

Resultaten participatietraject Stadshaven Nijkerk

Inhoudsopgave:

1. Inleiding	3
Conceptvisie en subsidieaanvraag	3
Participatietraject	3
2. Digitale bijeenkomst 22 februari 2022	4
Presentatie digitale bijeenkomst	4
Sfeerverslag	4
Vragen en antwoorden	4
Plangebied	4
Groen en water	4
Woningbouw	5
Parkeren en verkeer	6
Participatie	7
Overig	7
3. Persoonlijke gesprekken	8
Samenwerkende partijen	8
Waterschap Vallei en Veluwe	8
Woningstichting Nijkerk (WSN)	8
Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK)	8
Provincie	9
Brandweer	9
Fietzersbond Nijkerk	9
Bewoners en bedrijven in het plangebied	10
Reacties via de website of per mail	10
4. Fysieke informatiebijeenkomst juni 2022	13
Planning	13
Plangebied	13
Deelgebied 1a en stedenbouwkundige visie	14
Openbare ruimte	14
Verkeer	15
Levendig gebied	16
Duurzaamheid	16

Inleiding

Al jaren heeft de gemeente Nijkerk de ambitie om het gebied van de Havenkom om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied. Met de ontwikkeling van project Stadshaven Nijkerk is er ruimte voor een groene stedelijke woonomgeving en recreatie met voorzieningen in het levendige stadscentrum.

Conceptvisie en subsidieaanvraag

Voor het plangebied van Stadshaven Nijkerk is medio 2021 een concept stedenbouwkundige visie uitgewerkt. In deze conceptvisie is aangegeven hoeveel woningen hier gerealiseerd kunnen worden en wat de financiële consequenties zijn van het plan.

Deze visie is als basis gebruikt voor de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (WBI). Gezien de deadline voor het indienen van de subsidieaanvraag was het niet mogelijk een uitgebreid participatietraject te doorlopen. De concept stedenbouwkundige visie is in september 2021 vastgesteld door het college en vervolgens is de subsidieaanvraag WBI ingediend. De gemeenteraad van Nijkerk heeft besloten dat op basis van de conceptvisie, na het toekennen van de subsidie, een participatietraject wordt opgestart. Op 15 december 2021 is door het Rijk subsidie toegekend van 4,16 miljoen euro plus een subsidie van 0,64 miljoen euro door de provincie Gelderland.

Participatietraject

Na het toekennen van de subsidie is het participatietraject opgestart. Bij het participatietraject over de concept stedenbouwkundige visie zijn diverse partijen betrokken. Naast algemene (online) bijeenkomsten zijn er persoonlijke gesprekken gevoerd, is er informatie gedeeld op de projectpagina op de gemeentelijke website (www.nijkerk.eu/stadshaven-Nijkerk), de Gemeentepagina in de Stad Nijkerk en verschillende social media-kanalen. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is de concept stedenbouwkundige visie op onderdelen aangepast. Op 28 juni 2022 is vervolgens een fysieke informatiebijeenkomst georganiseerd om toe te lichten op welke punten de concept stedenbouwkundige visie is aangepast. Een verslag van deze bijeenkomst met daarin de meest gestelde vragen en de daarbij behorende antwoorden, is op de website geplaatst. Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende participatiemomenten.

Digitale bijeenkomst februari 2022

Op 23 februari 2022 was er een digitale informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden. Hierbij waren ruim 50 deelnemers aanwezig. Er werd een presentatie gehouden. Tijdens de bijeenkomst konden aanwezigen via de chat vragen stellen. De bijeenkomst is opgenomen. Een overzicht met alle vragen en antwoorden, de opname van de bijeenkomst en een sfeerverslag zijn op de website geplaatst.

Presentatie digitale bijeenkomst

Na een korte toelichting door de wethouder is een toelichting gegeven op de concept stedenbouwkundige visie, de identiteit van het gebied, de stand van zaken en de vervolgstappen. De sheets van de bijeenkomst zijn te vinden op www.nijkerk.eu/stadshaven-Nijkerk

Sfeerverslag

Op basis van de bijeenkomst is een sfeerverslag opgesteld. Dit verslag is te vinden op www.nijkerk.eu/stadshaven-Nijkerk

Vragen en antwoorden

In totaal zijn er ongeveer dertig vragen gesteld. Een aantal vragen zijn direct na de presentatie beantwoord. Een overzicht van alle vragen en antwoorden is vervolgens op de website geplaatst. Hieronder staan de vragen en antwoorden.

Plangebied

1. Zijn de grenzen van het gebied definitief, of zijn er wijzigingen mogelijk?

De buitenkant van het plangebied bestaat uit harde bouwgrenzen. Deze grenzen worden ook zo opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied is de begrenzing van de bouwblokken nog niet definitief en wijzigt in een uitwerking mogelijk nog iets.

2. Blijft het huidige plein vrij van bebouwing? D.w.z. begint de bebouwing op de plaats van de huidige dependance van het gemeentehuis?

Het huidige plein blijft vrij van bebouwing. Het doel is om hier een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren.

3. Is er al een plan bekend over de achteruitgang van de woningen aan de Raadhuisstraat (nummer 30, 28, 26, 24)?

Het is ons bekend dat hier een wens is dat de achteruitgang van de betreffende woningen in stand blijft. We moeten dit bij de planuitwerking van Havenkom fase 1a (Stadshaven Nijkerk fase 1a) nog nader onderzoeken.

4. De vier huizen aan de Ardeschstraat met oneven nummers worden totaal ingebouwd is dit wel wenselijk?

Rondom de huizen aan de Ardeschstraat is inderdaad woningbouw voorzien. De voorkant van deze woningen hebben zicht over het plein. Dit plein blijft als ruimte gehandhaafd. Bij verdere planuitwerking zal afstemming met de omwonenden plaatsvinden.

5. Ons huis valt nu binnen de plangrens. Wat betekent dit voor mij?

De gemeente Nijkerk voert gesprekken met bewoners waarvan hun huis in het plangebied valt.

Groen en water

6. Hoe gaan we meer openbaar (speel& verblijf) groen terugzien in de definitieve versie van de stedenbouwkundige visie?

De groenvlakken zoals deze in de concept stedenbouwkundige visie staan, komen ook terug in de definitieve versie. Groen is één van de kernelementen in de visie. Het uitgangspunt is groen waar het kan en verhard waar het moet. Het groen biedt ruimte voor verschillende activiteiten, zoals verblijven, ontmoeten en spelen. Voor het spelen geldt daarbij ook dat de inrichting van speelplekken wordt afgestemd aan de behoefte die vanuit het woningbouwprogramma ontstaat.

