten en bomen) zorgt voor optimale een balans tussen gebruiksmogelijkheden en groen met ecologische waarde . De zone langs de Arkervaart (havenkom) wordt bij voorkeur ingericht als gazon om in combinatie met de promenade een meer intensief karakter te krijgen voor ontmoeten, verblijven en ontspannen. Het gazon wordt omzoomd door (nieuwe en bestaande bomen) en beplanting om zo de gewenste balans te kunnen faciliteren met natuurwaarden;

Overgangen privé - openbaar

- De woningen op maaiveld ten noorden van de parkzone hebben individuele entrees en krijgen een geveltuin of voorstoep als overgang tussen privé en openbaar, zonder fysieke erfafscheiding

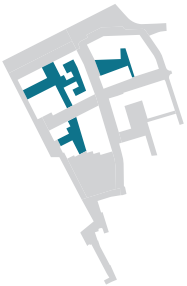
Verbijzonderingen

- De parkzone leent zich goed voor de toepassing van kunst. Door de bijzondere ligging, tussen de binnenstad en de Stadshaven, is het wenselijk om hier een grootschalig kunstwerk te plaatsen. Een verwijzing naar het historische verleden van de locatie is hierbij kansrijk. De mogelijkheden en kansen hiervoor dienen nader verkend te worden;



Parkzone opgebouwd uit hoogtes met zitranden

Stadshaven
Binnenhoven







Een organische inrichting met een sterk groen karakter



Overgang tussen bouwblok en binnenhof



Bebouwing met een houten afwerking in combinatie met groen

Algemeen

- De binnenhoven hebben een intiem en collectief karakter waarbij ontmoeten tussen bewoners gestimuleerd wordt;
- De binnenhoven liggen door de onderliggende parkeervoorzieningen hoger en zijn toegankelijk via trappartijen en hellingbanen. Hierdoor krijgen de binnenhoven een semi-openbaar karakter;
- De inrichting van de binnenhoven wordt zo groen mogelijk.
- Er is een vrije opgave voor de invulling waarbij ieder binnenterrein anders mag zijn qua uitstraling en inrichting. Een contrast met inrichting van de openbare ruimte van de Stadshaven is het uitgangspunt;

Verharding

- De verharding is qua kleurgebruik afwijkend met de rest van de openbare ruimte, waardoor de binnenhoven als afwijkende ruimtes worden benadrukt. Het type materialisering, de vormentaal en het patroonstructuur moeten afwijkend zijn. Hierbij is een meer organische/speelse structuur en inrichting het uitgangpunt;

Groen en beplanting

- Het groen krijgt een belangrijke verblijfsfunctie voor bewoners. Een inrichting als collectieve tuinen die sociale interactie stimuleert is hierbij het uitgangspunt. Het realiseren van collectieve moestuinen en plekken met geclusterde zitelementen zijn hier voorbeelden van;
- De trappen en hellingbanen naar de verhoogde binnenhoven worden verrijkt met plantvakken;
- Een brede variatie in type bomen, beplanting en kruidenmengsels draagt bij aan de biodiversiteit en een aangename leefomgeving. In een beplantingsplan dient dit nader uitgewerkt te worden;

Overgangen privé - openbaar

- De woningen op maaiveld aan de binnenhoven krijgen een privétuin of voorstoep/geveltuin als overgang tussen privé en openbaar;
- De woningen op maaiveld aan de binnenhof mogen zowel individuele entrees krijgen als een collectieve (interne) entree, die ook de woningen op de verdiepingen ontstluiten. Collectieve entrees worden uitnodigend vormgegeven en staan in directe verbinding met de binnenhoven;
- Zijdelingse erfafscheidingen binnen de bouwblokken worden uitgevoerd als gebouwde erfafscheidingen, danwel in combinatie met groen en zijn onderdeel van de architectuur van de bebouwing;

