Nijkerk Havenkom Fase 1A

Stedenbouwkundige visie



7 september 2021
Projectnummer: 170605.02



Inleiding en Opgave

De functie van het stadhuis wordt verplaatst naar een andere plek binnen de gemeente Nijkerk. Door deze verhuizing vervalt de huidige functie van het gebouwcomplex en komt de locatie van het stadhuis in aanmerking voor herontwikkeling.

Al geruime tijd is er vanuit de gemeente Nijkerk de ambitie om de omgeving van de Havenkom te transformeren naar een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied. Een ambitie waar over een periode van vele jaren stap voor stap invulling aan gegeven wordt. Het beeld dat daarbij gedroomd wordt, is de geleidelijke omvorming van het bedrijventerrein tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied dat een aanvulling is op de woonomgevingen die Nijkerk nu al heeft. Tevens kan de transformatie van de Havenkom het centrum van Nijkerk versterken en zo mogelijk een bijdrage leveren aan het versterken van de relatie van Nijkerk met de Randmeren. Met het vrijvallen van de stadhuislocatie is het maken van de eerste stap in dit transformatieproces mogelijk!

De Visie Havenkom (2016) en de daaropvolgende kaderstelling, waarin de contouren van de transformatie van de stadhuislocatie zijn opgenomen (2017), vormen dan ook een belangrijk vertrekpunt voor deze stedenbouwkundige visie. De visie begeeft zich dan ook binnen de eerder gestelde kaders.

De locatie van het voormalige stadhuis zal getransformeerd worden naar een woningbouwlocatie waarbinnen het historisch stadhuis een belangrijke rol inneemt. Ten behoeve van een passende transformatie heeft de gemeente Nijkerk, samen met een werkgroep bestaande uit belangstellenden en belanghebbenden, een herontwikkelingsvoorstel ontwikkeld. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met belanghebbenden, veelal direct omwonenden, om het voorstel zoveel als mogelijk op acceptatie en draagvlak te (kunnen) laten rekenen.

Dit document betreft een stedenbouwkundig kader met daarin eerst een visie en daaraan gekoppeld een set met uitwerkingsregels- en richtlijnen alsmede een beeldkwaliteitskader. De stedenbouwkundige visie, uitwerkingsregels- en richtlijnen en het beeldkwaliteitskader vormen tevens de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

Tevens vormt het een belangrijk toetsings- en sturingsdocument om de uitwerkende ontwikkelende partij te selecteren en begeleiden.

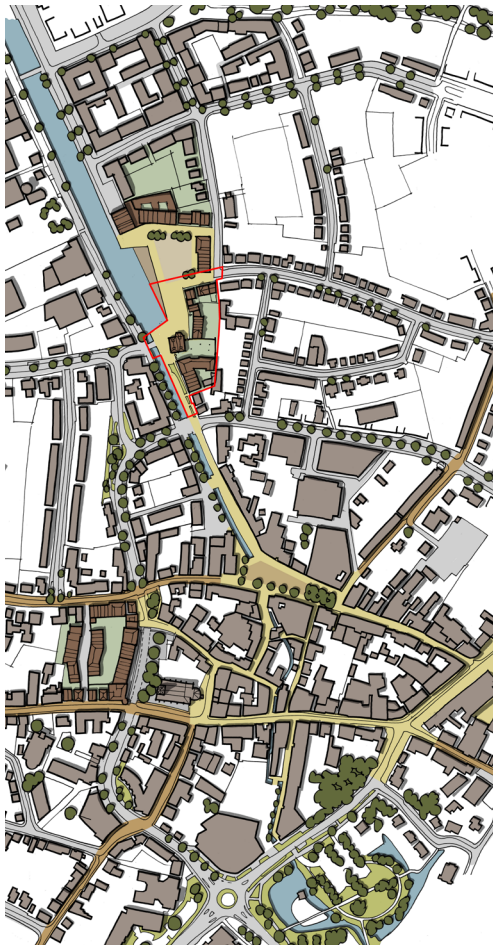
De opzet van de stedenbouwkundige visie geeft enerzijds een aantal regels die als vast element moeten worden beschouwd. Deze zijn ook vanuit de participatie die met de samenleving heeft plaatsgevonden van vaste waarde. Daarnaast zijn er een aantal richtlijnen en aspecten die nader in te vullen zijn. Zo wordt aan de ontwikkelende en uitwerkende partij voldoende ruimte gegeven op het planvoorstel verder te optimaliseren.

Dit kaderstellend document is bondig en beeldend van opzet. Na een overzicht van de meest belangrijke uitgangspunten waar rekening mee gehouden moet worden, wordt de stedenbouwkundige visie, de deelaspecten, de regels- en richtlijnen en tenslotte het beeldkwaliteitskader weergegeven.

Visie Havenkom (2016)



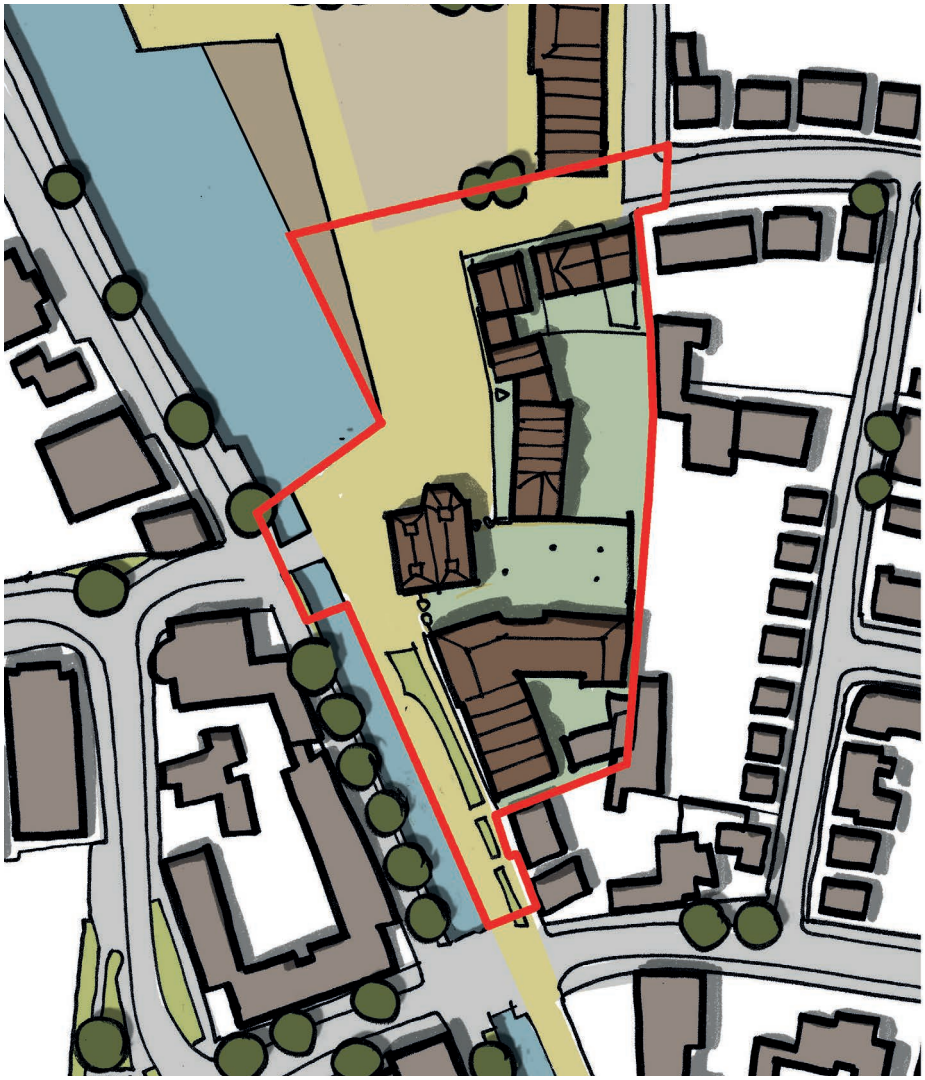
Kaderstelling (vastgesteld in 2017)



Uitgangspunten waar de herontwikkeling aan moet voldoen

De herontwikkeling moet voldoen aan de gemeentelijke beleidsdoelstelling en wettelijke regelgeving aangaande de ruimtelijke ordening en bedrijven- en milieuzonering. Een bondige weergave van deze uitgangspunten zijn weergegeven. De achterliggende beleidsdocumenten zijn te vinden op de website van de gemeente Nijkerk.