7. Welke ruimte is geschikt voor 'sport en spel'?

Er komt in het project Stadshaven Nijkerk op verschillende plekken ruimte voor sport en spel. Bijvoorbeeld op het plein. Het spelen vindt niet zozeer plaats richting de kade, maar op twee grote(re) plekken is dit voorstelbaar. Daarnaast kan spelen ook binnen de bouwblokken plaatsvinden. De plekken en/ of ruimten voor sport en spel moeten nog meer specifiek worden aangewezen. Deze krijgen in de uitwerking van de stedenbouwkundige visie een plek en worden bij de deeluitwerkingen verder geconcretiseerd.

8. Er is nauwelijks tot geen (uitdagende) speel- en sportruimte voor kinderen en jongeren in deze wijk. Is er in dit plan een mogelijkheid om dat meer te borgen?

In de verdere planuitwerking wordt gekeken waar er ruimte is voor sport en spel. De voorzieningen zullen aansluiten bij de doelgroepen waarvoor de woningen gebouwd gaan worden.

9. Hoe wordt ervoor gezorgd dat het groen ook daadwerkelijk geborgd wordt?

Dit is geborgd in de concept stedenbouwkundige visie. Wanneer de definitieve visie wordt vastgesteld is dit het kader waarbinnen de plannen verder worden uitgewerkt.

10. In de slide over beeldvorming over het park (dia 12) is een stuk groen gepland. Dit groen zie ik niet in het laatste plaatje waarin ook de bebouwing is opgenomen (dia 16). Hoe zit dat?

Op dia 16 is inderdaad minder groen te zien dan op dia 12. Op dia 12 is vooral het accent gelegd op groen. In de groene gebieden worden ook wandelpaden en fietspaden aangelegd. Het plein blijft een openbare ruimte en wordt een aantrekkelijk verblijfsgebied waarbij groen belangrijk is. In de definitieve versie wordt de tekening zoals op dia 16 is afgebeeld groener, maar er zal ook verharding (fiets- en voetpaden) worden ingetekend.

11. Het lijkt erop dat aan de noordkant de gebouwen direct aan het water staan. Hierdoor is er geen 'boulevard' die de verbinding met het water juist kan benadrukken. Hoe zit dat?

Er komt een wandelpromenade tussen de gebouwen en het water. De gebouwen liggen niet direct aan het water.

Woningbouw

12. Is er nog een mogelijkheid dat er minder woningen komen?

De ambitie in de concept stedenbouwkundige visie is dat er ongeveer 600 woningen worden gerealiseerd. Voor dit aantal woningen heeft de gemeente ook een subsidie ontvangen van het Rijk en de provincie Gelderland. Het precieze aantal woningen en de samenstelling van het woningbouwprogramma moet nog bepaald worden. Het kan zijn dat er minder dan 600 woningen worden gerealiseerd. Maar het aantal woningen zal niet heel veel gaan afwijken.

13. 600 Woningen is erg veel, er was eerder toch sprake van 500 woningen?

Er zullen ongeveer 600 woningen worden gerealiseerd. Eerder is er ook gesproken over circa 500 woningen. Inmiddels is het plangebied van de Meubel- en Tapijthal ook onderdeel van het plan en zijn er bij de verdere uitwerking nog een aantal woningen bijgekomen. Het precieze aantal woningen moet nog bepaald worden in de definitieve visie. Dit is mede afhankelijk van het type woningen (het gaat in dit geval ook over de verhouding tussen grondgeboden woningen en gestapelde woningbouw).

14. Er wordt gesproken over hoogbouw - hoe hoog wordt voorzien en past dit nog bij het karakter van Nijkerk?

In het plangebied van het project Stadshaven Nijkerk wordt een stedelijk tot hoogstedelijk woonmilieu gerealiseerd. Dit past op deze locatie dichtbij het centrum en in een industriële omgeving aan het water. Er is geen precieze bouwhoogte opgenomen in de concept stedenbouwkundige visie. De bouwhoogte verschilt per bouwblok. Dat betekent dat de bebouwing grenzend aan bestaande bebouwing vergelijkbaar van karakter is. De bebouwing is aan het water het hoogst en het meest industrieel van karakter. Het behoort tot de mogelijkheden dat een aantal bouwblokken aan het water even hoog zijn als het gebouw van ABZ Diervoeding. Over het algemeen geldt dat de hoogte van de bebouwing toeneemt naarmate de afstand tot de bestaande woningen groter is. Daarnaast kan hoogte ook worden ingezet om interessante contrasten te maken. Het maken van deze contrasten komt eigenlijk alleen binnen de blokken aan de Arkervaart en aan de noordzijde te liggen.

15. Ik heb eerder begrepen dat er enkel hoogbouw aan het water zou komen, nu begrijp ik dat dit ook op andere plekken gaat gebeuren. Waarom is dit zo?

In het project Stadshaven Nijkerk kiest de gemeente voor een hoogstedelijk woonmilieu. Niet alle gebouwen worden hoog. Er wordt gekozen voor een aantal markante hoge gebouwen aan het water (bouwhoogte vergelijkbaar met ABZ Diervoeding). Dit past bij het hoogstedelijke, industriële karakter van Stadshaven Nijkerk. Voor alle blokken geldt dat er een mix aan woningen wordt toegepast. Er is altijd sprake van menging tussen grondgebonden woningen en appartementen. De mengverhouding per blok moet nog nader uitgewerkt worden.

16. Zijn de verschillende prijsklassen al bekend?

Er komen woningen in verschillende prijsklassen. De Woonvisie van de gemeente Nijkerk wordt hierbij als uitgangspunt gebruikt. Het precieze aantal woningen per prijsklasse wordt later bepaald.

17. Als je een huis kan kopen aan de 'passantenhaven', is er dan ook mogelijkheid voor een eigen plek voor een boot?

De passantenhaven is als voorziening een mooie toevoeging op de binnenstad. Het kan natuurlijk ook een mooie voorziening zijn voor bewoners van Nijkerk. Er moet nog onderzocht worden wat de omvang en het gebruik van deze haven kan zijn. Een combinatie van gebruik door bewoners (vaste ligplaats) en bezoekers (passantenplek) moet verder worden onderzocht.

Parkeren en verkeer

18. Als alle gasten van 600 woningen moeten parkeren in de openbare ruimte en het huidige parkeerplein wordt groen ingericht, waar komen de parkeerplaatsen dan?

De parkeerplaatsen van de woningen in de appartementen komen onder de woongebouwen, of onder het openbaar gebied hoort bij de woongebouwen. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar toegankelijk. Voor bezoekers worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte gemaakt.

19. Bewoners parkeren bij hun gebouw en bezoekers daarbuiten. Hoe gaan we deze stroom scheiden? 600 Woningen geven veel bewegingen.

Er is aandacht om te voorkomen dat er extra drukte ontstaat in omliggende wijken/ straten. Het is bekend dat omliggende wijken al hoge druk hebben qua parkeren en verkeersontsluiting.