Verbijzonderingen

- De voormalige Havenlijn doorkruist de verschillende bouwblokken. Om de historische identiteit van het gebied leesbaar te maken, dient een verwijzing naar de voormalige havenlijn zichtbaar te worden gemaakt in de binnenhoven. De opgave hiervoor is vrij. Kansen zijn bijvoorbeeld een afwijkende verharding die de ligging van de voormalige Havenlijn duidit en/of een toepassing van een tekst of kunstwerk die over de geschiedenis gaat;
- De trappen en hellingbanen liggen ten opzichte van de buitengevel achter de rooilijn van het bouwblok. De trappartij maakt - gelijk aan de kopgevels van beide naastgelegen gebouwen - in kleur- en materiaalkeuze volwaardig onderdeel uit van de architectonische vormgeving van het bouwblok;
- De trappen zijn dichte elementen, zonder openingen (ventilatieroosters) naar de inpandige parkeervoorzieningen waardoor zicht op het parkeren niet aan de orde is;



Trappartijen in combinatie met groen



Collectieve moestuinen in combinatie met zitelementen om sociale interactie te stimuleren

03. Beeldkwaliteit bebouwing

De beeldkwaliteit voor de bouwvolumes in Stadshaven Nijkerk valt uiteen in in vijf verschillende karakteristieken. In fase 1A - het meest zuidelijk gelegen deelgebied - wordt aangesloten op de binnenstad. De kaders hiervoor zijn al in een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan vastgelegd.
Op de plekken waar het plangebied grenst aan bestaande woonbuurten, sluit de beeldkwaliteit qua massa en architectuur aan bij de identiteit van deze woonbuurten. In het grootste deel van het gebied krijgt de nieuwe bebouwing een (hoog)stedelijke industriële uitstraling, passend bij de identiteit van de omgeving. Hierbij dient de architectuur raakvlakken te hebben met de historische bebouwing van Stadshaven (zie de afbeeldingen hiernaast).
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 wordt een parkeerhub gerealiseerd die voor zowel bewoners als bezoekers van het centrum bestemd is. Deze parkeerhub krijgt een representatieve entree aan de zijde van de passantenhaven/centrale parkzone om hierdoor écht onderdeel te zijn van Stadshaven Nijkerk. Het is daarnaast een kans om de parkeerhub te combineren met publieke functies, waardoor de parkeerhub een meerwaarde vormt voor het gebied en voor de binnenstad van Nijkerk. Hierbij valt te denken aan een afhaalpunt voor paketten of kleinschalige horeca.



Historische bedrijfsbebouwing van Stadshaven



Bedrijven ten noordoosten van de Havenkom, met Havenspoorlijn, jaren ‘60 of ‘70



Hoogstedelijk wonen in het groen

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 voortgezet.

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 of 3 lagen met een plat dak. De woningen die direct grenzen aan de bestaande woningen krijgen verplicht een kap voor het maken van een passende overgang naar deze bestaande woningen.

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 van een afwijkend materiaal is, zoals hout, natuursteen of staal. 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 geveltuin is ook voorstelbaar, mits deze voldoende maat heeft voor een groene inrichting.



Grondgebonden woningen met een groene voorzone



Overgang van grondgebonden woningen naar appartementen



Traditionele grondgebonden woningen met een moderne uitstraling

Stedelijk Industrieel - In aansluiting op deelgebied “Aansluiten op bestaande woonbuurten”



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 woningen sluiten qua maat en schaal aan op de bestaande woningen en de aangrenzende nieuwe woningen uit het deelgebied “aansluiten op bestaande woonbuurten”;
- Het appartementengebouw op de hoek is groter en hoger en vormt een overgang naar het hoogstedelijke industriële deel.

Hoogte en vorm

- De rijwoningen bestaan uit drie woonlagen en het appartementengebouw is hoger. Qua hoogte is er hierdoor een geleidelijke overgang van de bestaande rijwoningen naar het hoogstedelijke industriële deel;
- 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 zijn plat afgedekt of zijn voorzien van een zaagtanddak, 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. 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.