Kaderstelling (vastgesteld in 2017)



Kaders

- Kaderstelling (vastgesteld 2017)
- Woonvisie
- Kelder/archief
- Mobiliteitsvisie en parkeren
- Handboek openbare ruimte (inrichting openbare ruimte/plangrezen)
- Duurzaamheid

Woningbouw (incl. Woonvisie)

Gemengd woningbouwprogramma (26 tot 35 woningen)
- Woonvisie Nijkerk
- Combinatie van grondgebonden woningbouw en appartementen

In aansluiting op sfeer en uitstraling historische binnenstad
- Hoogte 3 te benutten lagen, mogelijk accent 4 lagen op hoek Raadhuisstraat en Kolkstraat
- Oriëntatie en entrée naar aanliggende openbare ruimte

Woonvisie

Programma	Woonvisie	
Sociaal	35%	
Middensegment - laag	10%	€ 200.000 - € 250.000
Middensegment - hoog	15%	€ 250.000 - € 325.000
Duur	40%	> € 325.000
Totaal	**100%**	

Omliggende bedrijven

- Aanvaardbaar woon- en leefklimaat realiseren i.r.t. milieucontouren
- De woonbebouwing in de noordwest hoek vraagt ingevolge bedrijven- en milieuzonering, specifiek geluidsbelasting, bijzondere aandacht. Aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan eisen t.a.v. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (gevelbelasting, dove gevel, realisatie geluidsluwe zijde, geluidsniveau binnenwaarde).
- Ontwikkeling dient geen beperkende invloed hebben op omliggende bedrijven

Stadhuis

Stadhuis > ceremoniële functie
- Stadhuistuin en mogelijk orangerie
- Mogelijk aangevuld met archief of ondersteunende daghoreca o.i.d.
- Na sloop aanhelen gebouw mogelijk toevoegen serre
- Onderzoeken naar toegankelijkheid > lift

Kelder en Archief

- Kelder onder plangebied
- Nu deels in gebruik als archief
- Deel als schuilkelder aangelegd
- Onderzoek archief -> mogelijk deel op deze locatie
- Constructief onderzoek uitgevoerd, mogelijk te benutten voor andere functie (fundatie, berging, oid)

Mobiliteitsvisie en Parkeren

- Parkeernorm: 1 parkeerplek per woning (conform project Kerkplein)
- Parkeernorm bezoek: 0,3 parkeerplek (in de openbare ruimte)
- Bij gereedkoming van het ontwerp van de woningen (woninggrootte, doelgroep etc.) dient er nader advies te komen over de toe te passen parkeernorm.

Binnenterrein

Binnenterrein parkeervoorziening voor bewoners
- Parkeervoorziening dichtbij huis, uit het zicht en niet in de openbare ruimte
- Hek of poort(gebouw) als toegang (afsluitbaarheid)
- Overige ruimte vergroenen
- Het plein kan benut worden voor bezoekersparkeren

Openbare ruimte Raadhuisstraat

Herinrichting in sfeer binnenstad
- Behouden verbinding Raadhuisstraat en Westkadijk
- Geen doorgaande route richting Raadhuisstraat, ontsluiting over het plein blijft behouden
- Verblijfsgebied (voetganger en fietser), auto te gast
- Behouden groenstructuur
- Parkeren op plein, niet langs de straten/wegen
- Herinrichting plein/kade behoort tot volgende fase Havenkom

Openbare ruimte Kolkstraat

Herinrichting in sfeer binnenstad
- Inrichting versterkt relatie Havenkom en Plein
- Verblijfsgebied (voetganger en fietser), auto te gast
- Behouden groenstructuur
- Parkeren vergunningshouders langs straat blijft in stand

Duurzaamheid

- Alternatief voor gas (Warmetevisie Nijkerk)
- Energieverbruik: ten minste energieneutraal
- Duurzame mobiliteit (laadinfra en deelauto's)
- Klimaat adaptatie (groen in openbare ruimte en groene daken waar mogelijk)
- Gebruik van hemelwater (o.a. opvangen/afkoppelen regenwater)
- Circulariteit (hergebruik bij sloop; ontwikkelaar uitdagen)