20. Wat zijn de belangrijkste toegangswegen naar de 600 nieuwe woningen? Of moet dit nog verder worden uitgewerkt? Grotere verkeersbelasting in straten zoals de Schimmelpenninckstraat en Raadhuisstraat is niet wenselijk (woningen zijn gehorig en staan soms maar 1,5 meter van de straat af).

De ontsluiting wordt zodanig ingericht dat deze straten zo min mogelijk worden belast. Het verkeer wordt hoofdzakelijk over de Nijverheidsstraat afgewikkeld. Dit moet nog nader uitgewerkt te worden.

21. Hoe wordt omgegaan om de zorgen rondom de parkeerdruk in de Bentinckstraat die ontstaat na realisatie van het inbreidingsplan Meubel- en Tapijthal? De parkeerproblematiek is nu al duidelijk en de reactie van de gemeente is vooralsnog 'dat dit eenmaal inherent is aan een jaren '30-wijk'. Eventueel door de ruimte achter de Bentinckstraat te gebruiken.

De inbreidingslocatie moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op basis van de Nota parkeernormen 2021.

22. Hoe borgen jullie in dit plan de verkeersveiligheid in de Bentinckstraat? Zonder stoep in deze straat moet er veel over straat worden gewandeld en op straat worden gespeeld. Gezien de ontsluiting van de woningen lijkt het erop dat er veel extra verkeer langs komt. Dat is niet wenselijk.

In de Bentinckstraat is de ruimte beperkt om aan beide kanten een volwaardig trottoir te maken. Door éénrichtingsverkeer wordt de verkeersstroom vanuit de inbreidingslocatie richting de Nijverheidsstraat ontsloten.

23. Welke parkeernormen worden er gehanteerd? Voor Havenkom fase 1a of het Meubel- en Tapijthalplan werden nog 'oude' gedateerde normen gehanteerd. Die waren niet realistisch gezien het huidige auto gebruik.

Het project Stadshaven Nijkerk krijgt een nieuw woonmilieu. Deze vorm kennen we nog niet in de gemeente Nijkerk. Er wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld deelauto's. Het uitgangspunt is dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarbij wordt wel specifiek gekeken voor welke doelgroepen de woningen worden gebouwd. Er wordt hiervoor een passende parkeernorm aangehouden.

24. Blijft er een doorgang van de Raadhuisstraat naar de haven en verder?

Vanuit het oogpunt van veiligheid is het noodzakelijk dat er een doorgaande verbinding blijft tussen de haven en het achterliggende gebied. Deze is enkel bedoeld voor de hulpdiensten. Er is geen doorgang voor het gemotoriseerd verkeer.

Participatie

25. Krijgen de deelnemers de presentatie ook toegestuurd?

De presentatie en een opname van de bijeenkomst staan op www.nijkerk.eu/stadshaven-nijkerk

26. Om te komen tot de definitieve versie is de 'participatie mogelijkheid' dus dit informatiemoment en opmerkingen meegeven in het vragenformulier op de gemeentelijk website? Komt er op de website van de gemeente ook informatie over de mate en mogelijkheden van inwoners participatie tijdens het proces?

Voor de stedenbouwkundige visie zijn de informatiebijeenkomst en het achterlaten van een reactie via de website inderdaad de mogelijke participatievormen. Daarnaast worden er met verschillende stakeholders nog één-op-één gesprekken gevoerd. Inwoners die direct aan het plangebied wonen/ werken en persoonlijke vragen hebben, kunnen ook een afspraak maken. Er komen nog meer participatiemomenten voor inwoners in de loop van het proces. Dit wordt t.z.t. aangekondigd via www.nijkerk.eu/stadshaven-nijkerk en de andere (gemeentelijke) communicatiekanalen.

27. Ik woon aan het nieuwe plan en vraag mij af hoe het belang van bewoners wordt meegenomen. Ons uitzicht verdwijnt, er komen behoorlijk veel nieuwe woningen met veel verkeer en overlast. Ik maak mij daar zorgen over.

Het is mogelijk om een één-op-één gesprek met de projectleider in te plannen via het reactieformulier op www.nijkerk.eu/stadshaven-nijkerk.

Overig

28. Is de vergunning door de provincie al vrijgegeven met betrekking tot ABZ Diervoeding?

ABZ Diervoeding heeft bij de provincie Gelderland een aanvraag voor een vergunning ingediend. De vergunningaanvraag is in behandeling.

29. Wat gaat er met ABZ Diervoeding gebeuren?

Op dit moment gaat de gemeente Nijkerk ervan uit dat ABZ Diervoeding op de huidige locatie blijft. Na het vaststellen van de definitieve stedenbouwkundige visie wordt er een bestemmingsplan uitgewerkt. Onderdeel hiervan is het uitvoeren van de benodigde onderzoeken waaruit blijkt dat woningbouw op deze locatie mogelijk is en dat de omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

30. Het valt mij op dat de recreatiehaven toch behoorlijk ver van het centrum is verwijderd. Het lijkt mij een gemiste kans om het bootjestoerisme te bevorderen.

De openbare ruimte van de recreatiehaven naar het centrum wordt zodanig ingericht dat het een logische en korte route is naar het centrum. De inrichting van de route naar het centrum is qua uitstraling vergelijkbaar met dat van de binnenstad. Dat betekent dat andersom ook de sfeer en uitstraling van de binnenstad wordt vergroot tot en met Stadshaven Nijkerk. Samen met de herontwikkeling van de omgeving van het historische gemeentehuis sluiten Stadshaven Nijkerk en de binnenstad harmonieus op elkaar aan.

Persoonlijke gesprekken

Met de samenwerkende partijen die gebruikelijk worden betrokken bij gebiedsontwikkelingen zijn één-op-één gesprekken gevoerd. Tijdens deze gesprekken zijn door partijen vragen gesteld en aandachtspunten meegeven op basis waarvan de concept stedenbouwkundige visie op onderdelen is aangepast. Bewoners en bedrijven in het plangebied hebben per brief een uitnodiging ontvangen voor een één-op-één gesprek met de projectleider. Hiervan hebben een aantal mensen en bedrijven gebruik gemaakt.

Samenwerkende partijen

De partijen waar gesprekken mee gevoerd zijn:

Waterschap Vallei en Veluwe

Tijdens het overleg met het Waterschap werd aandacht gevraagd voor klimaatadaptatie en de opslag van hemelwater/zo lang mogelijk vasthouden van hemelwater in het gebied. Inmiddels is er een waterhuishoudkundige visie uitgewerkt in overleg met het Waterschap. De uitgangspunten van de waterhuishoudkundige visie zijn als input meegenomen bij de uitwerking van de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk.

Woningstichting Nijkerk (WSN)

Van de WSN is een mail ontvangen met aandachtspunten. Op basis daarvan heeft er een gesprek plaatsgevonden waarbij onderstaande is besproken.

Is het mogelijk om andere woonvormen in te passen zoals hofjes en levensloopwoningen. Dit vraagt om een andere ruimtelijke inrichting.