Overgangen privé - openbaar

- Als passende overgang naar de bestaande woningen die een voortuin hebben, krijgen de aangrenzende nieuwe woningen bij voorkeur ook een bescheiden voortuin. Een geveltuin die voldoende maat heeft voor een groene inrichting is hiernaast ook voorstelbaar;
- De overige woningen krijgen een geveltuin als passende overgang naar het hoogstedelijke deel van het plangebied.



Overgang van grondgebonden woningen naar appartementen met een industriële architectuur



Variatie in hoogte waardoor een geleidelijke overgang ontstaat



Grondgebonden woningen met een industriële architectuur

Stedelijk Industrieel - Hoge dichtheid



Het grootste deel van het woongebied in Stadshaven heeft een stedelijke of hoogstedelijke industriële uitstraling. De architectuur is geïnspireerd door de maat, schaal, vormgeving en materialisering van industriële architectuur uit het verleden (zie de afbeeldingen op pagina 42).

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 parcelering op de kaart. De architectonische eenheden zijn ook herkenbaar aan de binnenzijde van het bouwblok, hoewel het materiaalgebruik daar wel anders moet 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 bouwvolumes kunnen plat afgedekt zijn of voorzien zijn van een kap of een zaagtanddak, passend bij de industriële identiteit.

Architectuur en materiaalgebruik

- De woningbouw krijgt aan de buitenzijde 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;
- De woningbouw krijgt aan de binnenzijde (zijde van de binnenhoven) een afwijkende architectonische uitstraling in vergelijking met de buitenzijde. Er mogen raakvlakken zijn tussen de uitwerking van de buitenzijde en de binnenzijde, maar een contrast is de voorwaarde. Een groene gevelbekleding in combinatie met een houten of stalen detaillering vormt hierbij het uitgangspunt;
- 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.

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 (m.u.v. de inrit) zijn niet toegestaan.

Overgangen privé - openbaar

- De woningen aan de buitenzijde van de bouwblokkken krijgen een geveltuin als voortuinzone in combinatie met individuele entrees. De geveltuinen bevinden zich binnen de bouwmassa;
- Collectieve entrees van de woningen op de verdiepingen bevinden zich verspreid aan de buitenzijdes van de bouwblokken en zijn daarbij gekoppeld aan de binnenhoven. Deze collectieve entrees zijn uitnodigend vormgegeven en doen mee met de architectuur van de bebouwing;
- De binnenhoven van blokken zijn semi-openbaar en overdag voor iedereen toegankelijk en hebben uitdrukkelijk verblijfskwaliteit. Woningen en gebouwde parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk via de binnenhoven bereikt;
- Zijdelingse erfgrenzen die zichtbaar zijn (ook de binnenhoven) worden uitgevoerd als gebouwde erfafscheidingen in lijn met de architectuur van de bebouwing. Een combinatie met beplanting is daarbij kansrijk.

Entrees parkeervoorzieningen

- De toegang tot de inpandige parkeerzieningen maakt volwaardig onderdeel uit van de architectonische vormgeving van het bouwblok, al dan niet in samenhang met het bovengelegen woongebouw;
- Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de toegangshekken. Deze zijn gesloten van aard om zo inkijk in de parkeervoorziening te voorkomen. Verbijzonderingen van het hek door middel van het aanbrengen van een print, patroon of afbeelding is hierbij het uitgangspunt.

Balkons

- Balkons kragen niet uit buiten de bouwvlakken. De balkons van de eerste twee bouwlagen zijn geïntegreerd in de bouwmassa. Balkons op hogere lagen kunnen uitkragen als de bouwmassa terugligt;
- Balkons aan de zijde van de binnenhoven mogen uitkragen buiten de bouwvlakken.

Levendige hoeken

- De meest levendige en publiekstoegankelijke 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 de hoek van een bouwblok

Unieke accenten

- De accenten langs de Arkervaart vormen de meest prominente bouwvolumes van Stadshaven. Deze hogere woongebouwen zijn in lijn met de voorgeschreven industriële architectuur, maar krijgen een onderscheidende industriële uitstraling om het beeldbepalende karakter te versterken.