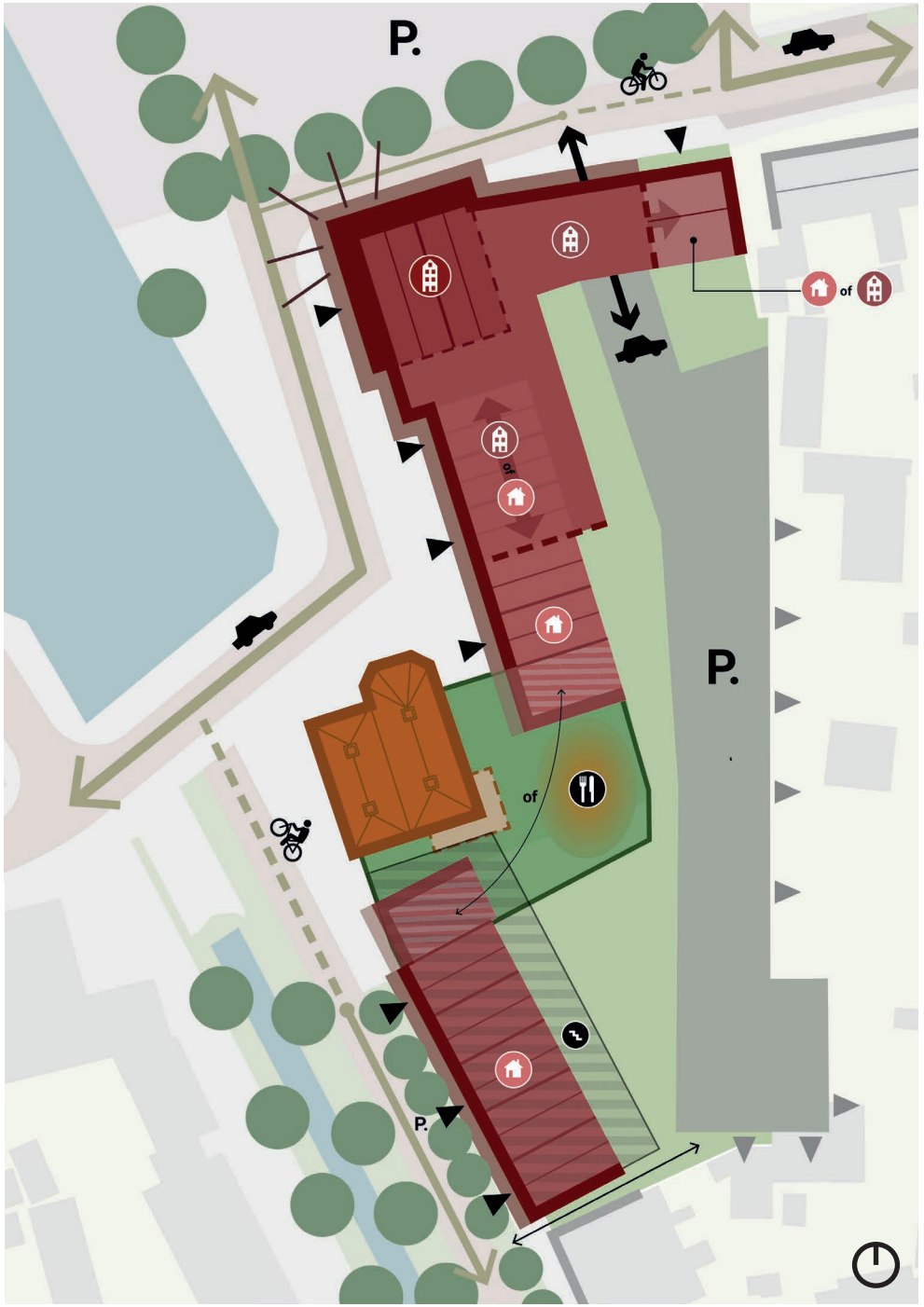
Stedenbouwkundige visie

Algemeen

De stedenbouwkundige visie voor de transformatie van deze eerste fase van de Havenkom vormt de eerste stap in de gedroomde grootschalige omvorming van de Havenkom.
Dit eerste deelgebied heeft een bescheiden omvang, maar heeft een belangrijke rol als entree van de binnenstad via het water en in de verbinding en/of relatie tussen Havenkom (monding van de Kolk) en het Plein. Het Plein vormt dé centrale pleinruimte van de historische binnenstad van Nijkerk.
De stedenbouwkundige visie gaat uit van volledige sloop van het naoorlogse kantoorgebouw dat achter en ter weerszijden van het historisch stadhuis is geplaatst.
Onder het kantoorgebouw, het deel dat gelegen is aan de zijde van de Kolkstraat, tussen de woonbebouwing en ten zuiden van het historisch stadhuis, is tevens een (atoom)bunker en kelder aanwezig. De inpassingsmogelijkheden worden nader onderzocht.

Stedenbouwkundig schetsontwerp





Kaderstellende kaart

- **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**

Het historisch stadshuis

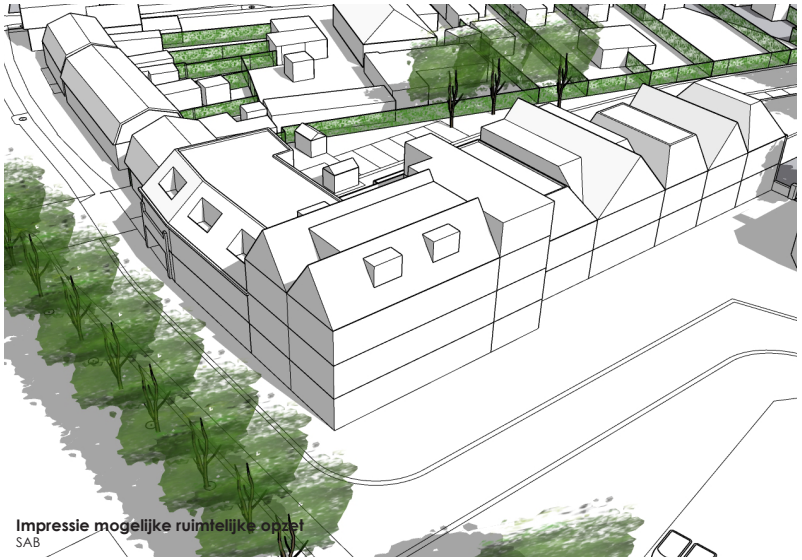
Het historisch stadhuis neemt vanuit de historie een belangrijke plek in binnen de Havenkom. Het stadhuis is een belangrijke, zo niet het meest belangrijke beeldbepalende gebouw. En dat blijft ook in de toekomst zo. Het stadhuis wordt in de toekomst gebruikt voor ceremoniële diensten en bijeenkomsten. Om deze functie zo goed mogelijk tot haar recht te laten komen, wordt een ‘stadhuistuin’ geïntroduceerd. De tuin is een aanvulling op de gebruiksmogelijkheden van het historisch stadhuis. Tevens is er de mogelijkheid tot het realiseren van een ‘orangerie’. Dit bijgebouw is eenlaags en is aan de oostzijde van de kavel voorzien.

Een mix van verschillende woningen

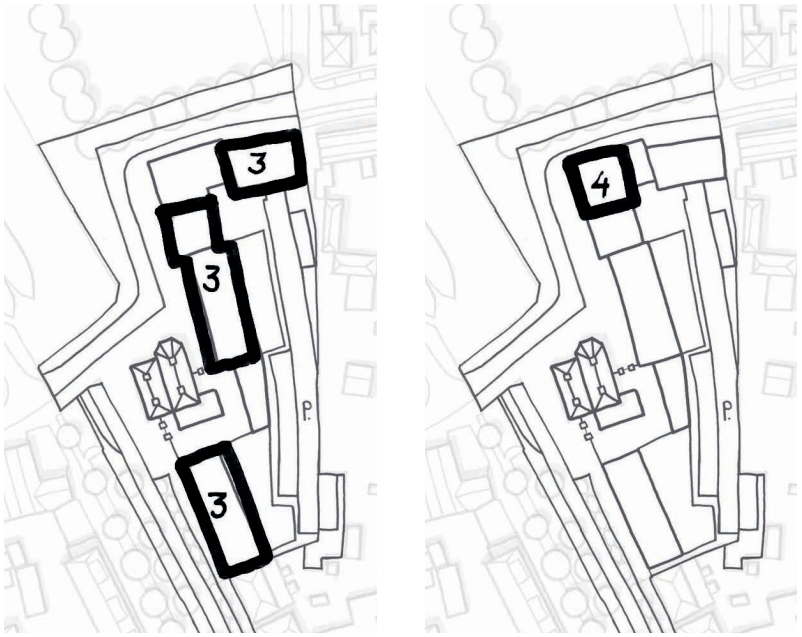
De stedenbouwkundige visie gaat uit van de realisatie van een mix van woningen en appartementen. Deze mix komt voort uit de gemeentelijke woonvisie. De woonvisie omvat een uiteenlopend woningbouwprogramma waarbij sociale woningbouw en woningbouw voor verkoop in de markt in een vaste verhouding bij de ontwikkeling van plannen moeten voorkomen.
De ontwikkelende partij kan dit woningbouwprogramma nader invulling geven zolang het zich begeeft binnen de kaders van de woonvisie.
De stedenbouwkundige visie geeft daarbij wel aan welk type woning waar kan worden gerealiseerd. Aan de zijde van de Kolkstraat, ten zuiden en ten noorden van het historisch stadhuis zijn grondgebonden woningen voorzien. Aan de noordzijde van het historisch stadhuis en aan de zijde van de Kolkstraat is het woonprogramma van de appartementen voorzien.

De plaatsing van nieuwe woongebouwen en toe te passen hoogte

De vrijgekomen ruimte wordt zo goed mogelijk gebruikt. De nieuw te plaatsen bebouwing sluit qua plaatsing aan op de aanliggende bebouwing van zowel de Kolkstraat als de Raadhuisstraat. Deze aansluiting bestaat uit een gelijke plaatsing van de rooilijn van de nieuwbouw alsmede een acceptabele overgang in hoogte.
De hoogte van de te realiseren grondgebonden woningen is maximaal 2 lagen met een kap (drie te benutten lagen) en in het geval van appartementen drie lagen waarbij de derde laag onderdeel vormt van de kap (drie te benutten lagen). Deze hoogte is gekozen, omdat deze zich op een juiste wijze verhoudt tot de hoogte van zowel het historisch stadhuis, de aanliggende woonbebouwing en voorkomende gebouwhoogten in de binnenstad.
Een uitzondering hierop is gelegen op de hoek Kolkstraat en Raadhuisstraat. Dit hoekpunt mag (bij voorkeur) een extra laag krijgen. Zo ontstaat een meer rijzig hoekpunt of accent op de entree tot het plein van de Havenkom.