Er is ruimte voor andere woonvormen specifiek gericht op senioren en starters.

Uitkomsten woonvoorkeurenonderzoek 55+ van de gemeente Nijkerk verwerken in het plan?

Deze worden meegenomen.

Als er een plezierhaven komt is woonboten dan een mogelijkheid?

Nee er is geen rekening gehouden woonboten.

Aandacht voor samenleven met elkaar. Denk aan de dubbele vergrijzing en tekort aan zorgpersoneel. Wij willen hier ruimte geven aan senioren en starters, daar hoort een 'gemeenschap' bij. Wij willen graag inzetten op gemengde woonvormen. Bijvoorbeeld appartementengebouwen waar 'vragende' en 'dragende' bewoners zijn en mensen worden toegewezen op basis van motivatie. Dit mist nog in de concept stedenbouwkundige visie.

Het woningbouwprogramma is met name gericht op senioren en starters. In de definitieve visie wordt beschreven hoe deze doelgroepen elkaar in de gebouwde omgeving en openbare ruimte kunnen ontmoeten.

Parkeerdek: graag goed ontwerpen, risico is dat het onveilig voelt, tips voor ontwerp: geen donkere hoekjes, misschien niet vrij toegankelijk en goed verlicht.

Hier is in de visie aandacht voor.

De "Inwendige blokken": een open karakter geven naar de omgeving voor een veiliger gevoel en voldoende zicht.

Hier is in de visie aandacht voor.

'In lijn met de Woonvisie 2020+ is er bij de uitwerking van de plannen bijzondere aandacht voor starters en ouderen. Dit past goed bij het programma dat voor ca. 80% uit appartementen zal bestaan. Veel woningen zullen daardoor automatisch levensloopbestendig zijn.' We zien wel graag een mix van kleine en grote appartementen.

De Woonvisie 2020+ is het uitgangspunt en daarmee ruimte voor zowel kleine als grote appartementen.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) voorheen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Op 11 mei 2022 hebben de projectleider en de stedenbouwkundige een presentatie gegeven bij de CRK. De architect van de CRK heeft aangegeven dat het een mooi plan is.

Onderstaande aandachtspunten/vragen zijn tijdens dit overleg besproken:

De bunker/archief onder het huidige gemeentehuis.

Er volgt nog een onderzoek of het archief blijft of niet. Hierover is nog geen bestuurlijk besluit genomen.

ABZ en geurcirkel.

Er is een bestemmingplan uitgewerkt waarin is aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Ten aanzien van het aspect geur heeft het bureau Tauw e.e.a. uitgewerkt. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan Stadshaven fase 1a Nijkerk. Het bestemmingsplan is in december 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Zienswijze van bewoners van de Raadhuisstraat.

Bewoners van de Raadhuisstraat hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan fase 1a. Er heeft overleg plaatsgevonden en is naar tevredenheid van de bewoners van de Raadhuisstraat opgelost.

Positionering historisch stadhuis in de plannen van Stadshaven Nijkerk.

De toekomstige functie van het historische gemeentehuis is nog niet exact bekend. Hiervoor moet eerst een bestuurlijk besluit worden genomen in relatie tot de locatie van het archief en de functie van de bunker. Het historische gemeentehuis blijft een trouwlocatie en het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er kleinschalige horeca (geen detailhandel) aan wordt toegevoegd. Om het oude stadhuis komt een stadstuin.

Toename van het autoverkeer en mogelijke ontsluiting via de Ambachtstraat.

De hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk is aan de noordzijde. Aan de oostzijde blijven de Raadhuisstraat en de Bruinslotlaan bestaan om het verkeer af te wikkelen naar het Vetkamp.

Half verdiept parkeren en promenade aan de overzijde bijt dit elkaar niet?

Het westelijk deel (Ambachtsstraat) wordt autovrij ingericht. De ingang van de parkeervoorziening wordt aan de andere kant gemaakt zodat het plein autovrij blijft. De parkeervoorzieningen liggen achter een plint. Het karakter van de plint is publiek, levendig of bewoond. Gesloten plinten met parkeervoorzieningen of bergingen zijn daarmee uitgesloten.

Bodemverontreiniging op de gronden van van Rootselaar.

Er is bodemonderzoek gedaan in 2017. Hierbij is bodem- en grondwaterverontreiniging geconstateerd. Dit zal moeten worden gesaneerd.

Op woensdag 22 maart 2023 staat een tweede overleg met de AOK gepland om de aangepaste gebiedsvisie Stadshaven te bespreken.

Provincie

De concept stedenbouwkundige visie is aan de provincie Gelderland toegestuurd en met een vertegenwoordiger van de provincie besproken.

Brandweer

Met een vertegenwoordiger van de brandweer heeft overleg plaatsgevonden. Hieruit kwamen onderstaande vragen en/of aandachtspunten uit naar voren.

Bereikbaarheid van hulpdiensten

Er komt een doorgang voor hulpdiensten door het gebied voor calamiteiten. Hiervoor wordt de toegangsweg naar Stadshaven fase 1a verbonden met de Raadhuisstraat. Dit wordt nader uitgewerkt met de inrichting van de openbare ruimte.

Aandachtspunten mee te nemen bij de uitwerking

Voor in een latere fase wordt aandacht gevraagd voor algemene veiligheid, waaronder de veiligheid van het havengebied, richtlijnen voor sprinklers voor bebouwd parkeren, voldoende ruimte in de woonstraten met parkeren i.r.t. de bereikbaarheid van de hulpdiensten en de vrijwilligers richting de Brandweerkazerne.

Fietsersbond Nijkerk

Van de Fietsersbond Nijkerk hebben we per e-mail een reactie gekregen. Deze reactie is ook per e-mail beantwoord.

“Een gebied met 600 woningen veroorzaakt veel autoverkeer. Op welke manier wordt dit gebied voor autoverkeer ontsloten?”

Fietsersbond Nijkerk pleit voor ontsluiting via de Ardeschstraat, Nijverheidsstraat. Tevens zal de ontsluiting van plan 1a ook via de Ardeschstraat moeten gaan. In het concept van dit plan wordt ook duidelijk gezegd dat

de ontsluiting nog niet vast ligt en afhankelijk is van de ontwikkeling van de rest van het gebied. Ziedaar een mooie kans om het hele gebied autoluw te houden en geen doorgaand verkeer toe te laten! En de verbinding van dit gebied met de Havenstraat, dus langs de haven en het oude stadshuis alleen voor fietsers toegankelijk te maken. Dit is in het verkeersplan Binnenstad 2016 ook al opgenomen. Op deze manier ontstaat er een veilige, snelle verbinding naar de binnenstad, naar scholen en andere voorzieningen”.