Hoogstedelijk wonen in het groen met variatie in kleur en hoogtes



Variatie in hoogte, kleur, kapvorm en architectonische verschijningsvormen



Industriële architectuur met zaagtanddaken



Variatie in architectonische verschijningsvormen



Groene gevelbekleding (binnenhoven)



balkons liggen binnen de hoofdmassa



Entree van een parkeervoorziening verrijkt door een patroonstructuur



Publiek toegankelijke functies in een hoogstedelijke setting

Parkeerhub

Parkeerhub als onderdeel van de Stadshaven

- De parkeerhub is gelegen in het meest noordoostelijke deel van Stadshaven en bepaalt samen met kleinschalige bedrijvigheid aan de westzijde de noordelijke bebouwingsrand van Stadshaven;
- De parkeerhub wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van Stadshaven;
- Het uitgangspunt is om de parkeerhub tenminste één herkenbare entree te geven aan de zijde van de parkzone/passantenhaven. Hierdoor krijgt de parkeerhub een duidelijk adres aan deze parkzone/passantenhaven en is hiermee zichtbaar en uitnodigend.

Architectuur en materiaalgebruik parkeerhub op maaiveld

- De parkeerhub bestaat in de eerste uitvoeringsfase uit een voorziening op maaiveld waarbij de parkeerplekken worden uitgevoerd in klinkers of grastegels, danwel een combinatie hiervan. Een omzoming door hagen en/of beplanting 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 entree van de parkeerhub te combineren met publiek toegankelijke 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.



Parkeerhub als voorziening op maaiveld met een duurzame en groene aankleding



Uitnodigende entree



Parkeerhub als gebouwde voorziening

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, wordt de parkeervoorziening in de basisvariant enkel op maaiveld gerealiseerd in combinatie groene hagen en/of beplanting en zonnepanelen als overkapping. In de toekomst kan de parkeerhub worden uitgebreid en als gebouwde voorziening gefaseerd gerealiseerd worden aan de hand van een modulair bouwsysteem. Op deze wijze ontstaat een groeimodel dat flexibel en duurzaam is;
- Deze gebouwde voorziening wordt bij voorkeur gecombineerd met diverse publiek toegankelijke functies, zoals op de vorige pagina is beschreven.

Architectuur en materiaalgebruik gebouwde parkeerhub

- De architectonische uitstraling voor de gebouwde parkeerhub sluit aan bij de identiteit van Stadshaven en bestaat uit staal en/of baksteen, danwel in combinatie met een groene gevelbekleding en/of houten/stalen detaillering. Een duurzaam bouwsysteem en/of de toepassing van duurzame materialen is het uitgangspunt.
- Voor de parkeerhub is het belangrijk dat deze voorziening een duidelijk adres krijgt aan de zijde van de parkzone/passantenhaven. Deze entree dient een hoogwaardige uitstraling te hebben. Het is hierbij voorstelbaar dat de entree gekoppeld wordt aan een trappenhuis middels een gebouwd volume dat expressief is vormgegeven en zo goed zichtbaar en te herkennen is.



Parkeerhub met een groene aankleding

Kleinschalige bedrijven aan de haven



Direct ten noorden van de passantenhaven is ruimte voor lichte bedrijvigheid. 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 wordt met een aantal voor publiek toegankelijke functies, passend bij havenfunctie/waterrecreatie.
Ten noorden van deze strook lichte bedrijvigheid is ruimte voor meer grootschalige bedrijven, aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein.