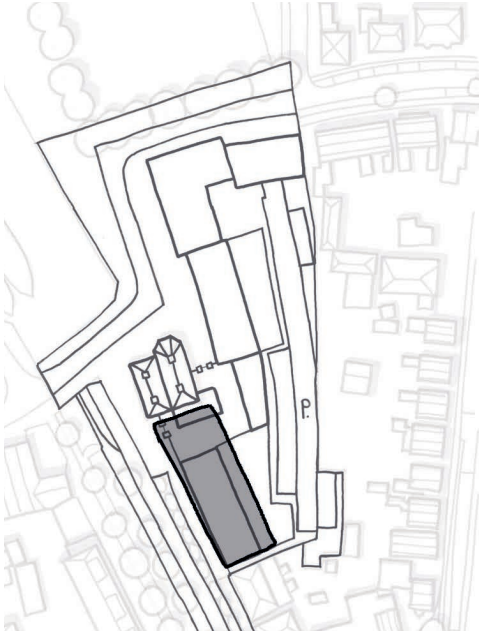


Impressie mogelijke ruimtelijke opzet
SAB



Bouwhoogte

Kelder en archief

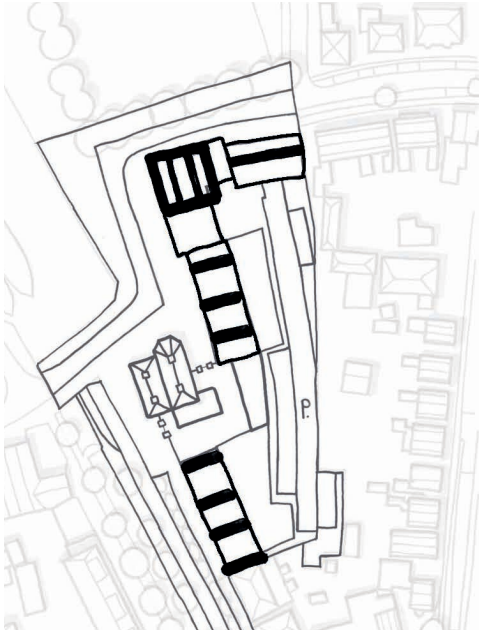


Ten zuiden van het historische stadhuis ligt een kelder die momenteel deels wordt gebruikt als archief van de gemeente Nijkerk. Een deel van deze kelder is van oudsher als (atoom) bunker aangelegd.

In relatie tot de nieuwe grondgebonden woningen aan de Kolkstraat is (een deel van) deze kelder mogelijk te benutten voor bijvoorbeeld constructieve doeleinden of als bruikbare ruimte voor de woningen. Uit reeds uitgevoerd onderzoek moet blijken wat hiervoor de kansen zijn.



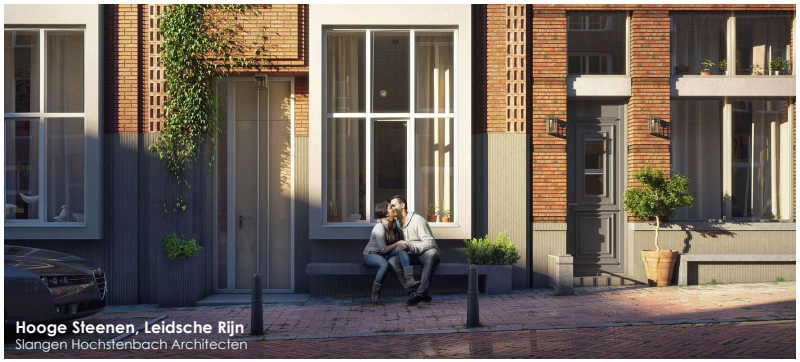
Bouwhoogte en kapvormen



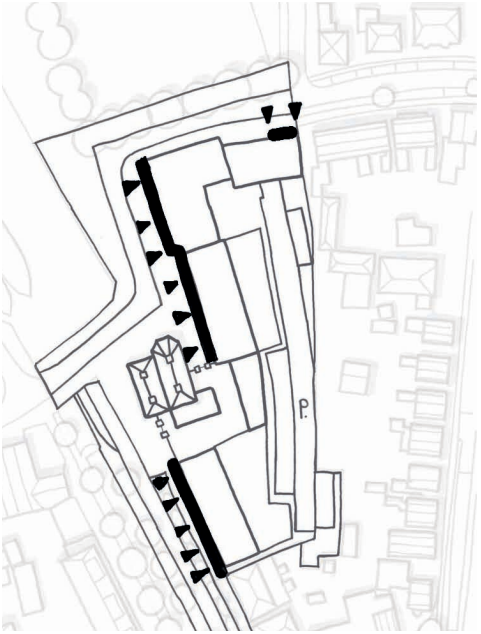
De hoogte van de bebouwing sluit aan bij het hoogtebeeld van de aanliggende gebieden. Een gebouwhoogte van twee lagen met een kap of ingeval van appartementen drie woonlagen is goed voorstelbaar en inpasbaar. Op het hoekpunt van Kolkstraat en Raadhuisstraat is een gebouw met vier bouwlagen mogelijk. Daarbij gaat het over een accent wat betekent dat de gebouwhoogte groter is dan de breedte van de gevel, zodat er een rijzig gevelbeeld ontstaat. Belangrijk doel is te komen tot een sterk afwisselend beeld (geveluitwerking en dakvormen), zodat de verschijningsvorm van het geheel zeer passend is bij de sfeer en uitstraling van de historische binnenstad van Nijkerk.
Alle woongebouwen hebben een kap. Bij de grondgebonden woningen is de kap per woning aangebracht, een enkele keer kunnen twee woningen onder één kap worden samengebracht. Daarbij gelden ook een aantal regels ten aanzien van de symmetrische opzet van het gevelbeeld en de entree. De woningen hebben de kaprichting haaks op de weg en zijn uitgerust met een zadel- of schilddak (in combinatie met een topgevel).
De appartementengebouwen hebben een schijnkap, een met pannen gedekt dakvlak dat in aanzicht visueel als kap verschijnt maar waarachter een appartement is ondergebracht. In het dakvlak kunnen dakkapellen en buitenruimtes aangebracht worden waarbij de herkenbaarheid van het dakvlak als eenheid zichtbaar moet blijven (oftewel: de elementen toegevoegd aan het dakvlak nemen een beperkt deel van het dakvlak in).
Het accent op de hoek van de Kolkstraat en Raadshuisstraat is uitgevoerd met twee topgevelelementen. Zo ontstaat een gebouwvolume met voldoende verticaliteit waarbij de topgevels een treffende vergelijking kunnen aangaan met de in de binnenstad en havenkom voorkomende pakhuizen en tabakschuren. De kapvorm is een voorwaarde.

De woningen en appartementen hebben een voordeur aan de straat

Om de aansluiting op het karakter van de historische binnenstad verder te versterken, is het realiseren van een voordeur aan de straat als uitgangspunt gesteld. Voor de grondgebonden woningen aan de zijde van de Kolkstraat geldt dat de entree tot de woningen niet in een vast ritme worden geplaatst. Juist een willekeurige plaatsing draagt bij aan de 'pandsgewijze' opzet van de bebouwing (zoals dat veelal ook zichtbaar is in de binnenstad). Ook is het mogelijk twee entrees te koppelen, zodat een symmetrie in de gevelopbouw ontstaat. Dit kan een enkele keer worden toegepast, waarbij dan wel als uitgangspunt is gesteld dat de entree monumentaal wordt gemaakt. Oftewel een krachtig gevelelement van omvang, waarbij ook de gevelopbouw van de woningen gelijk en symmetrisch is. In feite ontstaat zo de verschijningsvorm van één monumentaal pand (of: woongebouw) waarin twee woningen in schuil gaan.