Het volgende antwoord is hierop gegeven:

Stadshaven Nijkerk wordt ontsloten worden via de Nijverheidsstraat. Op termijn wordt er een knip aangebracht zodat er geen doorgaande route naar het centrum meer is. Daarnaast wordt het gebied direct langs de Arkervaart autoluw ingericht.

Bewoners en bedrijven in het plangebied

Met grondeigenaren die in het plangebied wonen en voor wie de herontwikkeling directe consequenties heeft, zijn de afgelopen periode meerdere gesprekken gevoerd. De komende periode worden zij ook betrokken.

Reacties via de website of per mail

Het was mogelijk om via de website een reactie achter te laten. Er zijn van 9 indieners meerdere vragen binnengekomen. Met het merendeel van de indieners zijn een-op-een- gesprekken gevoerd. De andere personen hebben een reactie per e-mail ontvangen. Ook hier waren er vragen over verkeer en parkeren (toename, verkeersveiligheid, eenrichtingsverkeer, fietsontsluiting via de Ardeschstraat/Nijverheidsstraat, autoluw houden van de wijk) en over de type woningen (aantal woningen, hoogte etc.). Daarnaast werden er suggesties gedaan om eens te kijken bij vergelijkbare projecten m.b.t. de passantenhaven, recreëren aan het water, en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van de locatie dependance/huidig gemeentehuis. Onderstaand worden de reacties specifiek weergegeven

1. *Zorgen over wat de bouw van deze nieuwe wijk met 600 woningen betekent voor het woongenot vanaf de hoek Nijverheidsstraat/Ardeschstraat. Het uitzicht verdwijnt en wat is de eventuele overlast door onder andere veel meer verkeer. Worden onze belangen ook meegenomen?*

Met deze persoon is een gesprek geweest op 14 juni 2022. Er is aangegeven dat er inderdaad een verandering zal plaatsvinden. De visie gaat er vanuit dat de nieuwbouw dat grenst aan bestaande woningen qua maat en schaal zoveel mogelijk aansluit op de huidige bebouwing. Volgens het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om bedrijven te realiseren op een deel van de gronden. Met de stedenbouwkundige visie en de vertaling hiervan in een Omgevingsplan komt die mogelijkheid te vervallen. Wat betreft verkeer wordt het doorgaand verkeer vanaf de omliggende wijken en de N301 naar het centrum niet meer mogelijk. Daarnaast komt ook de functie van het gemeentehuis en de huidige bedrijven te vervallen.

2. *Drie punten: 1.) veel verkeer voor huis; mogelijk lichtinval door auto's 2.) let op dat straks bij de aanleg niet al het bouwverkeer over de bestaande weg langs woningen komt 3.) voldoende afstand nieuwe woningen - woning indiener.*

Op 5 april 2022 heeft overleg plaatsgevonden.

1. In de visie is het kruispunt aangepast. Bij de verkeerskundige uitwerking wordt dit meegenomen.
2. Dit wordt t.z.t. bekeken bij het inrichten van het bouwterrein.
3. In de visie is tegenover de huidige woningen woningbouw opgenomen op basis van een centrum stedelijk woonmilieu. Er is gekozen voor een bij dit milieu passend straatprofiel.

3. *Is er ook gekeken naar B6 of Amersfoort centrum (bebouwing aan de Eem achter Koppelpoort) als voorbeeld? Biedt leuke afwisselende bebouwing ook qua appartementen. Kan er gekozen worden voor ondergronds parkeren? Biedt een mooiere uitstraling bovengronds, tevens kan bovengronds benut worden voor woningbouw of groen en ondergronds parkeren biedt ook mogelijkheden voor bezoekers aan Nijkerk. Graag inzetten op verhuizing fabrieken. Stankoverlast is overal merkbaar in Nijkerk. Woningbouw aan de haven biedt gegronde reden voor verhuizing fabriek diervoeders.*

Met deze persoon is op 16 juni 2022 een gesprek geweest. Bovenstaande punten zijn besproken. M.b.t. de type bebouwing is niet specifiek gekeken naar B6 of Amersfoort centrum maar naar vergelijkbare projecten. In de concept stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met een substantieel deel van het parkeren (half)verdiept/gebouwd te realiseren. Ook is er vanuit gegaan dat ABZ Diervoeding op de huidige locatie blijft.

4. *Wordt er bij de passantenhaven rekening gehouden met sanitaire voorzieningen, zoals toilet en douchegelegenheid?*

In de visie wordt ervan uitgegaan dat dit soort voorzieningen nodig zijn.