Maat en schaal

- De maat en schaal van de bedrijfsbebouwing dient een geleidelijke overgang te vormen tussen de maat/schaal van de nieuwe woningbouw. De hoogte bedraagt maximaal 12 meter waarbij er rond de oost- en westhoek een maximale hoogte van 16 meter is toegestaan;

Architectuur en materiaalgebruik

- De bedrijfsbebouwing aan de zijde van Stadshaven krijgt een industriële architectonische uitwerking. Historische bedrijfsgebouwen met onder andere zaagtanddaken en robuuste materialen vormen hierbij de inspiratiebron, waarbij een moderne interpretatie van historische kenmerken voorstelbaar zijn. Hierbij valt te denken aan baksteen of beton, danwel in combinatie met groene gevelbekleding en staal of hout als 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 aan de zijde van de passantenhaven in hoogte, gevelontwerp, materiaal en zo mogelijk ook kapvorm 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.

Plinten en publiek toegankelijke functies

- De plinten aan de zijde van Stadshaven dienen een transparant/ open karakter te hebben om de relatie met Stadshaven te versterken en levendigheid/zichtbaarheid te creëren;
- Op de westelijke hoek, langs de Arkervaart, is het realiseren van publiek toegankelijke functies het uitgangspunt. Deze functies dienen ondersteunend te zijn aan de Stadshaven en hierdoor een bijdrage te leveren aan de levendigheid van het gebied. Het is uitgesloten dat er detailhandel komt die concurrend is met de binnenstad. Het is daarom logisch om publiek toegankelijke functies te realiseren die daadwerkelijk een aanvulling vormen voor de Stadshaven. Hierbij valt te denken aan horeca, 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 privé - openbaar

- De zone langs de passantenhaven en langs de Arkervaart is 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 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 duidelijke onderbreking tussen de bedrijfseenheden;
- De noordzijde van de bedrijfskavels is bestemd voor logistieke doeleinden, werkactiviteiten/opslag en/of de secundaire entrees. Aan deze zijde dient het parkeren te worden ondergebracht. Voor deze zijde zijn geen beeldkwaliteitseisen van toepassing.



Bedrijvigheid met transparante plinten en een industriële architectonische uitwerking



Horeca aan het water in een industriële omgeving



Bedrijfsbebouwing met een industriële architectonische uitwerking

04. Bijlage 1 Parkeren

Nijkerk Stadshaven

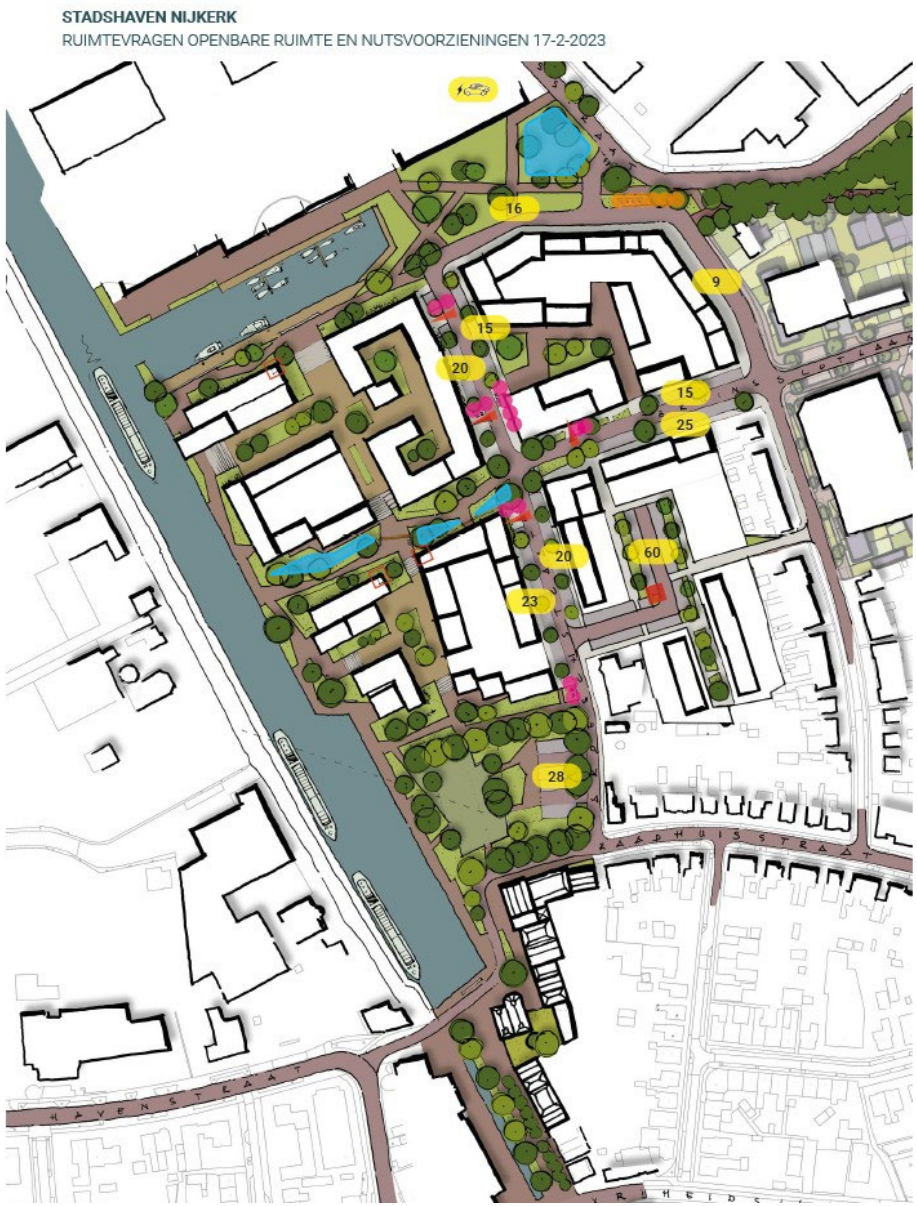
Parkeervraag Gebiedsvisie en Bestemmingsplan (2023)