Hooge Steenen, Leidsche Rijn
Slangen Hochstenbach Architecten

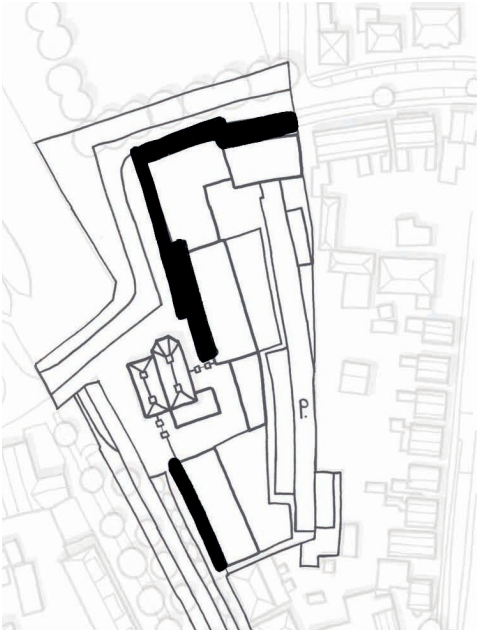
Voor de appartementen die aan de zijde van de Kolkstraat zijn gelegen, alsmede de appartementen die onderdeel uitmaken van het hoekaccent geldt deze eis van een voordeur aan de straat ook. Voor de appartementen of grondgebonden woning tussen het hoekaccent en de bestaande woningen aan de Raadhuisstraat is het als wens bepaald.



Het 'Delftse stoepje' als kenmerkende overgang bij binnenstedelijke woonomgevingen



De overgang tussen de woning en de aanliggende openbare ruimte bestaat bij binnenstedelijke woonomgeving veelal uit een zogenaamde 'Delftse stoep', een niet al te diepe overgangszone die ingericht is met verharding (oorspronkelijk uitgevoerd in hardsteen) of als geveltuin. De overgangszone/Delfts stoepje behoort tot de woning (kavel). Juist de overgangszone geeft ruimte voor het plaatsen van een bankje, een aantal potplanten etc. Samen met de mogelijkheid van de aanleg van een geveltuin ontstaat zo een prettige informele sfeer en verzachting van het ruimtelijk beeld of aanzien van de bebouwingswand. Aan de noordzijde, in aansluiting op de bestaande woonbebouwing met voortuinen aan de Raadhuisstraat, is het tevens goed voorstelbaar de voorzone als bescheiden voortuin in te richten.



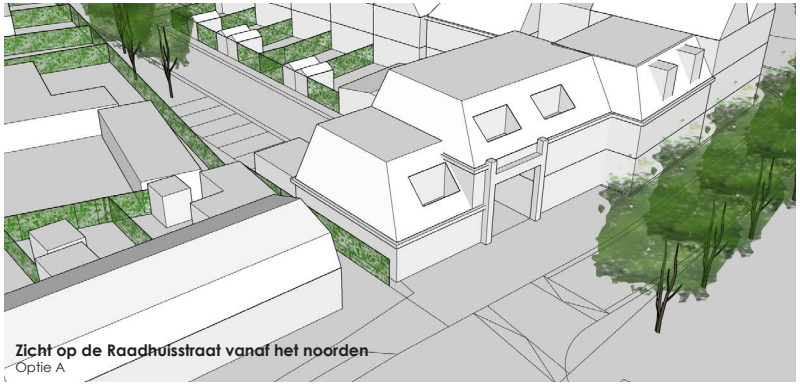
Overgang nieuwbouw en bestaande woningen Raadhuisstraat

De overgang tussen de bestaande woningen aan de Raadhuisstraat en de nieuwbouw vraagt om aandacht, zodat er een voldoende kwalitatieve overgang ontstaat. De stedenbouwkundige visie voorziet in een aantal mogelijkheden:

A.

De nieuwbouw, direct naast de bestaande woning aan de Raadhuisstraat, bestaat uit een appartementengebouw in twee lagen waarbij de tweede laag in de kap kan worden ondergebracht. Het gebouwdeel daarnaast kan in drie lagen worden uitgevoerd. Zo ontstaat een getrapte overgang waarbij de bouwhoogte van twee lagen via drie lagen uitmondt in vier lagen ter plaatse van het hoekaccent. Aandacht wordt gevraagd voor de uitwerking van de kopgevel waarbij er zo min mogelijk uitzicht vanuit de appartementen op de naastgelegen tuinen van de woonhuizen ontstaat;



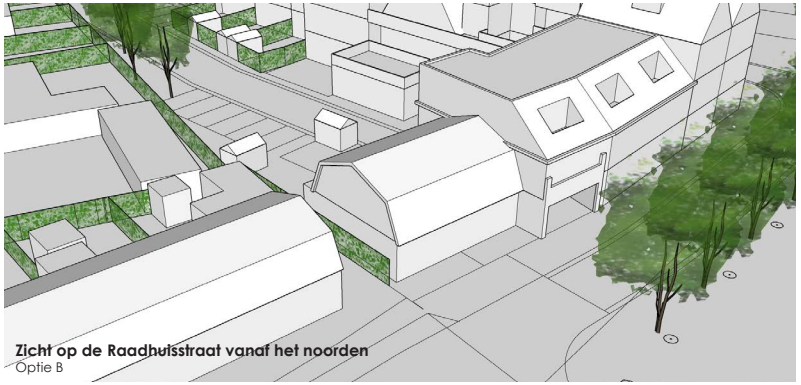


Zicht op de Raadhuisstraat vanaf het noorden
Optie A

B.

De nieuwbouw bestaat uit grondgebonden woningen in hoogte en opbouw (gevel en dakvlak) aansluitend in hoogte en opbouw van de naastgelegen woningen.





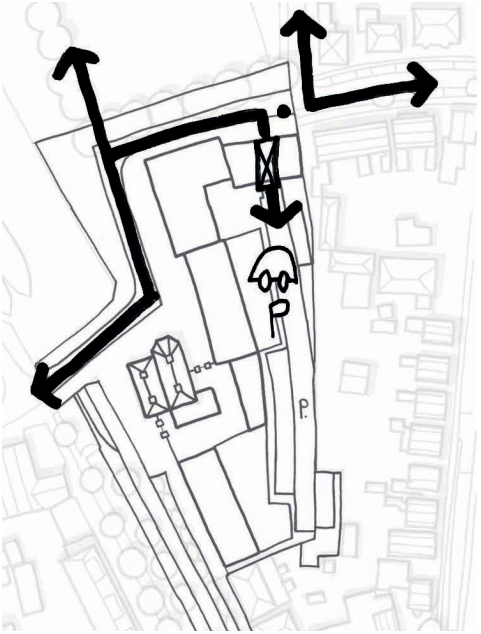
Zicht op de Raadhuisstraat vanaf het noorden
Optie B

Verkeersstructuur (auto, fiets en voetganger)





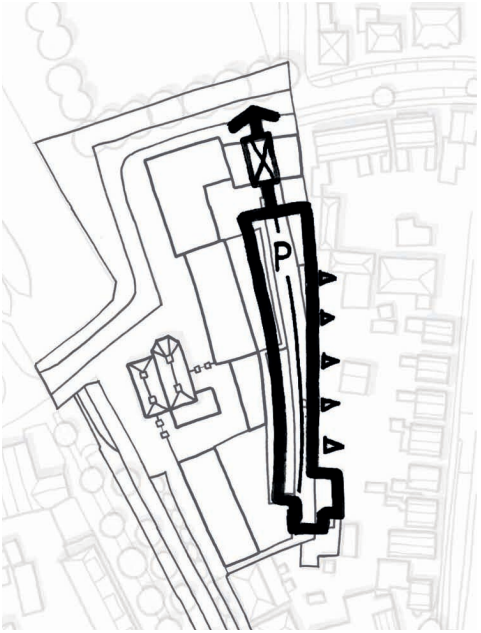
De verkeersstructuur voor het auto- en fietsverkeer, zoals dat nu over het plein verloopt, blijft in stand. In de eerdere visievorming voor de Havenkom is ook de mogelijkheid aangegeven dat het doorgaand verkeer over het plein komt te vervallen. Deze 'knip' is in deze fase van de herontwikkeling niet aan de orde. Mocht de ontwikkeling van de Havenkom in de toekomst een vervolg krijgen dan zal opnieuw worden gekeken of een dergelijke knip gewenst en opportuun is.
De stedenbouwkundige visie stelt voor om de Raadhuisstraat in de richting van de Havenkom te verlengen. Deze verlenging komt er op neer dat het ruimtelijk profiel van de Raadhuisstraat, en dan met name de rijloper, wordt verlengd. Hierdoor ontstaat een sterkere visuele relatie. Daarbij is het de bedoeling de verbinding slechts voor voetgangers en fietsers open te stellen. Er ontstaat dus geen verbinding voor autoverkeer tussen Kolkstraat en Raadhuisstraat.