5. *Waarom zijn er naast de plekken in de passantenhaven niet ook aanlegsteigers in de huidige havenkom gepland?*
Doordat de huidige Havenkom ook voor bedrijfsdoeleinden gebruikt wordt, is het nu beperkt mogelijk om de huidige havenkom ook recreatieve doeleinden te gebruiken. Er is niet meer mogelijk dan nu oegestaan. Een uitbreiding is dan ook op dit moment niet mogelijk.
6. *Verhuizing v/d onderneming ABZ Diervoeding (de coöperatie) is gewenst en mogelijk ook bepalend voor het al dan niet doorgaan van Stadshaven Nijkerk. Mochten de partijen tot overeenstemming komen van een verhuizing, wordt er dan al rekening gehouden bij het huidige plan, hoe de gronden van ABZ Diervoeding ontwikkeld kunnen worden?*
Wanneer er zicht is op een verhuizing van ABZ Diervoeding, worden er zeker plannen uitgewerkt voor de ontwikkeling van dit deel van Nijkerk.
7. *Is er overal over de volledige lengte langs de Arkervaart voldoende ruimte overgehouden om wonen en water middels een boulevard met elkaar te verbinden? Het lijkt er op dat aan de noordzijde een aantal hoge gebouwen dit belemmeren omdat ze meteen aan het water staan.*
In de visie is een doorlopende route voor langzaam verkeer langs het water aan de oostzijde het uitgangspunt. Wel is het denkbaar dat een of meer bijzondere gebouwen over de promenade uitkragen.
8. *Hoe gaan de wegen naar de 600 woningen lopen zodat er een goede ontsluiting komt en voorkomen wordt dat de nieuwe bewoners de kleine smalle straatjes in de binnenstad, zoals Bentinckstraat, Schimmelpenninckstraat en Raadhuisstraat gaan gebruiken?*
De verkeersafwikkeling van de nieuwe woningen vindt vooral plaats via de Ardeschstraat naar de Nijverheidsstraat.
9. *Op welke manier wordt de meting/ inschatting van de verkeersveiligheid van de omliggende straten uitgevoerd? En welke stem krijgen inwoners/ bewoners daarin? Hoe weten wij als bewoners dat onze achterliggende zorg over de verkeersveiligheid ook gehoord en geborgd wordt? Er komen circa 20-30 laagbouw woningen in t kwadrant dat ontsloten wordt aan de Bentinckstraat kant. Deze straat is niet berekend op 20-30 *2 auto's extra auto's. Nu al zijn geen veilige stoepen in onze straat, wandelen gebeurt op de straat, vooral kinderen kunnen zich niet veilig verplaatsen laat staan buiten spelen. Hoe weten we dat deze minimale aanwezige verkeersveiligheid wel geborgd blijft en niet nóg verder verslechterd? Is het een mogelijkheid om de rij richting in de straat te veranderen? Of van de straat een woonerf te maken met verkeersobstakels?*
Met deze persoon is op 20 juni 2022 een gesprek geweest. In de visie is alleen een ontsluiting voor langzaam verkeer van de Bentinckstraat opgenomen, geen verbinding met autoverkeer.
10. *Graag horen wij of we definitief een achteruitgang krijgen op Raadhuisstraat 24-30.*
Op 13 januari 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden met de bewoners van de Raadhuisstraat m.b.t. de achteruitgang van hun woningen. Verzoek is om deze achteruitgang in het nieuwe plan te behouden. Met de bewoners is afgesproken dat dit verzoek meegenomen wordt in de verslaglegging bij de definitieve versie van de gebiedsvisie. Een verslag van het overleg is naar de bewoners gemaild.
11. *Het inbouwen van de oneven nummers van de Ardeschstraat. Wij zouden graag een persoonlijk gesprek willen hebben over dit onderwerp. Wij hebben een aantal malen via de chat deze vraag gesteld maar geen antwoord gekregen.*
Er is een afspraak geweest op 19 april 2022. Voor het merendeel van de oneven nummers blijft het uitzicht gehandhaafd. Voor een aantal woningen zal het uitzicht hoogstwaarschijnlijk veranderen. Wel worden de nieuwe woningen op een grotere afstand gerealiseerd dan de twee huidige woningen.
12. *Voor een stad als Nijkerk vind ik het erg veel woningen/appartementen op een relatief beperkte ruimte, waardoor er veel hoogbouw ontstaat. Wat ook veel parkeerproblemen gaat opleveren voor bezoekers en van mensen die in het centrum wonen. Zeker nu de parkeergarage onder de oude jumbo ook op losse schroeven staat. E.e.a heeft veel impact voor mensen die aan de Kolkstraat en Koetsendijk wonen. Ook neemt het aantal bewegingen door deze straten sterk toe. Worden deze mensen gecompenseerd voor hun verminderde woongenot door de toename van het aantal bewegingen door hun straten richting het centrum?. Het is duidelijk dat er veel inkomsten (woningen) gegenereerd moeten worden om dit project uit de grond te stampen. Verder vind ik als bewoner van de Kolkstraat dat wij niet of nauwelijks worden geïnformeerd/uitgenodigd over deze plannen.*
Op 2 juni 2022 heeft overleg plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is er voornamelijk gesproken over verkeer. In het gesprek is aangegeven dat er toename zal zijn van fiets en loopverkeer richting centrum. Dat het stedelijke karakter van de herontwikkeling passend is voor dit deel van Nijkerk. Parkeernorm is

uitgangspunt en indien in de praktijk blijkt dit niet voldoende te zijn wordt gekeken naar andere mogelijkheden. (bv. Vergunning parkeren). Het adres van deze inwoner is toegevoegd aan adressenlijst van mensen die direct op de hoogte worden gehouden.

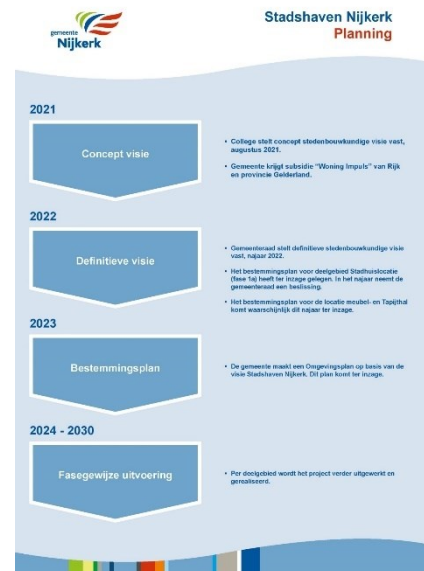
Fysieke informatiebijeenkomst juni 2022

Na de reacties/vragen n.a.v. de digitale informatiebijeenkomst en de een-op-een-gesprekken is de concept stedenbouwkundige visie op onderdelen aangepast. Op 28 juni 2022 was er in het gemeentehuis een informatiebijeenkomst over de aangepaste visie voor Stadshaven Nijkerk. Hierbij waren ongeveer 75 deelnemers aanwezig. Aan de hand van panelen over openbare ruimte, verkeer en parkeren, levendig gebied, duurzaamheid, planning, deelgebied Fase 1a, de concept stedenbouwkundige visie en het vervolgproces konden belangstellenden vragen stellen.

Planning:

Er is gevraagd wanneer projectontwikkelaars kenbaar kunnen maken dat ze een rol willen spelen bij de projectontwikkeling. Het eerste gebied waar de gemeente een projectontwikkelaar gaat selecteren is de locatie van het huidige gemeentehuis. De verwachting is dat medio 2023 hiervoor een openbare selectie wordt opgestart. Projectontwikkelaars kunnen zich dan inschrijven.

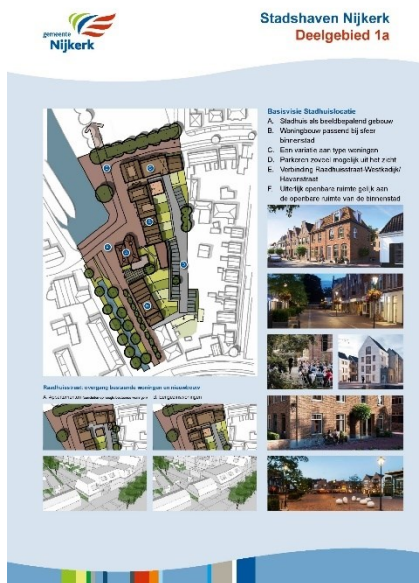
Ook is door een aantal bezoekers gevraagd wanneer er wordt gestart met de bouw van de woningen. De locatie van het gemeentehuis en van de Meubel- en Tapijthal zijn de eerste twee locaties waar gebouwd gaat worden. Voor beide ontwikkelingen geldt dat er een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen. Hierbij is onzeker hoe lang de mogelijke juridische procedures lopen. De verwachting is dat in 2024 wordt gestart met de bouw van de eerste woningen.



Plangebied:

Een aantal bezoekers vroeg of ABZ Diervoeding op de huidige locatie blijft. Bij de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk is het uitgangspunt dat het bedrijf op de huidige locatie blijft. Het bedrijf bezit nog een perceel in Nijkerk waar het bedrijf naar toe kan verplaatsen. Het is niet zeker of en op welke termijn het bedrijf hier gebruik van maakt.