Royal HaskoningDHV

Tabel 5: Berekening parkeervraag o.b.v. Norm centrum Nijkerk

Categorie Nota	Aantal	Norm	Parkeervraag
Koop, huis, tussen/hoek	115	1,3 pp per woning	150
Koop, appartement, 80 - 120 m2	78	1,2 pp per woning	94
Koop, appartement, < 80 m2	120	1,1 pp per woning	132
Huur, huis, vrije sector	0	1,3 pp per woning	0
Huur, appartement, > 100 m2	0	1,2 pp per woning	0
Huur, appartement, 50 - 100 m2	254	0,8 pp per woning	203
Huur, (studio)appartement, < 50 m2	28	0,6 pp per woning	17
Bezoekersnorm alle woningen	595	0,3 pp per woning	179
Totaal			**774**

Parkeervraag Totaal
774pp
- 20pp (reductie deelauto's)
754pp



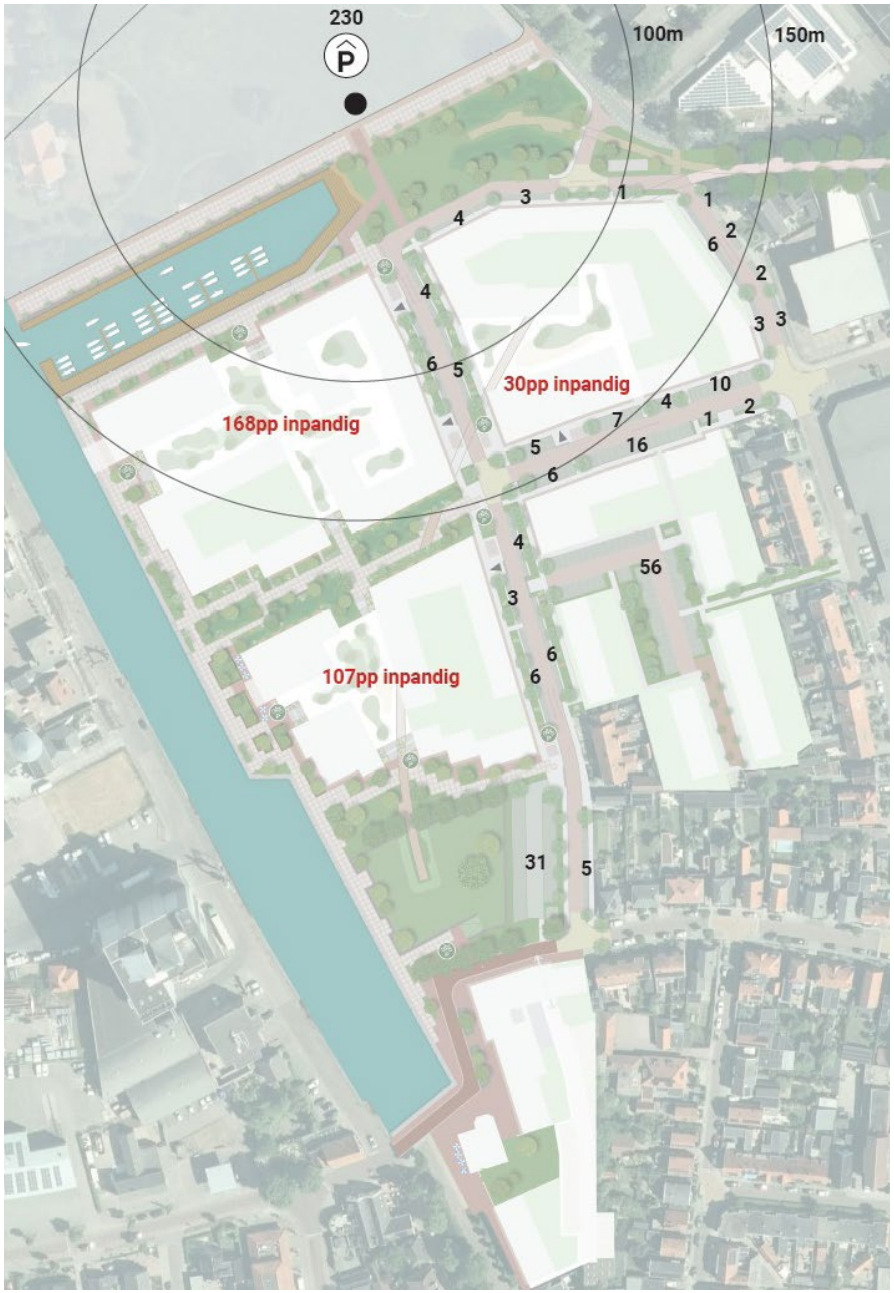
Nijkerk Stadshaven
Parkeeraanbod Gebiedsvisie (2023)

- Inrit / uitrit parkeervoorziening
- Ondergrondse afvalcontainer (buiten verkeersluw gebied)
- Milieustraat
- Trafo (openbare ruimte)
- Trafo (inpandig bij centrumstedelijk / hoogstedelijk woonmilieu)
- 00 Aantal parkeerplaatsen openbare ruimte
- Zoeklocatie snelladen elektrische auto's
- Infiltratie / buffer regenwater

Aanbod parkeren inpandige parkeervoorzieningen + Fase 1a
26pp Fase 1a
305pp inpandige parkeervoorzieningen
331pp totaal

Aanbod parkeren openbare ruimte (incl. parkeerHUB)
231pp openbare ruimte
200pp parkeerHUB
431pp totaal

Parkeeraanbod Totaal Gebiedsvisie
762pp



Nijkerk Stadshaven

Parkeeraanbod Schetsuitwerking Beeldkwaliteitsplan (2024)

Aanbod parkeren openbare ruimte (incl. parkeerHUB)
202pp openbare ruimte
230pp parkeerHUB
432pp totaal

Aanbod parkeren inpandige parkeervoorzieningen
26pp Fase 1a
305pp inpandige parkeervoorzieningen
331pp totaal

Parkeeraanbod Totaal
763pp

Parkeervraag Totaal (Gebiedsvisie)
754pp

Balans
+9pp


s
a
b