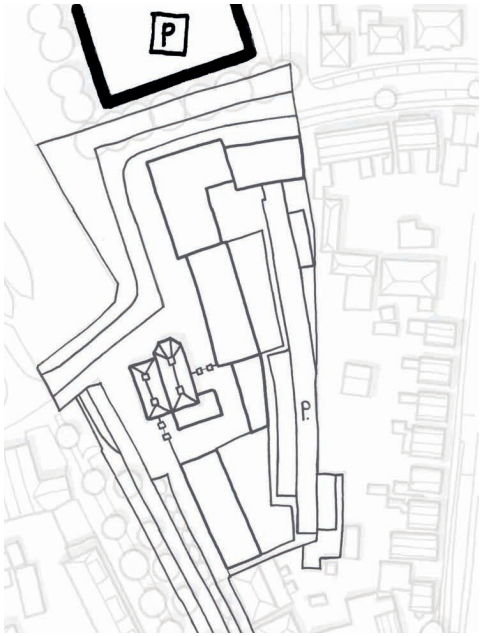
Parkeren voor bewoners op het binnenterrein



Het parkeren voor de bewoners van de nieuwe woningen wordt in principe op het binnenterrein opgelost. Iedere woning krijgt in deze situatie een parkeerplaats op dit binnenterrein. Het parkeren voor bezoek zal in de openbare ruimte een plek krijgen, op het plein. Bij gereedkoming van het ontwerp van de woningen (beoogde doelgroep, woninggrootte etc.) dient er een parkeernorm te worden geadviseerd en een parkeerbalans te worden opgesteld om de inpasbaarheid inzichtelijk te maken. Een aantal bewoners van de Schimmelpenninckstraat en de Kolkstraat hebben aangegeven ook zeer geïnteresseerd te zijn in het bereikbaar maken van de kavel via het binnenterrein. Dat maakt dat de rijloper van het binnenterrein zo geplaatst dient te worden dat deze bereikbaarheid tot de mogelijkheden behoort.
De instandhouding en het beheer van het binnenterrein valt toe aan de omliggende bewoners en mogelijk ook de bewoners aan de Schimmelpenninckstraat en Kolkstraat. Het gebied zal in de vorm van een vereniging van eigenaren in stand gehouden worden.



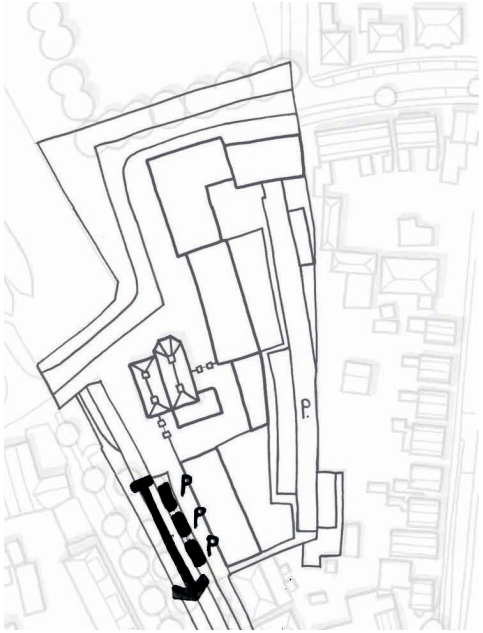
Parkeren voor bezoekers op het plein ten noorden van de stadhuislocatie



Het parkeren voor bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen zijn op het reeds bestaande parkeerplein voorzien (ten noorden van de aanwezige bomenrij). De overige buitenruimte kan zo na een herinrichting goed aansluiten op de (her)inrichting van de openbare ruimte van de binnenstad, waarbij het verhogen van de verblijfskwaliteit, veiligheid en comfort een belangrijke doelstelling is.
Wanneer er in de toekomst sprake is van verdere ontwikkeling van de Havenkom kan ook de inrichting van het plein aan de orde zijn. Op dat moment zal worden bekenen hoe de parkeerplaatsen in te passen zijn.



Parkeren auto's bewoners woningen Kolkstraat



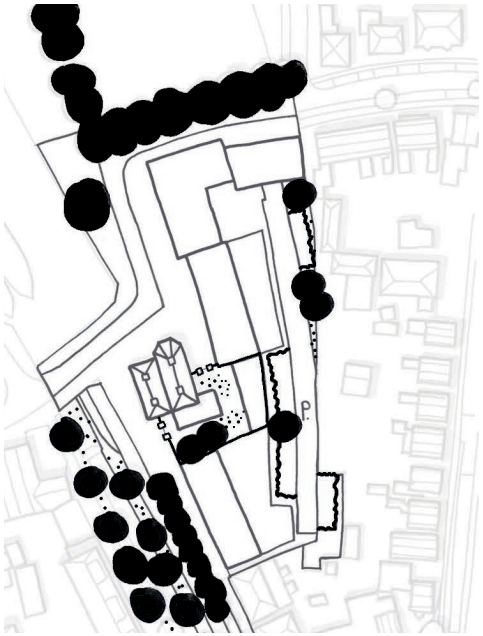
De bewoners van de woningen aan de Kolkstraat hebben nu een parkeerplaats direct voor de woning. In dit gebied geldt reeds dat voor het gebruik van de parkeerplaats een vergunning vereist is.
De herontwikkeling van de stadhuislocatie verandert aan deze situatie niets. De parkeerplaatsen (en het vergunningenregime) blijven ongewijzigd. Wel moet rekening gehouden worden met de herinrichting van de openbare ruimte. Deze zal gelijk aan de herinrichting van de binnenstad een facelift krijgen.





Het vergroenen van de buitenruimte is een belangrijk thema in het kader van een gezonde en duurzame leefomgeving. Op en rond de herontwikkelingslocatie zijn een aantal bomen aanwezig. Deze zijn gelegen aan de zuidzijde van het plein en langs de watergang aan de Kolkstraat. Deze bomen hebben een belangrijke bijdrage in de totstandkoming van de gewenste sfeer en omgevingskwaliteit en blijven daarom gehandhaafd. Afhankelijk van de vitaliteit van de bomen kan worden overgegaan tot vervanging van (enkele) bomen. Langs de Kolkstraat is een rij bomen van bescheiden omvang aanwezig. Deze kunnen behouden blijven. Afhankelijk van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan kan een enkele boom worden verwijderd of ten noorden van de rij worden toegevoegd. De rij bomen langs de brede beek aan de Kolkstraat blijft behouden. Deze zijn beeld- en sfeerbepalend voor de omgeving.

De stadhuistuin zal daarnaast een grote bijdrage leveren aan het vergroenen van de locatie en dit, in combinatie met het historische stadhuis, tot een bijzondere plek maken. Een groene afwerking van het binnenterrein middels hagen, grassen en bomen is van belang om een aangename en kwalitatieve sfeer te krijgen.



Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit, uitstraling en omgevingssfeer Havenkom Fase 1A

De uitstraling en omgevingssfeer van de stadhuislocatie is passend bij dat van de historische binnenstad van Nijkerk en het historisch stadhuis. Het architectonisch handschrift van de nieuwbouw is daarmee niet op voorhand 'historiserend' van aard. De nieuwbouw kan en mag dus van deze tijd zijn en architectonische stijlelementen herinterpreteren. Dat neemt niet weg dat er een aantal basisprincipes en uitgangspunten zijn die ten allen tijde dienen te worden gerespecteerd. Ten aanzien van het beoogd beeld van de Havenkom Fase 1A zijn op deze pagina en de pagina hiernaast een aantal referentiebeelden weergegeven.





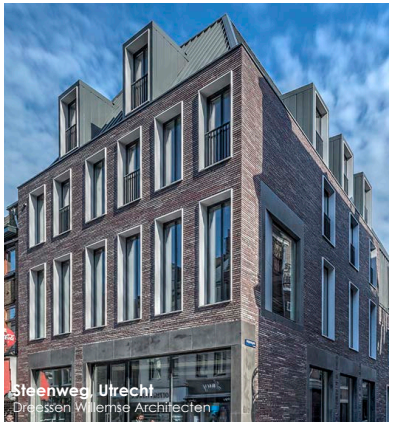







Cortile, Oldenzaal
INBO


Kraanbolwerk, Zwolle
De Bruin Architecten


Steenweg, Utrecht
Dreessen Willemse Architecten




Schuttersgracht, Ijsselstein
Harmonische Architectuur


Het hart van Naarden
Harmonische Architectuur


Molenplein, Nijkerk

Grondgebonden woningen

Sfeer en uitstraling van de grondgebonden nieuwbouw aan de zijde Kolkstraat

Woningtype
Grondgebonden woningen, variatie in breedte (beukmaat) gewenst;

Bouwhoogte
2 lagen met een kap, diverse kapvormen mogelijk (bijvoorbeeld: topgevel, zadeldak en schilddak);

Kapvorm
Een kap is verplicht. De kap dient per woning aangebracht te worden, een enkele keer kunnen twee woningen onder één kap worden samengebracht. De woningen hebben de kaprichting haaks op de weg en zijn uitgerust met een zadel- of schilddak (in combinatie met een topgevel).

Rooilijn
De woningen staan op de rooilijn en kunnen maximaal 0,40 meter achterwaarts worden geplaatst (zie tevens Delfts stoepje);

Gevelbeeld
Per woning wordt het gevelbeeld samengesteld. Een enkele keer is samenvoegen van twee woningen waarbij één breed gevelbeeld ontstaat mogelijk (zie ook Ritme);

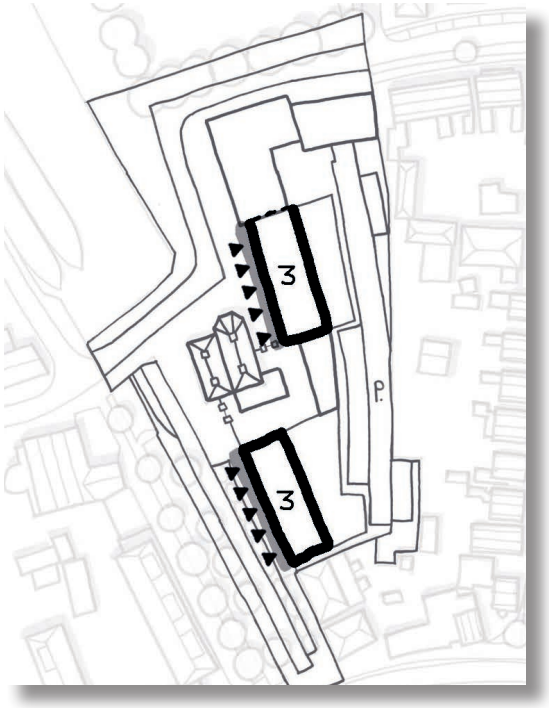
Ritme
Per woning wordt een entree opgenomen. Een enkele keer kunnen twee woningen worden gekoppeld, zodat een brede gevelbeeld ontstaat. Deze gevel is symmetrisch van opzet en heeft een gekoppelde entreepartij waarbij beide woningen onder één kap geplaatst zijn;

Entree tot de woning
De entree heeft een voorname uitstraling (door toepassing van bijvoorbeeld: toepassing kader, bovenlicht, vloerplaat voor drempel etc.);

Vensters
De vensteropeningen zijn verticaal in maatvoering (duidelijk grotere hoogte dan breedte);

Materiaal- en kleurgebruik
Woningen zijn uitgevoerd in metselwerk, een enkele woning kan een andere afwerking krijgen (meer glas dan metselwerk, afwerking middels pleisterwerk en in lichte kleurstelling). Kleurstelling is passend bij de historische binnenstad en stadhuis en dus rood-bruin, rood of bruin;

Delfts stoepje
Voor de woningen wordt een delfts stoepje of smalle overgangszone gemaakt. Deze is in Belgisch hardsteen (Bluestone) uitgevoerd. De zone is tenminste 0,80 meter en maximaal 1,20 meter. De variatie in diepte wordt mogelijk door de rooilijn (voorgevelplaatsing) te laten verspringen). De overgangszone/Delfts stoepje behoort tot de woning (kavel).



Appartementen

Sfeer en uitstraling van de appartementen (met uitzondering van het accent, zijde Havenkom en appartementen en/of grondgebonden woningen Raadhuisstraat)

Woningtype
Appartementen aan zijde Havenkom, variatie in breedte (beukmaat) gewenst;
Appartementen en/of grondgebonden woningen aan zijde Raadhuisstraat.

Bouwhoogte
2 lagen met een kap, waarbij appartement op derde laag in de kap is ondergebracht;

Rooilijn
De appartementen aan de zijde Havenkom staan op de rooilijn en kunnen maximaal 0,40 meter achterwaarts worden geplaatst (zie tevens Delfts stoepje);

Kapvorm
De appartementengebouwen hebben een schijnkap, een met pannen gedekt dakvlak dat in aanzicht visueel als kap verschijnt maar waarachter een appartement is ondergebracht. In het dakvlak kunnen dakkapellen en buitenruimtes aangebracht worden waarbij de herkenbaarheid van het dakvlak als eenheid zichtbaar moet blijven (oftewel: de elementen toegevoegd aan het dakvlak nemen een beperkt deel van het dakvlak in).
Grondgebonden woningen (zijde Raadhuisstraat) zijn voorzien van een mansardekap (als langskap).

Gevelbeeld
Per appartement wordt het gevelbeeld samengesteld;

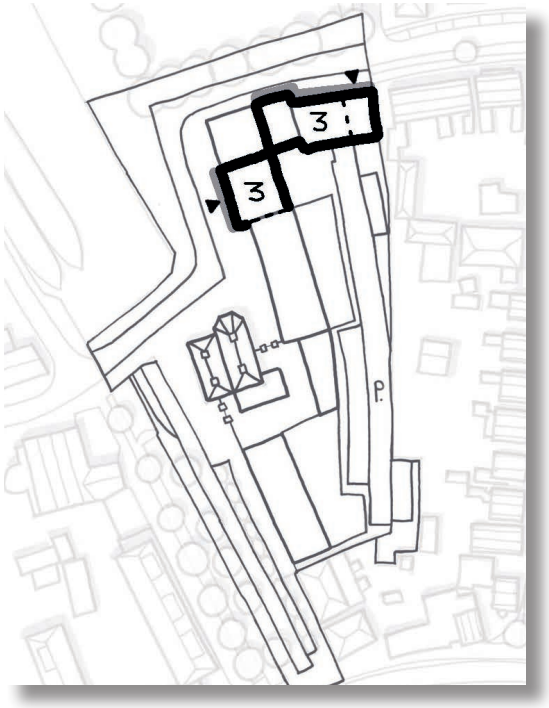
Ritme
Voor de appartementen aan de zijde van de Kolkstraat geldt dat er per appartement een entree wordt opgenomen, voor de appartementen aan de zijde Raadhuisstraat geldt dit uitgangspunt niet;