Deelgebied 1a en stedenbouwkundige visie



Tijdens de inloopbijeenkomst is een maquette getoond. Op de maquette was goed te zien hoe het plan aansluit bij de bestaande bebouwing en vervolgens geleidelijk, richting de Arkervaat en het bedrijventerrein meer stedelijk wordt. Dat vertaalt zich bijvoorbeeld in hogere bouwhoogtes. Een aantal bezoekers maakte zich zorgen om de schaalgrootte. De maquette, die laat zien dat er met een passende schaal wordt aangesloten op de bestaande bebouwing, stelde veelal gerust.

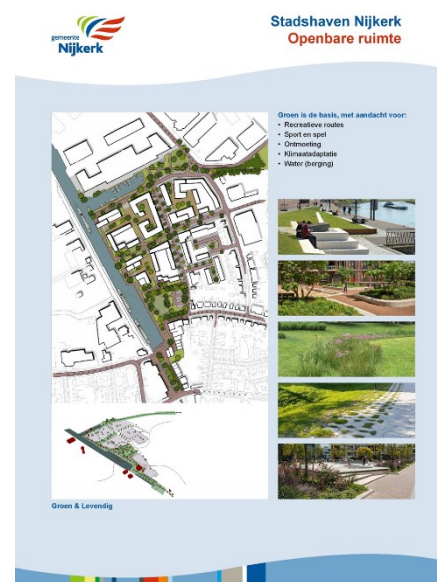
Er is een aantal vragen gesteld over de status van de maquette. De maquette laat een mogelijke uitwerking van de visie zien. De bouwblokken moeten nog verder worden uitgewerkt. De uitgangspunten op het gebied van stedelijkheid en ruimtelijke structuur worden in de stedenbouwkundige visie wel vastgelegd.

Ook zijn er vragen gesteld over de bestaande achteringen, die straks aan de nieuwbouw grenzen. Deze zijn nu niet opgenomen in de schetsen. Deze zijn namelijk niet formeel vastgelegd. Bij de uitwerking van de deelgebieden moet gekeken worden of en hoe deze aansluiten op de achteruitgangen.

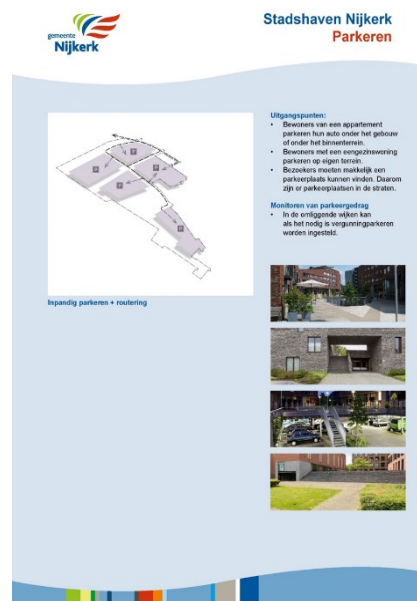
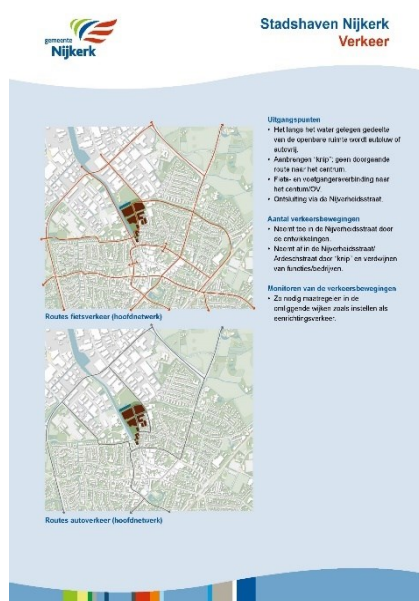
Door een bezoeker is de vraag gesteld wanneer de vormgeving van de gevel van fase 1a duidelijk wordt. Er zijn kaders opgesteld waar het ontwerp voor fase 1a aan moet voldoen. Een ontwerp hiervoor volgt pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dan gaat een projectontwikkelaar met een architect met deze locatie aan de slag.

Openbare ruimte

De vraag is gesteld of de tuin/ het grasveld langs de Nijverheidsstraat dan straks wordt bebouwd? Dit terrein is onderdeel van het plangebied en wordt dus bebouwd.



Verkeer



Voor de huidige situatie in de Bentinckstraat stellen bezoekers voor om de rijrichting vooruitlopend op de ontwikkeling om te draaien. Nu ervaren zij veel zoekverkeer met betrekking tot parkeren. Deze suggestie gaat de gemeente Nijkerk onderzoeken.

Er wordt in het gebied een knip aangebracht, waardoor er geen doorgaande route meer is naar het centrum. Een aantal bezoekers vroeg naar het doel van deze knip. De toekomstige knip is bedoeld om doorgaand verkeer te weren in de wijk. Dit sluit aan op het autoluw maken van de binnenstad en het weren van doorgaand verkeer op de binnenring (Torenstraat- Vrijheidslaan). Het is dan niet meer mogelijk om vanuit de wijk Bruinslot/ Stadshaven Nijkerk met gemotoriseerd verkeer naar de binnenstad (via de binnenring) te rijden. Dit blijft wel mogelijk voor langzaam verkeer en hulpdiensten. Een aantal bewoners vindt de knip geen goed idee. Zij geven aan dat zij met een knip om moeten rijden met de auto om in het centrum te komen.

In Stadshaven Nijkerk parkeren de meeste bewoners van appartementen hun auto in het gebouw/ op het binnenterrein. Bewoners van de grondgebonden woningen parkeren op eigen terrein. Voor alle woningen worden binnen het plangebied parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor bezoekers is een parkeervoorziening ten noorden van het plangebied voorzien.

Een aantal bezoekers merkt op dat de omliggende woonstraten nu al overbezet zijn met parkeren. Overdag parkeren hier langparkeerders die werken in het centrum. In de avond parkeren hier met name wijkbewoners en bewoners van kamers in de binnenstad. Als straks de parkeercapaciteit van het stadhuisplein weg is, wordt de druk op de omliggende straten volgens een aantal bezoekers groter. Er wordt gevraagd welke oplossing de gemeente hiervoor heeft. Er is door de gemeente toegelicht dat de nieuwbouw alleen voorziet in parkeren voor nieuwe bewoners op eigen terrein (parkeergarage/ op het binnenterrein) en parkeren voor bezoekers van de nieuwbouw in de openbare ruimte (met een parkeernorm van 0,3) – Zie onderstaande NB. Een aantal bezoekers maakt zich zorgen over deze parkeernorm. Zij gelooft niet in deelautoconcepten, die ervoor moeten zorgen dat deze parkeernorm realistisch is. De parkeernorm voor de overige woningen is per woning verschillend. Momenteel wordt onderzocht hoe intensief de parkeervoorzieningen in het centrum worden gebruikt en door wie. Afhankelijk van de uitkomsten wordt bekeken of er eventueel aanvullende maatregelen nodig zijn. Het instellen van vergunning parkeren in de woonstraten brengt kosten en voorwaarden met zich mee. De gemeente Nijkerk heeft aangegeven dat er breed gekeken wordt naar de noodzaak voor het compenseren van de huidige parkeerplaatsen in en rondom het centrum.