Entree tot het appartement (alleen als de entree op de begane grond aan de openbare ruimte ligt):
De entree heeft een voorname uitstraling (door toepassing van bijvoorbeeld: kader, bovenlicht, vloerplaat voor drempel etc.);

Vensters
Voor de appartementen aan de zijde van de Kolkstraat geldt dat de vensteropeningen in principe verticaal in maatvoering zijn (duidelijk grotere hoogte dan breedte), voor de appartementen aan de zijde Raadhuisstraat geldt dit niet;

Materiaal- en kleurgebruik
Appartementen zijn uitgevoerd in metselwerk, een enkel gebouwdeel kan een andere afwerking krijgen (meer glas dan metselwerk, afwerking middels pleisterwerk en in lichte kleurstelling). Kleurstelling is passend bij de historische binnenstad en stadhuis en dus rood-bruin, rood of bruin. Voor de appartementen aan de zijde van de Raadhuisstraat geldt dat de kleurstelling meer in een rode tint is;

Delfts stoepje
Voor de woningen wordt een delfts stoepje of smalle overgangszone gemaakt. Deze is in Belgisch hardsteen (Bluestone) uitgevoerd. De zone is tenminste 0,80 meter en maximaal 1,20 meter. De variatie in diepte wordt mogelijk door de rooilijn (voorgevelplaatsing) te laten variëren). Voor de appartementen en/of grondgebonden woningen aan de zijde van de Raadhuisstraat geldt dat het Delfts-stoepje ook als bescheiden voortuin kan worden uitgevoerd. De overgangszone/Delfts stoepje behoort tot de woning (kavel).



Hoekaccent appartementen

Sfeer en uitstraling van de appartementen in het accent

Woningtype
appartementen;

Bouwhoogte
3 lagen met een kap, waarbij het/de appartement(en) op vierde laag in de kap is/zijn ondergebracht;

Kapvorm
Een kap is verplicht. Het accent dient uitgevoerd te worden met twee topgevelelementen, zodat er een gebouwvolume ontstaat met voldoende verticaliteit. De topgevels zullen hierdoor een treffende vergelijking aangaan met de pakhuizen en tabakschuren in de binnenstad en havenkom.

Rooilijn
De appartementen staan op de rooilijn;

Gevelbeeld
Het gevelbeeld wordt voor het gehele object samengesteld waarbij de opdeling in doormiddel van de twee topgevels ook in het gevelbeeld doorwerkt;

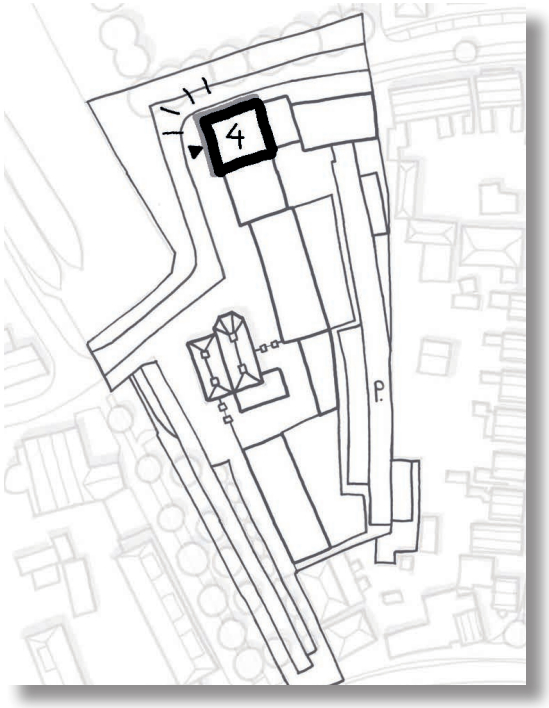
Ritme
n.v.t.;

Entree
Niet vastgelegd;

Vensters
Voor de appartementen hebben de vensteropeningen een vierkante of verticale vorm. Een horizontale vorm (en daarmee een horizontale geleding van de gevel) is nadrukkelijk niet toegestaan;

Materiaal- en kleurgebruik
Het appartementengebouw is in principe uitgevoerd in metselwerk. Kleurstelling is passend bij de historische binnenstad en stadhuis en dus rood-bruin, rood of bruin.
Mogelijk dat het appartementengebouw om de accentwerking te bevorderen een andere afwerking en indeling krijgen (meer glas dan metselwerk, afwerking middels pleisterwerk en in lichte kleurstelling).

Delfts stoepje
voor de appartementen wordt een delfts stoepje of smalle overgangszone gemaakt. Deze is in Belgisch hardsteen (Bluestone) uitgevoerd. De zone is tenminste 0,80 meter en maximaal 1,20 meter. De overgangszone/Delfts stoepje behoort tot de woning (kavel).



Herinrichting van de openbare ruimte

Voor de herinrichting geldt dat deze overeenkomstig is met de herinrichting van de openbare ruimte van de binnenstad van Nijkerk. Dat betekent dat materialen (en de kleurstelling) alsmede de inrichtingselementen en het meubilair voortkomen uit het voor de herinrichting van de binnenstad opgestelde handboek openbare ruimte.



Sfeer en uitstraling van de inrichting van de parkeervoorziening (op het binnenterrein)

Voor de herinrichting van het binnenterrein geldt dat deze in materiaalkeuze en kleurstelling duidelijk afwijkend is dan dat van de aanliggende openbare ruimte. Zo wordt overtuigend zichtbaar dat het een parkeervoorziening voor de bewoners betreft en dat het niet als openbaar parkeerterrein te gebruiken is.
Voor een aangename sfeer van het binnenterrein is een groene afwerking van de achtertuinen van belang. Ruimte die niet voor het parkeren of als rijweg nodig is wordt voorzien van een groene inrichting (grassen, hagen en enkele bomen).

Sfeer en uitstraling van het Stadhuis en de stadhuistuin

Het historisch stadhuis zal haar huidige verschijningsvorm behouden. Daar waar door het verwijderen van het naoorlogs kantoorgebouw gevels dienen te worden hersteld, kunnen tevens ondergeschikte uitbouwen in de vorm van serres worden toegevoegd. Deze zijn transparant door de toepassing van veel glas en licht in constructiewijze, waardoor deze de hoofdvorm en verschijning van het stadhuis niet nadelig beïnvloeden.
Voor de inrichting van de stadhuistuin zijn geen beeldkwaliteitseisen opgenomen. De overgang tussen de tuin en de aanliggende openbare ruimte bestaat uit een gemetselde (halfhoge) muur i.c.m. hekwerk.

Aanvullende functies Stadhuis en Stadhuistuin

Als aanvullende functies voor het stadhuis is het een mogelijkheid om een ‘orangerie’ te realiseren als bijgebouw van het stadhuis. Deze zogenaamde orangerie geeft ruimte aan ontmoetingsruimte(n), en zo mogelijk opslag. Als aanvulling of ter ondersteuning van het functioneren van het Stadhuis is een daghorecafunctie mogelijk.
Als dit in de toekomst een mogelijkheid wordt, dient de ‘oranjerie’ zich te manifesteren als een licht geconstrueerd en transparant volume en is daarmee vergelijkbaar met een serre. Hierdoor wordt het contrast opgezocht met verschijningsvorm van het stadhuis (qua kleurstelling, materialisatie, mate van detaillering etc.), hetgeen geen afbreuk doet aan het historische stadhuis als meest beeldbepalende gebouw.
De orangerie heeft een maximale hoogte vergelijkbaar met één bouwlaag met kap (6 meter).



Nijkerk Havenkom Fase 1A
Stedenbouwkundige visie

Projectnummer: 170605.02

7 september 2021