NB: Na de bijeenkomst zijn de uitgangspunten voor gebouwd parkeren aangepast. Parkeren voor bezoekers is naar het noordelijk deel van het plangebied gegaan. Een deel van het parkeren voor bewoners wordt op maaiveld opgelost.

**Woonruimteplanning
Verkeersontwikkeling**

■ Woningbouw met tuin
■ Woningbouw met open air
■ Kantoor
■ Verkeersgelegen (B&B)

De voorontwerpen in de Stads haven vullen het noord-oost deel uit en de binnenstad. Denk aan ruime voorontwerpen ondergrondse bus en tram (rijbewijs in relatie met de parkeerplaatsen), een busstation, fietswiel of zelfs een stadsbus. Ook ontwerpen van wonen in wonen en kantoorruimte (fietswielvoorzieningen kunnen in de uitvoering mogelijk een plek krijgen).

Sector	Percentage	Aantal woningen
Wonen	55%	101
Kantoorruimte	27%	115
Verkeersruimte	10%	52
Wiel	20%	171
Totaal	100%	340

De bouwhoogte sluit aan op de omliggende bebouwing. Naar het water en de bedrijven in het noorden nemen de bouwhoogtes toe. Een groot deel van de bezoekers was tevreden over de oplopende hoogtes van de woning(complexen) en het aansluiten op de bestaande woonwijk d.m.v. grondgebonden woningen aan de zuidoostelijke rand van het plan. Enkele bezoekers vonden dat de hoogbouw té hoog wordt.

Een bezoeker vroeg of er grondgebonden seniorenwoningen komen. Hoewel dat niet is uitgesloten, is dat niet waarschijnlijk. Met de stedelijke dichtheid zullen er voor ouderen vooral levensloopbestendige appartementen komen. Hierbij zijn woonvormen die de sociale samenhang versterken wel heel goed denkbaar, bijvoorbeeld met appartementen rond een gezamenlijke binnenhof..

Ook wordt gevraagd waar de speelvoorzieningen komen. De speelvoorzieningen zullen gezien de doelgroepen beperkt zijn. Het is wel bekend dat in dit deel van de stad niet veel speelvoorzieningen zijn. In Stadshaven Nijkerk wordt eerder gekozen voor een wat grotere speelvoorziening dan meerdere kleinere. Waar de speelvoorziening komt, wordt uitgewerkt in de verdere planvorming.

In het gebied is ruimte voor kleinschalige horeca. De meeste bezoekers zijn enthousiast over de horecavoorzieningen aan het water. Een enkele bezoeker maakt zich zorgen om geluidsoverlast. Een aantal bezoekers vraagt wat er gebeurt met de functie van het oude gemeentehuis. De trouwfunctie in het monumentale pand blijft op deze plek behouden.

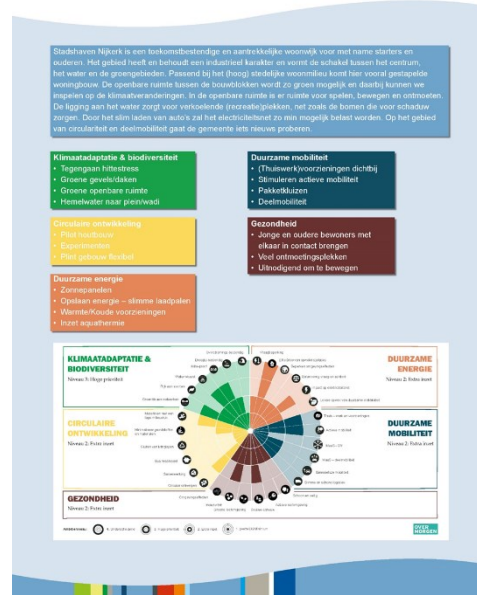
Bezoekers geven aan een groene omgeving belangrijk te vinden, voor het tegengaan van hittestress, maar ook omdat ze dat mooi vinden.

Een aantal bezoekers geeft aan specifiek groene gevels aantrekkelijk te vinden. Hittestress is een belangrijk thema en moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. De openbare ruimte wordt zo groen als mogelijk ingericht.

Een aandachtspunt dat door een bezoeker werd genoemd is dat de bouw van de woningen niet moet leiden tot hitteoverlast in de omringende wijken. Stadshaven Nijkerk wordt juist een plek met veel groen en water, meer dan dit nu het geval is.



Stadshaven Nijkerk
Duurzaamheid



Zorg vanuit een bezoeker is dat waterberging belangrijk is, maar dat stilstaand water dat onvoldoende beheerd wordt voorkomen moet worden.

Stadshaven Nijkerk wordt energieneutraal. Er komen zonnepanelen op daken en er is een warmte-koude opslagsysteem. Er wordt nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van aquathermie. Vraag van een buurtbewoner is of het mogelijk is om met haar bestaande huis aan te sluiten op de nieuwe energievoorziening. Hier moet de gemeente Nijkerk nog verder onderzoek naar doen.

Een bezoeker geeft aan dat de organisatie van zonnepanelen goed geregeld moet worden, via een VVE of andere organisatie.

Er wordt geëxperimenteerd met het thema circulair. Er wordt een pilot gestart met houtbouw. Hier reageren bezoekers enthousiast op.

Volgens een aantal bezoekers past het faciliteren van de fietser bij de identiteit van Nijkerk. In Stadshaven Nijkerk zijn (thuiswerk) voorzieningen dichtbij huis. Ook wordt de actieve mobiliteit gestimuleerd, door aantrekkelijke wandel- en fietsroutes.

Er wordt gevraagd of het wel mogelijk is om laadpalen te realiseren in parkeergarages, in verband met brandveiligheid. De gemeente Nijkerk geeft aan dat de gebouwen voldoen aan de op dat moment geldende brandveiligheidseisen.

De woonwijk richt zich met name op starters en ouderen. Het gebied heeft verschillende ontmoetingsplekken en nodigt bewoners en bezoekers uit om buiten in de openbare ruimte te bewegen. Er zijn levendige plinten en een deel van de openbare ruimte is autoluw.

Een aantal bezoekers maakt zich zorgen om de nabijheid van ABZ Diervoeding en de mogelijke overlast die het bedrijf veroorzaakt. Bij het uitwerken van de plannen wordt rekening gehouden met de huidige bedrijfsvoering en tegelijkertijd het realiseren van een goed woon- en leefklimaat die past bij een woonlocatie in de binnenstad in de buurt van bedrijvigheid.